



Ruimtelijke onderbouwing



Colofon

Gegevens Ruimtelijke onderbouwing

Document : Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning perceel
Tuinbouwweg 14A d.d. 18 oktober 2022 (OLO 7332711)
Datum indiening : 17 oktober 2022

Definitief : 17 oktober 2022
Aanvulling / wijziging (I) : 24 november 2022
Aanvulling / wijziging (II) : 4 januari 2023
Aanvulling / wijziging (III) : 30 maart 2023

Initiatiefnemer : [redacted] en [redacted]
Adres : Tuinbouwweg 14, 2266 HD Stompwijk (Leidschendam-Voorburg)

Contactgegevens initiatiefnemer

Telefoonnummer : [redacted]
Mailadres : [redacted]

Contactgegevens adviseur

Naam : [redacted]
Telefoonnummer : 033-2474940
Mailadres : [redacted]@cumela.nl

Projectnummer : ORI 36290
Bevoegd gezag : Gemeente Leidschendam-Voorburg
Kenmerk : 904137

Inhoudsopgave

Colofon	3
1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 (Vigerend) bestemmingsplan	7
1.4 Planologische procedure	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADERS	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017	10
2.1.4 Nationaal Water programma	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsvisie / -verordening Zuid-Holland	11
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	13
2.3.2 Groenstructuurplan Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)	14
2.3.3 Gemeentelijk Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021	15
2.3.4 Nota parkeernormen 2012	15
2.3.5 Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder + spelregels	15
3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Nieuwe situatie	18
3.2.1 Beeldkwaliteitsparagraaf	18
3.2.2 Stedenbouwkundige omschrijving	21
3.2.3 Landschappelijke verantwoording	21
3.2.4 Parkeren en ontsluiting	23
3.2.5 Duurzaamheid	23
3.2.6 Belangen omwonenden	24
3.3 Welstand	24
4. OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Bodem	26
4.2 Geluid	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Water	29
4.5 Milieu Effect Rapportage	31
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Archeologie	33
4.8 Bedrijven en milieuzonering	33
4.9 Wet natuurbescherming	35

4.10	Kabels en leidingen.....	37
5.	UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE.....	38
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5.3	Conclusie.....	38



1. INLEIDING

In dit hoofdstuk is de aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing, de ligging van het plangebied, de te volgen procedure, de vigerende bestemming en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Voor een perceel ten zuiden van Tuinbouwweg 14 te Leidschendam (Stompwijk), hierna perceel B 1808 (ged.) / Tuinbouwweg 14A of plangebied, bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren. Het betreft de oprichting van een nieuwe woning met toepassing van 'ruimte-voor-ruimte' (saneren van kassen / opstallen) en het bepaalde in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder ex. artikel 19.3 van de planregels.

Het plan past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. Er dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Ligging plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie B, nummers 1808 (ged.). De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer circa 1.400 m².



Afbeelding 1: luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Google Earth)

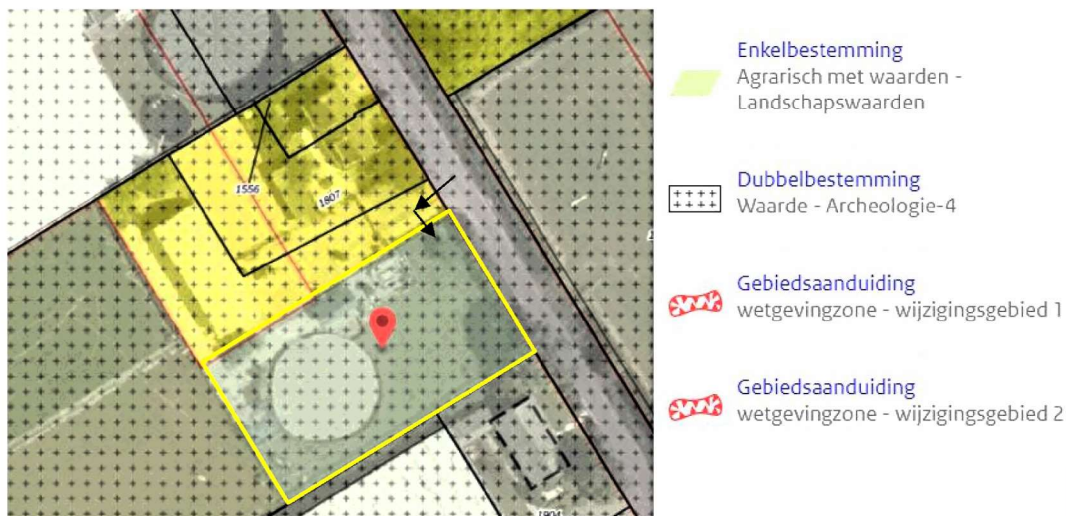
Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Tuinbouwweg. Aan de noordzijde bevindt zich de huidige woning en bijgebouwen, zijnde het voormalig glastuinbouwbedrijf, bekend als Tuinbouwweg 14. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrenst door de kassen van het glastuinbouwbedrijf Tuinbouwweg 16.

Het plangebied c.q. de Tuinbouwweg maakt onderdeel uit van het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder.

1.3 (Vigerend) bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder van de gemeente Leidschendam-Voorburg (vastgesteld op 5 oktober 2021). De volgende bestemmingen zijn van toepassing:

- ❖ Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 6)
- ❖ Waarde – Archeologie-4 (artikel 14)
- ❖ Gebiedsaanduiding – wetgevingzone wijzigingsgebied 1 (artikel 19.2)
- ❖ Gebiedsaanduiding – wetgevingzone wijzigingsgebied 2 (artikel 19.3)



Afbeelding 2: Verbeelding bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder van plangebied (zie geel omlijnd kader) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De realisatie van de nieuwe woning past niet geheel c.q. direct binnen deze bestemmingen, omdat formeel sprake is van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4 Planologische procedure

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de 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 afwijkingbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

De procedure wordt gecombineerd met de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo zijnde het onderdeel 'bouwen'.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatie specifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij de ontwikkeling en het bouwplan zelf aan de orde komt en aandacht is voor onder andere het onderdeel parkeren / ontsluiting. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot onderbouwt hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding voorzien per 1 januari 2023) en is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
- 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
- 3) afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland. De concrete uitwerking van deze ambities vindt op plan- en projectniveau plaats.

De NOVI heeft een hoog abstractieniveau en bevat geen concrete uitspraken over het voorliggende project.

Conclusie

Het aangevraagde project heeft geen aspecten die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur / Natura 2000-gebieden) en bijvoorbeeld de kust en kustbescherming.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling binnen het plangebied betreft geen handeling(en) welke in strijd zijn met de regels van het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (ex. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Deze 'ladder' is per 1 juli 2017 gewijzigd in die zin dat het doel van de ladder is teruggebracht naar de essentie, te weten aan te geven dat de noodzaak van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte (plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd). Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening 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. 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' 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

Dit initiatief ziet op de realisatie van één woning, zodat er geen sprake is 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.

2.1.4 Nationaal Water programma

De minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) op voor de periode 2022–2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050.

Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Conclusie

Voor de uitvoering van dit plan i.c. het onderdeel 'water' wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6 van deze onderbouwing. Door rekening te houden met het aspect Water wordt voldaan aan het Nationaal Water programma.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie / -verordening Zuid-Holland

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om één Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden en vervangt daarmee o.a. de Visie ruimte en mobiliteit (en Verordening Ruimte). Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

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. De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie (of ruimtelijkeplannen.nl).

Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen. De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 15 maart 2022.

De plangebied is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van het dorp Stompwijk, binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing, zijnde de woonobjecten langs de Tuinbouwweg, en aanpalende glastuinbouwbedrijven c.q. kassencomplexen (zie figuur 1).

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke

leefomgeving, zoals bodemsanering, ruimtelijke kwaliteit, verstedelijking, e.d. en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen.

Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van woningbouw mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale (vaar-)wegen of het realiseren van een vitale landbouw.

In het (recent vastgestelde) bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder heeft de gemeente het provinciaal beleid 'vertaald'. Een belangrijk aspect is gerelateerd aan de integrale kwaliteitskaart waarmee de gebiedskwaliteit geborgd wordt. Door sanering van oude opstallen kan op voorhand geconcludeerd worden dat de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied verbeterd wordt. Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan zijn de opgestelde spelregels voor de transformatie van het glastuinbouwgebied (zie paragraaf 2.3.5), welke een extra middel voor de gemeente vormt om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te kunnen borgen.

De integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

1. Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Voor een nadere toelichting per 'laag' wordt volstaan met een verwijzing naar onderdeel 2.2.2.2 van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder.

Specifiek zij benoemd dat het plangebied gelegen is binnen het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden. In een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert, de provincie als specifieke uitwerking van regionaal relevant ruimtelijke kwaliteit, kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn.

De Meeslouwerpolder is een droogmakerij met veen in de ondergrond, binnen deze gebieden is sprake van een fijn verkavelingspatroon. De verkaveling kan per polder verschillen, specifiek voor de Meeslouwerpolder is het van noord naar zuid lopende slagenlandschap. Binnen het glastuinbouwgebied is op perceelniveau ook sprake van een oost naar west oriëntatie. Vaak zijn polders ook waardevolle weidevogelgebieden, dat is voor de Meeslouwerpolder niet het geval. De bebouwing, wegen en beplanting zijn aan de dijken gekoppeld.

De provincie heeft verschillende ambities vastgesteld voor de doormakerijen met veen, namelijk:

1. Herkenbaar houden van de polders als eenheid, omsloten door ringdijk en ringvaart.
2. Bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de tochten in het bijzonder. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk. (uitgezonderd linten en randen).
3. Waterbergingsopgaven koppelen aan rationele patroon van poldertochten. Waar mogelijk wordt gezocht naar vereenvoudiging van het waterbeheer en gewerkt aan een klimaatbestendige en robuuste inrichting van het watersysteem.
4. Accentueren van de lange lijnen in de polder.
5. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landgebruik (agrarische verbreding, natuurontwikkeling), vormen geen aantasting van de karakteristiek open polder met grasland.

6. Herkenbaar houden van het verschil tussen droogmakerijen en veenweide. Onder andere door het hoogteverschil te bewaken: droogmakerijen liggen meters lager dan veenweidepolders.

Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder in zijn geheel en het ontwikkellocatie in het bijzonder heeft geen tot nauwelijks invloed op de ambities van de provincie. Het herkenbare en waardevolle slagenlandschap rondom de bestaande kassen blijft behouden en de woning sluit aan c.q. is in lijn met de lintbebouwing aan de Tuinbouwweg.

De transformatie van het gebied – in dit geval de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bouw van een woning - is middels de toepassing van 'ruimte-voor-ruimte' en in navolging van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan realiseerbaar. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling geen belemmering vormt voor de provinciale doelstelling zoals vastgelegd in het gebiedsprofiel.

Conclusie

De ontwikkellocatie is gelegen in het Groene Hart, nabij het dorp Stompwijk, binnen het glastuinbouwconcentratiegebied Meeslouwerpolder. De Tuinbouwweg is een weg met een noord-zuid ligging gelijk aan het verkavelingspatroon en structuur van het landschap. De Tuinbouwweg is een doodlopende weg ter ontsluiting van de glastuinbouwbedrijven en overige aanwonenden. De beoogde woning is in lijn met het bebouwingslint van de Tuinbouwweg.

In het verleden is circa 9.000 m² aan kassen reeds gesaneerd op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling, waarmee voorzien is in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Thans zal ter plaatse van het plangebied c.q. de woningbouwlocatie nog enkele (resterende) bebouwing en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden geamoveerd (zie nadere toelichting in hoofdstuk 3).

De ontwikkeling is conform het bepaalde in het recent vastgestelde bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder, onder voorwaarden, toelaatbaar. De ontwikkeling is in lijn c.q. in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

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

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

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

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

- Versterken groene woonstad;
- Versterken economische kansen en voorzieningenstructuur.

Specifiek voor Stompwijk is de Meeslouwerpolder met glastuinbouw belangrijk. Door herstructurering, sanering en verplaatsing van verspreid liggende glastuinbouw bedrijven kan zowel het economisch rendement als de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied worden vergroot. De totale transformatie opgave bedraagt bijna 9 hectare, waarvan 5,4 hectare reeds is gesaneerd.

Deze sanering heeft ook reeds plaatsgevonden op de ontwikkellocatie. Initiatiefnemer heeft in het verleden de kassen, opstallen en voorzieningen op de in eigendom zijnde gronden, bekend als gemeente Stompwijk, nummer B, 1808, ter grootte van circa 9.000 m² reeds gesloopt en verwijderd, hetgeen per saldo het recht van meerdere (twee) bouwtitels heeft opgeleverd (zie bijlage 2 van bijlage 1 Spelregels Transformatie van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder).

Middels onderhavige aanvraag / procedure wordt een bouwtitel (type 2) in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling gerealiseerd.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Tuinbouwweg (perceel B1808) is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Groenstructuurplan Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)

In het gemeentelijk groenstructuurplan is ingegaan op het feit dat het buitengebied rondom Leidschendam de komende jaren recreatief aantrekkelijker gemaakt moet worden. Er moet ingezet worden op groene verbindingen vanuit het stedelijk gebied naar de Duivenvoordecorridor en het veenweidegebied rondom Stompwijk. Bewoners vanuit zowel Voorburg als Leidschendam, die de laatste jaren op grotere afstand van het buitengebied zijn komen te wonen, kunnen zich na aanleg van deze groene verbindingen (groene zones) op een eenvoudige en aangename wijze vanuit hun woning naar het buitengebied verplaatsen.

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 initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dient daarom, als onderdeel van de planvorming, een groene paragraaf geschreven te worden.

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de groene kwaliteit binnen het glastuinbouwgebied. De gemeente zal toezien dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied aandacht wordt besteed aan een groene en natuurlijke invulling. De opgestelde Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder vormen de onderlegger voor de planologische procedure van de gemeente om de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te kunnen sturen.

Conclusie

In navolging van de Spelregels (zie paragraaf 3.3.5) dient er bij deze ontwikkeling invulling te worden gegeven aan de gevolgen en uitwerking van de groene kwaliteit ter plaatse. In paragraaf 3.3.5 is dit nader omschreven. Tevens is een landschapsplan opgesteld.

2.3.3 Gemeentelijk Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021

Het glastuinbouwgebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021, dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. 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. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

De waterhuishoudkundige aspecten zijn in paragraaf 4.4 nader omschreven.

2.3.4 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.

Toekomstige ontwikkelingen zullen getoetst worden aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Leidschendam - Voorburg.

Conclusie

De ontwikkeling betreft het oprichten van één woning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2012 dient daarbij uit te worden gegaan van 2,4 parkeerplaatsen (type Koophuis, vrijstaand, niet stedelijk – buitengebied (gemiddeld)). De ontwikkeling voorziet in het realiseren van afdoende parkeerplaatsen op eigen terrein (zie landschapstekening). De ontwikkeling is in overeenstemming met de Nota parkeernormen 2012.

2.3.5 Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder + spelregels

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder van de gemeente Leidschendam-Voorburg (vastgesteld op 5 oktober 2021). Ter plaatse geldt de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (ex. artikel 6 van planregels) en de gebiedsbestemming 'Waarde-Archeologie-4' (artikel 14).

Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' van de planregels.

Zie ook paragraaf 1.3 en de verbeelding in Afbeelding 2 voor een nadere duiding van het plangebied.

Op grond van deze bevoegdheid biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om te voorzien in het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden naar Wonen (artikel 6) zodat het betreffende bouwplan planologisch geformaliseerd kan worden. De te volgen procedure is in paragraaf 1.4 van deze onderbouwing beschreven.

Conform het bestemmingsplan en het bepaalde in de spelregels Transformatie Glastuinbouwgebied (bijlage 1 van de toelichting) zijn vanwege het – in het verleden – saneren van kassen en gebouwen op de gronden van initiatiefnemers een tweetal bouwtitels verkregen. Middels dit plan landt één bouwtitel ter plaatse van het plangebied.

Overeenkomstig de wijzigingsregels dient de provincie Zuid-Holland om advies te worden gevraagd alvorens de procedure formeel gestart wordt.

Conclusie

Met in achtneming van de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’ van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder en het feit dat initiatiefnemer beschikt voor de daartoe vereiste bouwtitel(s) is met toepassing van het bepaalde in artikel 19.3 van de planregels onderhavig initiatief uitvoerbaar.



3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Middels onderhavig initiatief wordt afgeweken van de vigerende bestemmingsplanbepaling voor de betreffende gronden. De bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden wordt omgezet naar Wonen (artikel 6).

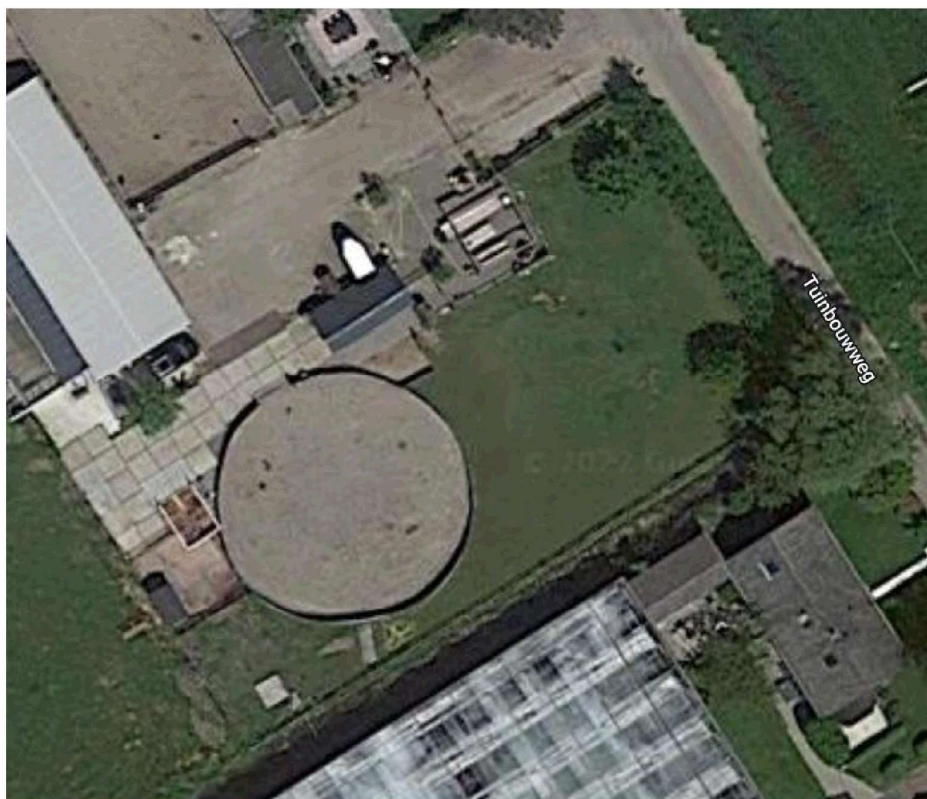
De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het (bouw-)plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Diverse stedenbouwkundige aspecten worden nader omschreven en onderbouwd. Voor sommige onderdelen is een nadere specificatie in hoofdstuk 4 opgenomen.

3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch perceel waarop zich enkele voorzieningen bevinden welke toebehoren en in gebruik zijn van het perceel Tuinbouwweg 14 (eigendom van initiatiefnemer) en onderdeel uitmaken van het (voormalige) glastuinbouwbedrijf. Het plangebied maakt onderdeel uit van een landbouwperceel, waarop in het verleden het glastuinbouwbedrijf was gevestigd en derhalve de kassen reeds zijn gesaneerd. Nu is het perceel in gebruik als weide.

Ter plaatse van de voorziene woning zijn enkele schuurtjes en het voormalige waterbassin, welke momenteel als paardrijbak / longercirkel in gebruik is, aanwezig. Daarnaast is diverse erfverharding aanwezig en de entree c.q. toegang tot het projectgebied.

Op de luchtfoto, afbeelding 3, is een en ander nader zichtbaar.



Afbeelding 3: luchtfoto van plangebied (bron: Google maps (2020))

De Tuinbouwweg is een doodlopende weg, welke bereikbaar is via de Doctor van Noortstraat, en in gebruik is voor de aangrenzende woningen en de glastuinbouwbedrijven. De weg is relatief smal en wordt begrenst door – hier en daar – een watergang of opgaande hagen c.q. beplanting (zie ook afbeelding 4).

Ten zuiden van de bouwplanlocatie is een glastuinbouwbedrijf gesitueerd (Tuinbouwweg 16) met aan de wegzijde (oostkant) een bedrijfswoning, kenmerkend voor de structuur en inrichting van de Tuinbouwweg. Aan de noordzijde wordt het gebied begrenst door de woning Tuinbouwweg 14. Dit perceel heeft een woonbestemming (eigendom van initiatiefnemer). In of aan de Tuinbouwweg zijn geen woningen of objecten aanwezig met een relevante cultuurhistorische waarde.

Tussen de Tuinbouwweg en het plangebied is sprake van een dichte beplantingshaag (zie afbeelding 4). Deze inheems haag blijft (grotendeels) behouden – met enige mate van transparantie - zodat het zicht op de nieuw te realiseren woning en de gehele inrichting, waaronder de parkeerplaatsen, feitelijk niet zichtbaar zijn vanaf de Tuinbouwweg.



Afbeelding 4: Weergave huidige situatie plangebied (rechterzijde) en structuur van Tuinbouwweg ([Google.maps : streetview](#))

3.2 Nieuwe situatie

Het initiatief richt zich op het saneren van de nog aanwezige opstallen en voorzieningen ter plaatse van het plangebied en vervolgens het oprichten van een grondgebonden vrijstaande eengezinswoning. In het verleden zijn de kassen ter grootte van circa 9.000 m² reeds gesaneerd, waarbij de huidige openheid en zichtlijn is gerealiseerd.

3.2.1 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder is gericht op 'transformatie', waarbij op basis van onderzoek is gebleken dat het meeste perspectief voor de Meeslouwerpolder ligt in menging van glastuinbouw en te herplaatsen bedrijvigheid uit het buitengebied.

Om dat mogelijk te maken heeft de provincie een perspectief geboden die de komende 10-15 jaar kansen biedt voor transformatie, hetgeen is verdisconteerd in het vigerende bestemmingsplan. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en toekomstwaarde aan het gebied toe te voegen.

Bij concrete nieuwe initiatieven hanteert de gemeente de in september 2017 vastgestelde spelregels en de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder. Een initiatief zal in overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente, de provincie Zuid-Holland en de omgeving nader worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is

dat in eerste instantie de bouw van nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de bestaande linten. Als de ontwikkelruimte daar op is, kan worden overgegaan op ontwikkeling achter de lintbebouwing.

Dit initiatief is gericht op het realiseren van een woning aan het bestaande lint.

In de visie zijn de volgende ruimte bepalende aspecten opgenomen en de onderstaande uitgangspunten verder toegelicht;

- ontwikkelen van een compact glascluster tussen de agrarische woonlinten Tuinbouwweg en Huysitterweg.
- het amoveren van overlast veroorzakende bestaande bedrijven uit het buitengebied naar een uitbreidingslocatie naast het bestaande bedrijvencuster Huysitterweg.
- transformeren Tuinbouwweg en Huysitterweg naar aantrekkelijke agrarische woonlinten aansluitend bij het landelijk karakter.
- transformeren bebouwde ruimte tussen Kniplaan en Tuinbouwweg en ruimte tussen Huysitterweg en Zustersdijk naar weidegebied.
- bestaande bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd.
- iedere transformatie moet voor ruimtelijke kwaliteit zorgen.
- bieden mogelijkheid voor ruimte voor ruimte
- geen ontsluiting via nieuwe verbindingsweg naast de bestaande linten;
- ontwikkelvolgorde.

In de paragraaf 'Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder' (zie Toelichting bij bestemmingsplan) zijn de ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen.

Linten

Kenmerkend voor het gebied zijn de linten, zij zijn de drager van de identiteit van het gebied en bieden ruimte voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de linten wordt bepaald door de invulling van het dwarsprofiel van het lint. Dit dwarsprofiel bestaat uit vaste onderdelen zoals de bouwwerken, de erven, de sloten, dammen en duikers, de beplanting en de weg zelf. Maar ook losse onderdelen zoals parkeren en opslag van materiaal en materieel bepalen de kwaliteit.

Naast het dwarsprofiel wordt de kwaliteit van het lint ook bepaald door de relatie tussen het lint en de ruimte achter en tussen de bedrijfs- en woonkavels.

Bouwwerken

In het bestemmingplan worden afstanden tussen de weg-as en de verschillende bebouwingstypologieën benoemd. De afstanden zorgen ervoor dat er een geleidelijke oplopende bouwhoogte kan worden bereikt waardoor er een ruimer straatprofiel waarneembaar is. Tevens biedt deze ruimte ook meer kansen voor een eenduidige inrichting en voor groen. In deze geleidelijke opbouw wordt ernaar gestreefd de woning en tuin het ruimtelijke dominante bouwwerk te laten zijn. Bedrijfsbebouwing dient daar zo veel mogelijk ondergeschikt aan te zijn. Dit kan door afscherpende beplanting langs de sloot, gedekte kleurstelling van de bedrijfsbebouwing en of het meer scheiden van de woon en werkfunctie.

Vormgevingseisen

Woningen

Bij nieuwbouwwoningen, die gerealiseerd worden vanuit het ruimte voor ruimte principe, worden de volgende onderstaande randvoorwaarden opgesteld. Uitgangspunt bij het toepassen hiervan is dat er sprake is van ruimtelijk kwaliteitswinst. Daarbij wordt uitgegaan dat er in eerste instantie aan het lint wordt ontwikkeld.

Mocht er aan het lint niet voldoende ruimte zijn voor woningbouw en biedt het meer toepassen van het ruimte voor ruimte principe meer kansen voor een kwaliteitsverbetering van het gebied als geheel, dan kan er ook in de 2e lijn worden ontwikkeld. Omdat bouwen in een tweede lijn gebiedsvreemd is, wordt hiervoor een integrale aanpak vereist. Voor deze integrale aanpak zullen de verschillende kaveleigenaren

tot een gezamenlijk stedenbouwkundig plan moeten komen voordat over kan worden gegaan tot realisatie.

Voor dit initiatief is geen sprake van 2^{de} lijns-bebouwing. Alhoewel de kaveleigenaar beschikt over afgerond twee bouwtitels, is dit initiatief enkel gericht op het realiseren van één woning in de 1^e lijnsbebouwing.

Verder worden er randvoorwaarden geboden voor de inrichting van de woonkavels en de inrichting voor collectieve woonerven.

1e lijnsbebouwing (geldt voor alle woningen):

- Een laag met kap
- Woningen zijn opgebouwd uit meerdere volumes
- Kaprichting haaks of parallel aan Tuinbouwweg
- Rooilijn aan Tuinbouwweg verspringt steeds minimaal 1.5 meter tov naastgelegen rooilijn van de naastgelegen bebouwing
- Afstanden rooilijn tot rand weg tussen 8 en 12 meter voor de lintbebouwing
- Maximale kavelbreedte is 30 meter
- Maximale kaveldiepte is, gemeten vanaf kant weg is per zijde van de ontsluitingswegen verschillend.
 1. oostzijde Huysitterweg is de kaveldiepte maximaal 60 meter;
 2. oostzijde Tuinbouwweg is de kaveldiepte maximaal 40 meter;
 3. westzijde Tuinbouwweg is de kaveldiepte maximaal 60 meter.
- Bestaande bomen blijven gehandhaafd
- Woningen zijn georiënteerd op het lint
- Een tweede woning is toegestaan. Deze maakt onderdeel uit van het ensemble aan de voorzijde maar heeft een oriëntatie van het lint af
- Erven hebben een groene afscherming aan zij- en achterkant
- Gebouwen staan op geruime afstand van erf grenzen

Ontwikkeling

Voormelde aspecten / uitgangspunten zijn betrokken in het plan. De woning wordt gerealiseerd als 1^e lijn-bebouwing georiënteerd aan het bebouwingslint van de Tuinbouwweg. De woning is opgezet als een 1-laag woning met een kap en opgebouwd uit meerdere volumes qua ruimtegebruik of vormgeving.

Rekening is gehouden met de eisen ten aanzien van rooilijn, verspringing, kavelbreedte, etc.

Daarnaast blijven bestaande bomen en groen behouden, zoals de bestaande lindehaag parallel aan de Tuinbouwweg (zie afbeelding 4), maar is ook zorg gedragen voor een passende groene afscherming rondom het plangebied (zie paragraaf 3.2.3). Door behoud van de bestaande (gedunde) haag is er geen direct zicht op de nieuw te realiseren woning of daarbij behorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen of (vergunningsvrije) bijgebouwen of dergelijke, maar wordt de woning ook niet 'weggestopt'. De groene inrichting (zie landschapsplan) realiseert een verbinding tussen Tuinbouwweg en het plangebied.

Oprichting van bedrijfsbebouwing is niet aan de orde.

Ongeacht dat er sprake is van het toevoegen van een nieuwe woonkavel zal niet worden voorzien in een eigen toegangsweg of oprit naar de Tuinbouwweg. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit c.q. ontsluiting van Tuinbouwweg 14, zie afbeelding 4 en 5.

Het aanleggen van een dam of eventueel dempen van een deel van de sloot of dergelijke is niet aan de orde. Er vindt geen aantasting of wijziging van de karakteristieke structuur van smalle sloten of van de landschappelijke structuur op en nabij het plangebied plaats. Door de reeds gesaneerde kassen in het verleden en thans de opschoning van de bestaande bebouwing en deels verharding ter plaatse, alsmede het behoud van bestaande landschappelijke inpassing, structuur en waarden, waarbij geen nadere

ingrepen ten aanzien van toegangswegen of waterhuishouding aan de orde zijn, wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van het doorzicht op het landschap (opgemerkt wordt dat de gronden ten westen van het plangebied eveneens beoogd zijn voor toekomstige woningbouwplannen) en waarbij verrommeling wordt tegengegaan.

Gerelateerd aan de ontwikkeling is afdoende rekening en invulling gegeven aan een verantwoorde wijze van de beeldkwaliteitsaspecten. Er wordt voldaan aan de eisen van de beeldkwaliteitsparagraaf (zie paragraaf 4.3.2 van het vigerende bestemmingsplan) en de overige regels behorend bij de nieuwbouw van deze woning overeenkomstig het ruimte-voor-ruimte principe.

3.2.2 Stedenbouwkundige omschrijving

De wens is om een ruime woning te ontwikkelen waarbij gewoond kan worden in elke fase van het leven. Ruimte zal zowel op de begane grond als op de verdieping gecreëerd worden. Aan de Tuinbouwweg zijn verschillende bouwvormen aanwezig, zoals (oorspronkelijke) bedrijfswoningen, geschakelde woningen en woningen met dezelfde bouwstijl als op de bouwlocatie beoogd (zie voor illustratie, afbeelding 6).

De woning heeft een landelijke uitstraling met een passende allure voor het gebied. Op de begane grond zijn de gangbare woonruimten aanwezig zoals entree, keuken, woonkamer en onder andere de sanitaire voorzieningen beoogd zijn.

De nieuwe vrijstaande woning heeft een lage goothoogte passend binnen het dorpse karakter van de Tuinbouwweg en de nabijgelegen Dr. Van Noortstraat. Voor een nadere impressie en stedenbouwkundige aspecten wordt volstaan met een verwijzing naar de bijlagen / tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Vergunningsvrije mogelijkheden zijn redelijkerwijs en conform regelgeving (nog) niet opgenomen.

3.2.3 Landschappelijke verantwoording

Gerelateerd aan de ontwikkeling is een landschapsinrichtingsplan annex tuinontwerp opgesteld door Extravert uit Voorschoten. Een impressie is in afbeelding 5 weergegeven, waarbij ook de nadere duiding van de parkeerplaatsen zijn weergegeven.

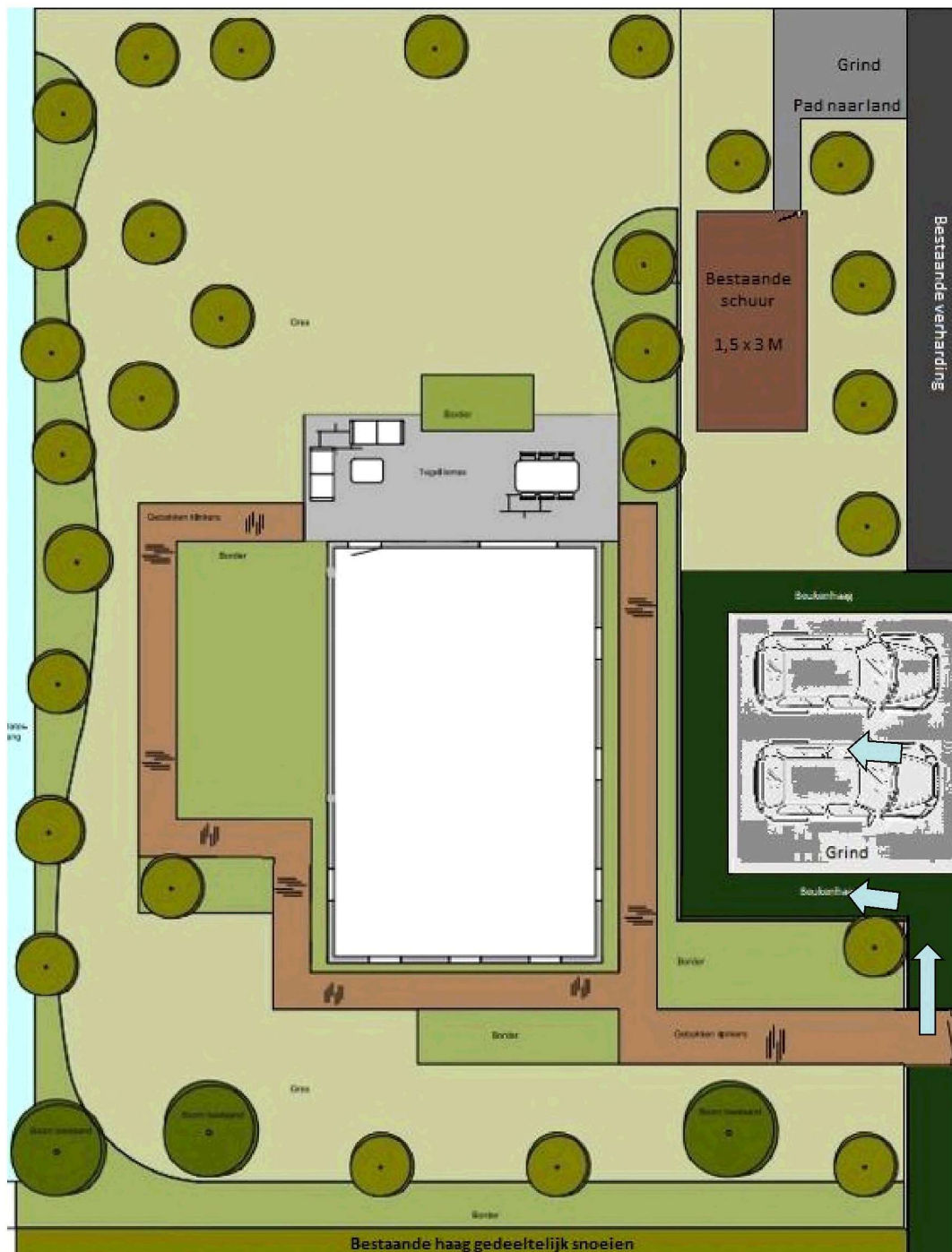
Het plan omvat een inrichtingstekening, een beplantingsplan, situatietekening met ligging in omgeving en een impressie van de planten-/bomensoorten. De tekeningen maken onderdeel uit van de aanvraag.

Bij het landschapson ontwerp is rekening gehouden en invulling gegeven aan de beeldkwaliteitsparagraaf van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.2.1). De bestaande linthaag (zie afbeelding 4) langs de Tuinbouwweg blijft behouden en wordt deels gesnoeid, zodat het karakter van de Tuinbouwweg en het glastuinbouwgebied behouden blijft conform de gestelde voorwaarden uit de Beeldkwaliteitsparagraaf 'Linten' (zie 4.3.2.1 van het vigerende bestemmingsplan).

De haag zorgt ook er voor dat er geen direct zicht is op de woning of bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen op het terrein. De haag zorgt voor een natuurlijke afscherming, hetgeen in lijn is met de beeldkwaliteitseisen. De Tuinbouwweg is een doodlopende weg, waarbij het verkeer vanuit zuidwestelijke richting komt (= vanaf links in Afbeelding 5), zodat het plangebied 'wegvalt' achter de haag. Daarentegen wordt de woning niet 'weggestopt', hetgeen het woon- en leefgenot ten goede komt.

Tevens wordt aan de zijanten de groene structuur versterkt met groene borders en de toevoeging van bomen. Dit geldt ook voor de afscheiding tussen het plangebied en de achterliggende agrarische gronden.

Het MRO-advies van de gemeente is verwerkt. Het plan is aangevuld met een natuurlijke scheiding tussen de functie wonen (inclusief tuin) en het agrarisch, landschappelijke achterland (zie afbeelding 5 + originele tekening van tuinplan bij de aanvraag).



Afbeelding 5: Impressie van groen inrichtingsplan annex tuinontwerp voor Tuinbouwweg 14A (definitieve tekening en beplantingsplan zijn onderdeel van aanvraag).

De verharding rondom de woning is geminimaliseerd. Bestaande verharding wordt vervangen door doorlatende verharding (grind). Voor de entree vanaf de Tuinbouwweg en het voorzien in parkeerplaatsen is aansluiting gezocht en overeenstemming bereikt met de eigenaar van Tuinbouwweg 14 (is initiatiefnemer). Er wordt niet voorzien in een nieuwe dam of oprit, zodat de structuur van de

Tuinbouwweg behouden blijft. Eveneens is sprake van zuinig ruimtegebruik en een klimaat adaptieve inpassing doordat er geen extra verharding wordt toegevoegd en bestaande permanente verharding vervangen door grind.

Dit geldt ook voor de nieuwe verharding rondom de woning. De wandelpaden worden voorzien van gebakken klinkers, waarbij gezien de structuur het water deels kan infiltreren of afvloeit naar de aangrenzende borders.

Ter compensatie van de toename aan verharding en gezien de ligging in de polder c.q. waterbergend vermogen is ook rekening gehouden met het realiseren van watercompensatie (zie ook paragraaf Water).

3.2.4 Parkeren en ontsluiting

Zoals in paragraaf 2.3.4 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, in de zone 'rest bebouwde kom' (niet stedelijk). Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Bij de nieuwe woning dienen dus (afgerond) tenminste twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daarin wordt voorzien door een combinatie met de oprit van Tuinbouwweg 14 (zie afbeelding 5 en de inrichtingstekeningen bij de aanvraag), zodat de parkeerplaatsen afzonderlijk bereikbaar zijn. De parkeerplaatsen kunnen in de nieuwe situatie bereikt worden via de bestaande oprit c.q. dam behorend bij Tuinbouwweg 14.

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt vervolgens plaats via de Tuinbouwweg in zuidwestelijke richting. De Tuinbouwweg is een doodlopende weg (in noordoostelijke richting) en is sec bedoelt en ingericht voor aanwonenden en de gevestigde bedrijven. Het oprichten van een extra woning aan de Tuinbouwweg en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen zijn niet van dien aard dat dit leidt tot onevenredige verkeerskundige situaties of benodigde ingrepen van de wegstructuur.

Een goede bereikbaarheid van de woning én behoud van de bereikbaarheid van bestaande objecten is gewaarborgd.

3.2.5 Duurzaamheid

De beleidsnotitie Duurzaam Bouwen van de gemeente Leidschendam-Voorburg vormt een belangrijke uitwerking van de ambities naar concrete doelen voor duurzaam bouwen. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie. Duurzaamheid houdt ook solidariteit in. Solidariteit tussen huidige- en toekomstige generaties.

Met een duurzame gebouwde omgeving bedoeld de gemeente een gebouw/gebouwde omgeving:

- waarin mensen optimaal kunnen functioneren, zich prettig voelen en dat hen dierbaar is;
- dat zo min mogelijk het milieu belast bij realisatie, tijdens gebruik en in de sloopfase;
- dat nu en in de toekomst waardevol blijft; blijvend voldoet aan gebruikers- en milieueisen.

Belangrijke (wettelijke) aspecten waar aan voldaan moet worden of rekening mee moet worden gehouden zijn; het Bouwbesluit, Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG), Milieuprestatie van Gebouwen (MPG), Transitievisie Warmte en onder andere Klimaat adaptief bouwen.

Bij het ontwerp en realisatie van de nieuwe woning aan de Tuinbouwweg is rekening gehouden met voormelde aspecten en de (wettelijke) bepalingen. Zo zal de woning gasloos worden gebouwd en wordt een warmtepomp geïnstalleerd (aan de achterzijde). Daarnaast worden geen uitlogbare (bouw-)materialen toegepast en wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaat adaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 'Water' van deze onderbouwing.

3.2.6 Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden alsmede de belangen van omliggende bedrijven. Er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmering of aantasting van de bedrijfs-/gebruiksmogelijkheden.

Gelet op de aard en omvang van het plan (oprichten van één nieuw te bouwen woning, binnen een daartoe aangewezen wijzigingsgebied waarbij een nadere toetsing en verantwoording – in hoofdlijnen – recent is uitgevoerd in relatie tot het vigerende bestemmingsplan) en de vrij ruime opzet ervan (tuin e.d.), is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden of bedrijven omtrent woon- en leefklimaat enerzijds of bedrijfsbelangen anderzijds onaanvaardbaar worden aangetast of onevenredig worden belemmerd. Op onderdelen (zoals Bedrijven en milieuzonering) vindt in hoofdstuk 4 nog een nadere verantwoording plaats.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor de Tuinbouwweg passend is en de wijziging, conform de wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan, aansluit bij de bestaande structuur en het karakter van de omgeving. Specifiek is rekening gehouden en invulling gegeven aan de relevante beeldkwaliteitseisen. Door het amoveren van de (resterende) bebouwing van het voormalige glastuinbouwbedrijf, het – waar nodig – toevoegen van groenelementen en behoud van bestaande structuur blijft de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk c.q. verbetert.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan positief beoordeeld en bestaat er vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en ruimtelijk (beeldkwaliteit) oogpunt geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

3.3 Welstand

Op 12 juli 2022 is het bouwplan voor deze ontwikkeling ter advisering voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

De commissie is akkoord, mits:

- > De warmtepomp aan de achterzijde van de werkkamer wordt gepositioneerd;
- > De dakpan dient in een matte variant uitgevoerd te worden;
- > Bemonstering van de gevelsteen en de dakpannen ter goedkeuring worden aangeleverd.

Voormelde aspecten zijn doorgevoerd in de definitieve aanvraag c.q. ontwerp. De bemonstering van de gevelsteen en dakpannen wordt aangeleverd.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van deze ontwikkeling (toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan).

Nadien zijn de (concept)stukken voorgelegd aan de gemeente voor een inhoudelijke beoordeling. De gemeente heeft de uitkomsten van de diverse beoordelingen (oktober en december 2022) kenbaar gemaakt, middels onder andere het schrijven '*Beoordeling GRO en verzoek om aanvullingen en wijzigingen Tuinbouwweg 14, documentnr 830344*'. De uitkomsten en verzoek om aanvullingen zijn in dit plan verwerkt.



Afbeelding 6: Illustratie van beoogde woning



4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk is de verantwoording aangaande de milieukundige- en omgevingsaspecten opgenomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

4.1 Bodem

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.

Voor de ontwikkellocatie is door Van der Helm milieutechniek te Pijnacker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Tuinbouwweg 14A te Leidschendam, d.d. 30 augustus 2022, rapportnummer FOST20220970 (opgenomen in bijlage bij aanvraag).

De conclusie van het onderzoek (zie hoofdstuk 7 van rapport) luidt als volgt:

Conclusies

Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van een woning met tuin.

Ter onderbouwing van bovenstaand wordt tevens geconcludeerd dat:

- de grond maximaal licht verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met barium;
- visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte plaatmaterialen zijn aangetroffen;
- op basis van de historie alsmede de zintuiglijke waarnemingen de grond onverdacht is op de aanwezigheid van asbest en derhalve niet analytisch onderzocht is;
- in de puinlaag de totaal gewogen asbestconcentratie (0,56 mg/kg d.s.) het criterium voor nader asbestonderzoek niet wordt overschreden;
- de bovengrond indicatief klasse Wonen betreft en de ondergrond indicatief Altijd Toepasbaar is;
- het puin in de bovenlaag ter plaatse van boring 02 indicatief voldoet aan de samenstellingswaarde en herbruikbaar is;
- voor de werkzaamheden in de grond is indicatief de voorlopige veiligheidsklasse "Basishygiëne" van toepassing. Hierbij wordt opgemerkt dat de definitieve veiligheidsklasse bij grondverzet vastgesteld dient te worden door de desbetreffende veiligheidsdeskundige.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering ter realisatie van dit plan.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Omdat er sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan is er een toets aan de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) vereist en tenminste een akoestische beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Dit vloeit ook voort uit de voorwaarden 'ruimte-voor-ruimte' zoals opgenomen in bijlage 9 (Besluit hogere grenswaarden wet geluidhinder), gebaseerd op het akoestisch onderzoek Geluidverkenning Meeslouwerpolder (november 2018), van het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder.

Binnen het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder is de mogelijkheid opgenomen om maximaal 35 woningen (geluidsgevoelige objecten) binnen geselecteerde zoekgebieden mogelijk te maken. De beoogde woning aan de Tuinbouwweg 14A is er één van.

Uit de geluidverkenning (november 2018) blijkt dat binnen het gehele zoekgebied voor de nieuwe woningen de geluidsbelasting met name vanwege de A4 hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB na aftrek art. 110g Wgh).

Om aan te tonen dat er ter plaatse van de nieuw te realiseren woning op Tuinbouwweg 14A voldaan kan worden aan de regels van het bestemmingsplan c.q. of voldaan wordt aan de geluidregelgeving is een specifiek onderzoek naar de geluidbelasting op en de geluidwering van de gevels van de te bouwen woning binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd door akoestisch bureau Tideman te Hengelo. Het akoestisch onderzoek d.d. 2 januari 2023, kenmerk 22.253.01 (versie 01) is bijgevoegd bij de aanvraag.

De conclusie van het onderzoek (zie hoofdstuk 7 van rapport) luidt als volgt:

In opdracht van Groothuis Bouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op en geluidwering van de gevels van een te bouwen woning op een kavel gelegen naast de Tuinbouwweg 14 te Leidschendam. De kavel wordt aangeduid met nummer 14a.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. De geluidbelasting van de A4 bedraagt na aftrek van 4 dB ex artikel 110G van de Wet Geluidhinder maximaal 53 dB. Er wordt hiermee voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Een dove gevel is niet noodzakelijk. De geluidbelasting voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld bij het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidwering van de gevel minimaal 24 dB dient te bedragen. De woning wordt voorzien van mechanisch gebalanceerde ventilatie. Hierdoor zijn geen roosters in de gevel noodzakelijk om te voldoen aan de vereiste ventilatiecapaciteit. In bijlage 2 is aangetoond dat met de bestaande opbouw een geluidwering wordt bepaald van $G_{a;k}=29$ dB(A).

Er wordt zonder nadere maatregelen voldaan aan de vereiste geluidwering van $G_{a;k}=24$ dB(A).

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit hogere grenswaarden Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van de ontwikkeling c.q. de woning.

4.3 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de inwerkingtreding van de "Wet Luchtkwaliteit (Wlk)" vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) de concentratie van de betreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c) een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en bijbehorende Regeling is opgenomen wanneer 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering ter realisatie van dit plan.

4.4 Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland.

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21^e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied aan de Tuinbouwweg valt binnen het 'landelijk gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied c.q. de omgeving bestaat uit een stelsel van grote sloten en wetingen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden. Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder in gelaten. Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Meeslouwerpolder (zie kaartje Afbeelding 7). Deze polder heeft een historisch bergingstekort.

Grondwater

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. De waterberging die wordt aangelegd in de Nieuwe Driemanspolder is dan ook van belang voor zowel Stompwijk, Leidschendam als Voorburg (met name voor piekbuien), om op die manier wateroverlast door overstroming te voorkomen. Het bouwplan dient dan ook zo gerealiseerd te worden dat mogelijke grondwateroverlast nu en in de toekomst vermeden wordt. Het vloerpeil zal hoger moeten worden aangehouden dan de overige woningen en objecten aan de Tuinbouwweg om ongewenste problemen in de toekomst te voorkomen. In overleg met de riool- en waterbeheerder van de gemeente zal het aan te houden vloerpeil nader dienen te worden bepaald.

30

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, etc.

Het ontwerp is gebaseerd op een minimale toename aan verhard oppervlak. Dit blijkt onder andere uit de combinatie met de bestaande oprit van Tuinbouwweg 14, zodat geen nieuwe inrit of verhard oppervlak nodig is. Voor de bestrating rondom de woning worden diverse waterdoorlatende ondergronden gebruikt, zodat het water wordt vastgehouden. Tevens wordt de tuin met relatief veel beplanting (bomen en struiken) ingericht, hetgeen ten gunste is aangaande hittestress (opwarming van de omgeving). Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'. In paragraaf 3.2.3 is eveneens een beknopte toelichting opgenomen.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen aanwezig of uitvoerbaar, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren.

4.5 Milieu Effect Rapportage

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor deze ontwikkeling i.c. de realisatie van één woning.

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 ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van het oprichten van één nieuwe woning binnen een daartoe aangewezen 'zone' waarbij de gemeente reeds heeft bepaald en recentelijk heeft vastgelegd dat de realisatie van in totaal 35 woningen – onder voorwaarden – mogelijk is.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven kunnen komen.

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 (PR), dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico (GR): 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.

Inzake externe veiligheid dient rekening te worden gehouden met verplichte afstandsnormen tussen de (ruimtelijke) ontwikkeling / woningbouw en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) conform de relevante wetgeving, waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004

(Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb) en specifiek voor deze ontwikkeling het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

Voor de ontwikkeling c.q. het plangebied aan de Tuinbouwweg zijn de volgende 'risicobronnen' getoetst c.q. relevant. Hierbij is gebruik gemaakt van de Risicokaart Zuid-Holland, zie afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland nabij plangebied (zie cirkel t.h.v. Tuinbouwweg) met risicovolle inrichting (aan de Huyssitterweg), buisleiding (rode stippellijn), transportroute (A4) en risicogebied GR (nabij A4 en Knipweg)

Route gevaarlijke stoffen (wegen / spoor / water)

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gemeentelijke routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en onder andere de A12 (Utrechtsebaan) zijn wel aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 of de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is circa 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 800 meter.

Bij een ongeval met giftige stoffen geldt een invloedsgebied van 4 kilometer, waarbij gerelateerd van af de A4 de locatie binnen de 4 km zone 'valt'. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan.

Op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kunnen gemeenten een routing van gevaarlijke stoffen opstellen. In juli 2012 heeft het college van Leidschendam-Voorburg besloten om geen route gevaarlijke stoffen aan te wijzen. Voor onderhavige ontwikkeling speelt dit derhalve geen rol.

Risicovolle inrichtingen en locaties

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of locaties aanwezig.

Buisleidingen

Op grond van het Bevb en de Revb zijn buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen relevant. Nabij dergelijke buisleidingen is een zogenaamde belemmeringsstrook, is vijf meter aan weersijden vanaf het hart van de buisleiding, opgenomen welke bepalend is voor de PR en de GR. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 300 meter vanaf de ten noorden gelegen buisleiding en derhalve ruimschoots buiten het invloedsgebied.

Conclusie

Externe veiligheid biedt in relatie tot de ontwikkeling c.q. het plangebied geen significante belemmering.

4.7 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van onder andere nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder is voor het plangebied / ontwikkellocatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4, ex. Artikel 14 van de planregels (zie paragraaf 1.3 / afbeelding 1) opgenomen.

Overeenkomstig de regels van artikel 14 is bij grondroeringen of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld specifiek archeologisch onderzoek aan de orde.

Bij deze ontwikkeling is de grondroering ter plaatse van de bouw van de woning (aanzienlijk) kleiner dan 2.000 m² (circa 120 m²), zodat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Indien bij de uitvoering van de (grond-)werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het plangebied 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.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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'.

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

Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen c.q. gevoelige ruimten.

Ten zuiden van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf aanwezig (Tuinbouwweg 16). Glastuinbouwbedrijven vallen op grond van de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG in milieucategorie 2. De omgeving c.q. de Tuinbouwweg is als gemengd gebied aan te merken, gezien de diversiteit aan functies zoals glastuinbouw, niet-agrarische bedrijven (hoveniers/ loonwerk), woningen, recreatieve functies, rijksweg, etc. Overeenkomstig de richtafstanden dient een afstand van 10 meter in acht te worden genomen.

De afstand van de gevel van geluid- en geurgevoelige ruimten, waar zich langdurig personen bevinden, tot aan de bestemmingsplangrens van het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf bedraagt circa 9,3 meter.

Eveneens zij opgemerkt dat de feitelijke activiteiten van het bestaande glastuinbouwbedrijf de verkaveling redelijkerwijs slechts plaats kunnen vinden binnen het op het perceel van toepassing zijnde bouwvlak. In de bestaande situatie bevindt de contour van de aanwezige kassen zich op de grens van het bouwvlak. Uitbreiding of wijziging van de situering van de kassen c.q. het redelijkerwijs verkleinen van de afstand tussen de kassen (glastuinbouwbedrijf) en de te realiseren woning aan de Tuinbouwweg 14A is redelijkerwijs niet mogelijk. De afstand tussen de aanwezige kassen en de op te richten woning c.q. woonkamer bedraagt circa 12,8 meter.

Overeenkomstig maximaal planologisch gebruik is op het perceel met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf (Tuinbouwweg 16) een glastuinbouwbedrijf en een openlucht tuinbouwbedrijf toegestaan. In dit kader is de blootstelling in relatie tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen of biociden relevant.

Voor de aan te houden afstandseisen / spuitzone wordt gerefereerd c.q. gebruik gemaakt van het onderzoek Spuitzone onderzoek Meeslouwerpolder, Adromi Groep, projectnummer wil/R202102/2101b, van 29 juni 2021, welke onderdeel uitmaakt (bijlage 2) van het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. Overeenkomstig de berekeningen van genoemd onderzoek blijkt dat bij een afstand van 3 meter vanuit de agrarisch bestemde percelen wordt voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen. Enkel binnen deze afstanden dienen in principe beperkingen te worden gesteld aan regulier menselijk verblijf.

De verblijven welke bestemd en ingericht worden voor regulier menselijk verblijf van te realiseren woning op perceel Tuinbouwweg 14A bevinden zich op welke groter is als 3 meter.

Vergunningsvrije bouw mogelijkheden bij de woning

Aan de op te richten woning kunnen in de toekomst vergunningsvrij uitbouwen worden toegevoegd. Indien initiatiefnemer op termijn dit besluit te doen dan bedraagt de afstand vanaf de erfgrans van het zuidelijk gelegen perceel, tot aan de gevel van de vergunningsvrije uitbouw minimaal 4,9 meter op basis van wat vergunningsvrij mogelijk is. Derhalve kan op basis van het spuitzone-onderzoek worden geconcludeerd dat alsnog wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuzonering.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan. De realisatie van de woning leidt niet tot onevenredige belemmering of beperking voor de uitoefening en continuïteit van nabij gelegen agrarische bedrijven en anderzijds wordt voldaan aan afdoende afstand c.q. functiescheiding zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.9 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet heeft de volgende drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Bij een afwijking / wijziging van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese- en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de bescherming van natuur. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande- en nog te ontwikkelen - belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten. Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;

- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen landelijk gebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij de onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Wet Natuurbescherming (onthefving / vrijstelling).

Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel c.q. grasland met enkele voorzieningen en verharding. De voorzieningen zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals een paardenbak / longecirkel. Het perceel wordt nagenoeg dagelijks gebruikt voor het berijden van paarden of beheer en onderhoud van het grasland en dergelijke.

Er is sprake van een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. Van sloop of amoveren van bebouwing, het kappen van bomen of dempen van sloten of dergelijke, waarin zich redelijkerwijs (vaste) verblijf- of broedplaatsen bevinden, is redelijkerwijs geen sprake gezien de bestaande situatie en voortdurend gebruik van de gronden.

De kans dat er bij de werkzaamheden c.q. het bouwrijp maken en inrichten van de betreffende gronden sprake is van aantasting van vaste woon- en verblijfplaatsen van aanwezige flora- en fauna is (zeer) nihil. Een nadere toetsing van de aanwezige flora- en fauna c.q. het uitvoeren van een quick-scan is dienaangaande niet opportuun.

Stikstof

In navolging van het bepaalde in de Wnb dient voor een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied een passende beoordeling – al dan niet via een voortoets – gemaakt te worden om te beoordelen of (eventueel met mitigerende maatregelen) met zekerheid kan worden vastgesteld dat het plan of project de natuurwaarden niet aantast. Deze verplichting vloeit voort uit de Habitatrichtlijn. Door Nederland is dit toestemmingsregime geïmplementeerd in de Wnb.

Bij activiteiten waarbij sprake is van stikstofemissie (N-emissie) kan op voorhand sprake zijn van een significant effect op nabijgelegen stikstofgevoelige habitats / Natura 2000-gebieden. In beginsel dient wanneer sprake is van activiteiten / werkzaamheden een nadere beoordeling te worden uitgevoerd.

Bij de bouw- en aanlegfase van de woning wordt apparatuur en materieel ingezet met een verbrandingsmotor. Bij de verbranding van fossiele brandstof (diesel) komt stikstof, in de vorm van NOx, vrij. Voor deze activiteiten is een Aeries-berekening uitgevoerd.

Gerelateerd aan de bouw- / aanlegfase voor de woning (type GL1-5) wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

De totale duur van de bouw zal circa 12 weken in beslag nemen:

Verkeersbewegingen, vrachtwagens, totaal	: 24
Verkeersbewegingen, middelzwaar bronnen	: 2 per dag (à 70 werkdagen)
Verkeersbewegingen, lichte bronnen	: 20 (totaal)
Inzet materiaal, hijskraan, heistelling, graafmachine etc.	: 25 uur (300 kW, Stage IIIB, 20 ltr/u)
Overig, lichte bronnen	: 20 uur (80 kW, stage IV, 10 ltr)

De gehanteerde uitgangspunten zijn een 'worst-case' scenario. Er is sprake van de bouw van 1 woning. De aantal bewegingen van vrachtwagens (voor aan-/afvoer van bouwmaterialen), de middelzware bronnen (werkbussen van aannemers, schilders, stucadoor, electricien, etc.) alsmede nog lichte bronnen zijn hoger aangehouden dan feitelijk aan de orde is. De verkeersbewegingen c.q. het aan-/afvoer van

materieel vindt vanaf de Dr. Van Noortstraat / nieuwe omleidingsweg richting de Tuinbouwweg plaats. De berekening is bijgevoegd bij de aanvraag.

Als lichte bronnen zijn machines van initiatiefnemer zelf meegenomen, zoals de inzet van een landbouwtractor met werktuig voor aanleg van tuin, beplanting of verwerken van grond, e.d. Initiatiefnemer beschikt over eigen materieel.

Er is na afronden van de bouw-/aanlegfase geen sprake van een (afzonderlijke) gebruiksfase.

Overeenkomstig de berekening (versie 24 november 2022, zie bijlage bij aanvraag) wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) aan stikstofemissie op een Natura 2000 gebied in de omgeving.

Conclusie

Met de aspecten van de Wet Natuurbeschermingswet is afdoende rekening gehouden en staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen andere (aardgas-)leidingen / kabels (zie ook paragraaf 4.6) aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van het initiatief.



5. UITVOERBAARHEID EN CONCLUSIE

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig planinitiatief wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. De wet kent voor deze procedure een vorm van rechtsbescherming. Tegen besluiten die de reguliere procedure doorlopen, kan bezwaar aangetekend worden door belanghebbenden. Daarna is nog het instellen van beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van het perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en eventueel een kostenverhaal - / anterieure overeenkomst.

5.3 Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is invulling gegeven aan de toetsing op grond van het provinciaal en gemeentelijk (ruimtelijk) beleid, de verantwoording van de milieuhygiënische aspecten en de fysieke leefomgeving.

Gelet op de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing is het initiatief niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkeling speelt zich af ter grootte van de kavel.

Noot

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

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (rekeningnummer)

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)

undefined

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)