

## **Klaverblad 7- 9**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk2 Ruimtelijke beleid</b>	<b>11</b>
2.1 Landelijk	11
2.2 Provinciaal Beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk3 Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse</b>	<b>21</b>
3.1 Bestaande situatie	21
3.2 Nieuwe situatie	23
<b>Hoofdstuk4 Verkeerskundige aspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Parkeren	29
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	30
<b>Hoofdstuk5 Omgevings- en milieuaspecten</b>	<b>31</b>
5.1 Geluid	31
5.2 Luchtkwaliteit	32
5.3 Natuur	32
5.4 Externe veiligheid	34
5.5 Water	37
5.6 Bodem	40
5.7 Bedrijven en milieuzonering	41
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
<b>Hoofdstuk6 Cultuurhistorie &amp; Archeologie</b>	<b>45</b>
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht	45
6.2 Cultuurhistorie	45
6.3 Archeologie	45
<b>Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47



## Toelichting



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Dit bestemmingsplan ziet op het positief bestemmen van twee bestaande woningen (een hoofdwoning met een aangebouwde c.q. geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid) en het verkleinen van een paardenbak, aan Klaverblad 7 – 9 te Leidschendam (voorheen: Meer- en Geerweg 14). Voorheen werd het perceel gebruikt ten behoeve van een agrarische bestemming. De laatste jaren, tot 2018, is het perceel in gebruik geweest als zorgboerderij.

De betreffende (woon)boerderij is in het vigerende bestemmingsplan wegbestemd om een nieuwe watergang ten behoeve van de Nieuwe Driemanspolder aan te leggen. De aanwezige bebouwing zou daarvoor moeten wijken. Later zijn de inrichtingsplannen voor de Nieuwe Driemanspolder gewijzigd zodat de boerderij gespaard kon worden en het wegbestemmen van de bebouwing op het perceel achteraf gezien onnodig is geweest.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie C, nummer 2584 (ged.) en 1509, plaatselijk gemerkt als Klaverblad 7 – 9 te Leidschendam.



*Fig. 1.1 Luchtfoto Klaverblad 7 - 9 Leidschendam met projectlocatie (rood omkaderd)  
bron: Google Earth*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

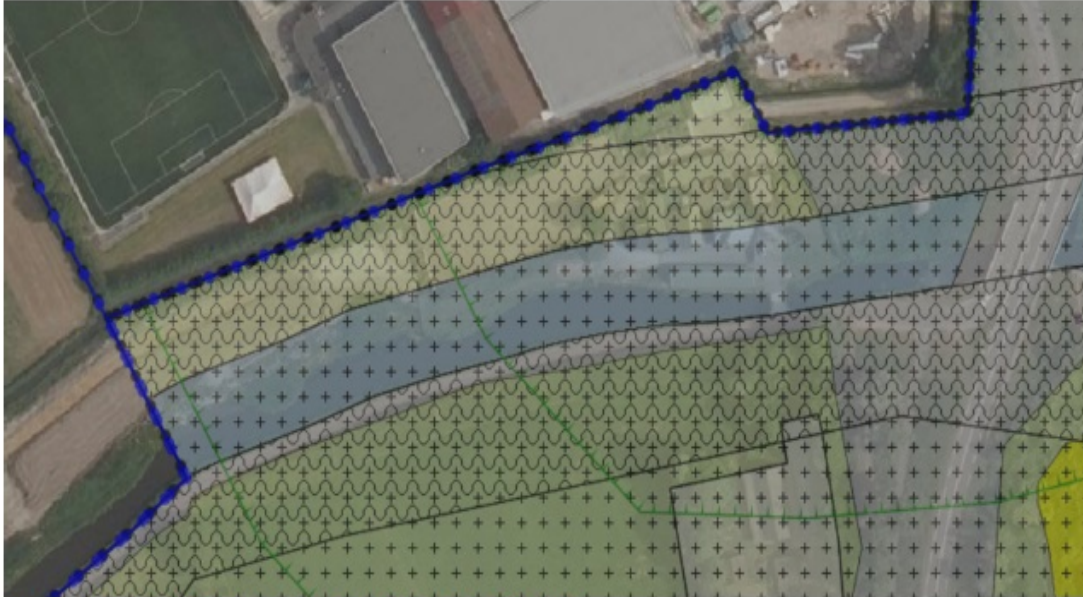
Het perceel Klaverblad 7 - 9 te Leidschendam ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2011. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Waarde – Archeologie 3 en 4', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Water'. Tevens geldt een aantal specifieke gebiedsaanduidingen.

Het ingediende plan is strijdig voor wat betreft de volgende onderdelen:

- Artikel 6.2.1, aanhef: binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- Artikel 20.1.1.a: binnen de bestemming 'Water – Waterkering' zijn de gronden alleen bestemd voor water
- Artikel 20.2.1, aanhef: Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan
- Artikel 32.1 a, f en i: Strijdig gebruik

Het plan is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan, omdat het enkel gebruik mogelijk is ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven en ten behoeve van de functie 'water'. De aanwezige bebouwing (ook de 'voormalige' bedrijfswoning) ligt deels binnen de bestemming 'water', hetgeen daarmee in strijd is. Ook is het bewonen van de voormalige bedrijfswoning voor reguliere (niet-agrarisch) bewoning strijdig met het bestemmingsplan.





*Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'*

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.



## Hoofdstuk 2 Ruimtelijke 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:

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:

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 twee woningen betreft, 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 2023 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. 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 benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptatie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

In dit kader is het van belang om nogmaals de achtergrond van dit plan te benoemen. De

betreffende (woon)boerderij is in het vigerende bestemmingsplan wegbestemd om een nieuwe watergang ten behoeve van 'De Nieuwe Driemanspolder' aan te leggen. De aanwezige bebouwing zou daarvoor moeten wijken. Later zijn de inrichtingsplannen voor 'De Nieuwe Driemanspolder' in overleg met Hoogheemraadschap Rijnland gewijzigd, zodat de boerderij gespaard kon blijven en het wegbestemmen van de bebouwing op het perceel achteraf gezien onnodig is geweest.

Met onderhavig plan blijft de karakteristieke woonboerderij in stand en wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De aanwezige paardenbak zal worden verkleind. Het perceel wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingericht, met behoud van de bestaande bomenhaag ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de paardenbak zal ook een groene haag worden aangebracht, van 60 cm hoog. Dat geeft een afscherming ten opzichte van de Meer- en Geerweg. De zogenaamde rafelrand ter plaatse van het plangebied kan hierdoor behouden blijven.

Het plan brengt op deze wijze een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het perceel met zich mee. De bestaande structuren van het landschap veranderen door deze ontwikkeling niet. En voor wat betreft de tweede (ondergeschikte en geïntegreerde) woning wordt opgemerkt dat daar in 1965 reeds een vergunning voor is verleend. Het is dus niet zo dat met dit bestemmingsplan de bouw van een tweede woning voor het eerst mogelijk wordt gemaakt. Doordat er bij deze woning sprake is van een ondergeschikte en geïntegreerde situatie, is verlies c.q. aantasting van ruimtelijke kwaliteit overigens ook niet aan de orde.

Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie om de kwaliteit van het gebied te behouden en op perceelsniveau te versterken.

### **2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening**

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 Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen. Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien

rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging (*artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*).

*- Gebiedsidentiteit*

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, aan de zuidzijde van het dorp Stompwijk. Het gebied ten noorden van de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bebouwing (bedrijfsbebouwing). Ten zuiden van het plangebied loopt een brede watergang en de Meer- en Geerweg. Dit vormt als het ware de scheiding tussen het bebouwde gebied en het open weidegebied (ten zuiden van de projectlocatie). Kortom: ten noorden van het plangebied is sprake van een bedrijventerrein (Klaver) en ten zuiden van het plangebied begint het open weidegebied.

De structuur van de omgeving kenmerkt zich door de ligging van de Meer- en Geerweg en een brede watergang ten zuiden van de projectlocatie en de aanwezigheid van het bedrijventerrein ten noorden (het Klaverblad). De projectlocatie ligt precies tussen de Meer- en Geerweg en het bedrijventerrein. Aan deze structuur verandert dit plan niets.

De kavel betreft een aaneengesloten terrein waarop de woningen reeds aanwezig zijn. In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van het plan. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Kortom: het gebruik van de beide woningen (hoofdwoning met een aangebouwde c.q. geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid) ten behoeve van de woonfunctie, en de inrichting van het gebied als woonerf met daarbij een paardenbak, is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

## 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 binnen het stedelijke gebied (met de specifieke gebiedsaanduiding 'wonen', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).



Fig. 2.1 Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk



en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Voor Stompwijk wordt in de structuurvisie nog opgemerkt dat het zijn cultuurhistorisch karakter moet behouden en versterken en de recreatieve kwaliteit moet verbeteren.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Voorts kan worden opgemerkt dat, gelet op de ligging van het plan buiten de historische kern en achter het bebouwingslint, het cultuurhistorische karakter van Stompwijk met dit plan niet wordt aangetast.

In verband met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg een Omgevingsvisie voorbereid. Het college van B&W heeft in 2021 de gemeenteraad 4 bouwstenen voorgelegd op basis waarvan de Omgevingsvisie kan worden vormgegeven en afgerond. Dit betreft de volgende bouwstenen:

Groene Woongemeente, Mobiliteit en bereikbaarheid, Economie en bedrijvigheid, Warmte-energieovergang (tevens Lokale Energie Strategie).

Op het moment van het schrijven van dit plan is renovatie of nieuwbouw nog niet aan de orde. De initiatiefnemer maakt echter al een tiental jaren gebruik van zonnepanelen en had reeds in 2018 al de wens om de boerderij te verbouwen naar een 0-op-de-meter woning met een warmtepompsysteem. De herbestemming van het Hoogheemraadschap en ook de (financiële consequenties van de) pandemiecrisis hebben deze plannen echter flink vertraagd. De wens te verduurzamen is er echter nog steeds en kan vermoedelijk in de nabije toekomst gerealiseerd worden.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie en (ingeval van renovatie of nieuwbouw) met de 4 bouwstenen op basis waarvan de Omgevingsvisie wordt vormgegeven.

### **2.3.2 Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007**

In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk van juni 2007 zijn de grove lijnen uitgezet richting de toekomst. De Gebiedsvisie biedt echter niet voldoende handvatten om ontwikkelinitiatieven te toetsen en daarmee richting te geven aan de toekomstbestendigheid van Stompwijk.

Daarom is de wens ontstaan om de Gebiedsvisie door te vertalen naar een lager schaalniveau en een visie te maken voor de kern Stompwijk. De Ontwikkelvisie is niet alleen een uitwerking van de Integrale Gebiedsvisie, het is tevens een herijking door lopende ontwikkelingen, veranderde inzichten, nieuw beleid en veranderingen in de maatschappij en economie.

Voor een nadere onderbouwing vanuit het ruimtelijke beleid wordt verwezen naar onderstaande paragraaf, over de 'Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016'.

### 2.3.3 Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016

In de Ontwikkelvisie Stompwijk van april 2016 zijn de ambities en uitgangspunten geformuleerd voor Stompwijk.

Voor Stompwijk worden de volgende ruimtelijk uitgangspunten en opgaven genoemd:

1. Behoud open landschap rondom Stompwijk;
2. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Dr. van Noortstraat;
3. Een nieuwe verbindingsweg om de Dr. van Noortstraat te ontlasten;
4. De nog bestaande oorspronkelijke waterlopen van het polderlandschap in het dorp versterken en een kwalitatief onderdeel van de ruimtelijke structuur laten uitmaken;
5. Reeds ingezette ontwikkelingen.

De Ontwikkelvisie Stompwijk geeft niet heel specifiek beleid voor het omzetten van bestaande agrarische erven naar woonpercelen. Wel geldt ingevolge de visiekaart de aanduiding 'behouden rafelrand'. Deze rafelranden dienen behouden te blijven:

Met onderhavig plan blijft de karakteristieke woonboerderij in stand en wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De aanwezige paardenbak zal worden verkleind. Het perceel wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingericht, met behoud van bestaande bomenhaag ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de paardenbak zal ook een groene haag worden aangebracht. Dat geeft een afscherming ten opzichte van de Meer- en Geerweg. Bovendien wordt daarmee ook de bedrijfsbebouwing afgeschermd.

Gelet hierop kan gesteld worden dat de rafelrand ter plaatse van het plangebied behouden blijft.



Fig. 2.2 Uitsnede uit 'Visiekaart Kern Stompwijk' (met rode pijl: projectlocatie)

#### **2.3.4 Parkeernota**

In de Nota Parkeernormen 2012 staan de parkeernormen voor auto en fiets. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen 2012' is vastgesteld op 6 november 2012. Bij het beleidsdocument behoort ook de 'Nota Parkeernormen 2012, bijlagen' en de 'Nota Parkeernormen 2012, parkeernormen'.

De gemeente is verantwoordelijk voor het regelen van het parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte. Dit doet de gemeente aan de hand van parkeerbeleid. Een goed parkeerbeleid is belangrijk voor de vitaliteit van de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In deze Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers, twee gemeente-brede enquêtes over parkeren en objectieve parkeermetingen. Het beleidsdocument 'Nota Parkeerbeleid 2021' is vastgesteld op 6 april 2021.

In paragraaf 4.1 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling.

#### **2.3.5 Water- en rioleringsplan 2022-2027**

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. 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. Dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. De waterbeheerder is dus bekend met dit plan en heeft aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig plan.

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Vanwege de sloop van diverse bedrijfsbebouwing is eerder sprake van een gunstig effect. 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.

## **Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse**

Het 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. Hierna wordt een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het plan.

### **3.1 Bestaande situatie**

Het bestemmingsplan heeft de bebouwing wegbestemd. Het hoogheemraadschap (als opdrachtgever van de aanleg van de Nieuwe Driemanspolder, waarvan de aanliggende watergang onderdeel uitmaakt), geeft desgevraagd aan dat in overleg met de gemeente de watergang smaller uitgevoerd zal worden waardoor de boerderij kan blijven staan.

De betreffende woningen aan Klaverblad 7 - 9 zijn in het vigerende bestemmingsplan wegbestemd. De reden daarvan is dat in het kader van de herontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder het voornemen bestond om het naastgelegen watertracé te verbreden.

Uiteindelijk heeft het waterschap, in overleg met de gemeente, toch besloten om het tracé ter plaatse niet te verbreden.



*Fig. 3.1 Foto-overzicht huidige situatie*



*Fig. 3.2 Aanzicht van af de openbare weg. Zicht op de huidige woning en de te slopen bijgebouwen (paardenstal hier nog aanwezig)*



Fig. 3.3 Aanzicht van af de openbare weg. Zicht op sportcomplex Stompwijk 92 en Luitenfood

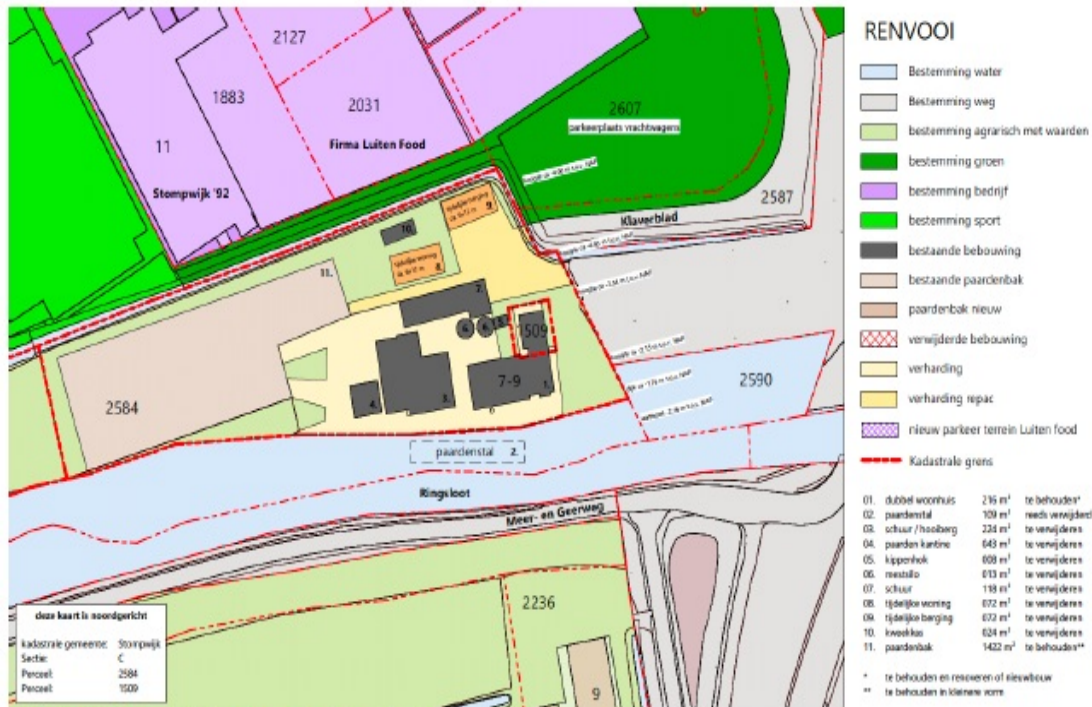


Fig. 3.4 Overzicht bestaande situatie 2018

### 3.2 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit het positief bestemmen van twee bestaande woningen, met daarbij de sloop van aanwezige bedrijfsgebouwen, verkleining van een bestaande paardenpak en de herinrichting van het perceel Klaverblad 7 – 9 te Leidschendam. Het betreft hier een hoofd woning met een aangebouwde c.q. geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid. Voor die tweede wooneenheid is in 1965 overigens reeds vergunning verleend. Ten opzichte van de oude situatie zal het terrein worden gesaneerd en worden diverse bijgebouwen gesloopt. Wat over blijft is het huidige dubbele woonhuis en maximaal 150m2 aan vergunningsvrije bijgebouwen. Het dubbelhuis zal (ook in geval van nieuwbouw of renovatie) een hoofd woning bevatten, met een geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid.

De vergunningsvrije bijgebouwen (samen niet meer dan 150 m2) op het terrein zullen vanwege het aflopende karakter (naar de grens met Luiten) van het terrein en de begroeiing niet goed zichtbaar zijn vanaf de Meer- en Geerweg. Eén bijgebouw dient als verblijf voor de

hobbypaarden en het tweede bijgebouw wordt ingericht als opslagruimte voor het bedrijf aan huis en garage.

De schuren rondom de woning zullen worden gesloopt. Langs de waterkant zal er een groene haag van ca. 60 cm hoog worden geplaatst.

De kaveldeling zal in de nieuwe situatie hetzelfde zijn als in de huidige situatie. Het 'kleine kavel' zal recht van overpad krijgen op het 'grote kavel'.

Met onderhavig plan blijft de karakteristieke woonboerderij in stand en wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De aanwezige paardenbak zal worden verkleind. Het perceel wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingericht, met behoud van bestaande bomenhaag ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de paardenbak zal ook een groene haag worden aangebracht. Dat geeft een afscherming ten opzichte van de Meer- en Geerweg. Bovendien wordt daarmee ook de bedrijfsbebouwing op bedrijventerrein het Klaverblad afgeschermd. De zogenaamde rafelrand ter plaatse van het plangebied kan hierdoor behouden blijven.

Op de projectlocatie is reeds 25 jaar een bedrijf gevestigd. Het betreffende eenmansbedrijf is gespecialiseerd in 'dry-hire' van microfoons en zenders. De oppervlakte voor het bedrijf is maximaal 50 m<sup>2</sup>, met als hoofdfunctie kantoor en kleine opslag. Dit valt onder de mogelijkheden voor een 'aan-huis-gebonden-bedrijf', waar het vigerende bestemmingsplan (binnen de bestemming 'Wonen') mogelijkheden voor geeft.

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Op het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid voorhanden. In onderstaande tekening (fig. 3.5) is ter illustratie een aantal parkeerplaatsen ingetekend.

Op onderstaande visualisatie staan de verschillende functies in de nieuwe situatie geprojecteerd.



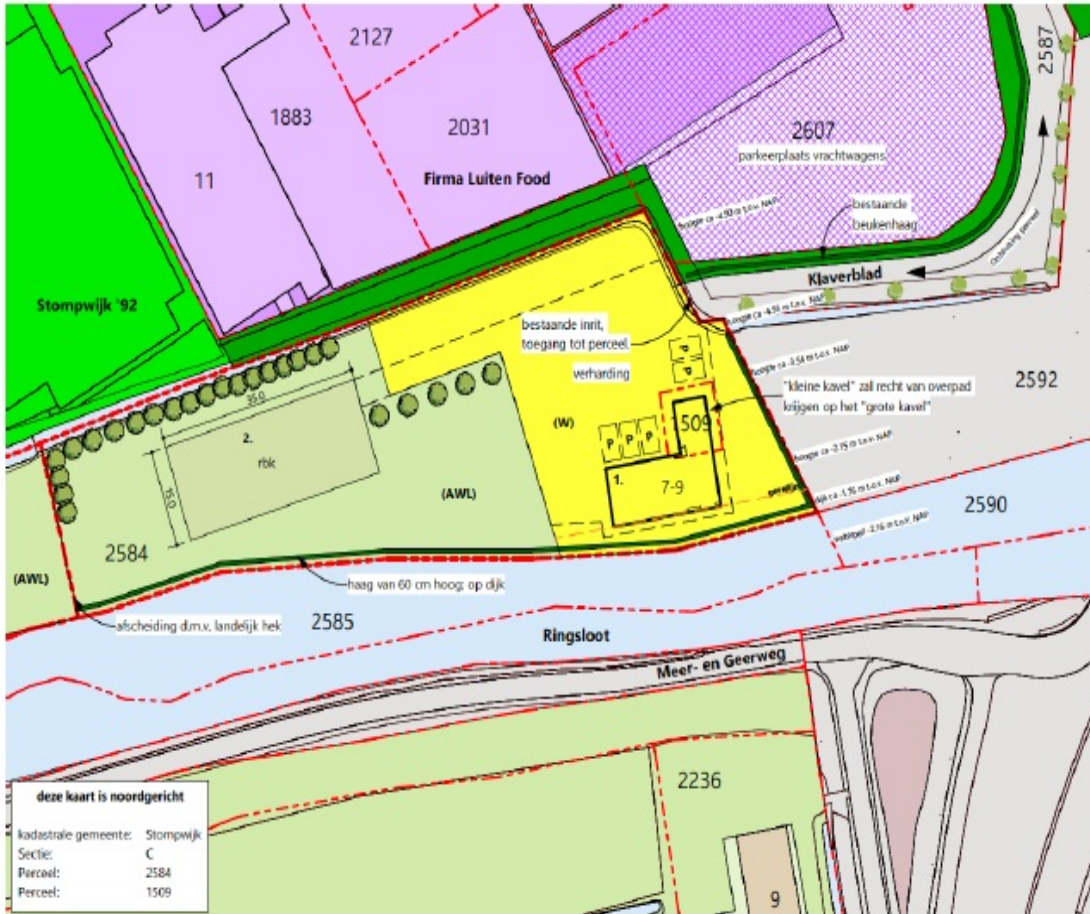



















Fig. 3.5 Overzicht nieuwe situatie

## RENVOOI

	Bestemming water
	Bestemming weg
	bestemming agrarisch met waarden (AWL)
	bestemming groen
	bestemming bedrijf
	bestemming sport
	bestemming wonen (W)
	bestemming tuin (T)
	bestaande bebouwing
	bestaande paardenbak
	paardenbak nieuw (rbk)
	verharding
	verharding repac
	nieuw parkeer terrein Luiten food
	5x parkeerplaats op kavel, afm. 3x5,5m
	Kadastrale grens
	gevellijn

kavel oppervlak	4810 m <sup>2</sup>		
01. dubbel woonhuis	216 m <sup>2</sup>	te behouden	*
02. paardenbak	525 m <sup>2</sup>	te behouden	**

\* te behouden (renoveren) of nieuwbouw  
 \*\* te behouden in kleinere vorm als bestaand

(vergunningsvrije) bijgebouwen, samen max. 150 m<sup>2</sup>

**Fig. 3.6 Legenda van figuur 3.5**

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het plan kan het volgende worden opgemerkt.

Het betreft hier een situatie waarbij twee bestaande woningen positief bestemd worden. Nieuwbouw is vooralsnog niet aan de orde. Ingeval sprake zal zijn van nieuwbouw of renovatie, zal de eigenaar duurzaamheidsmaatregelen treffen aan de nieuwbouw. In dat geval worden de woningen bijvoorbeeld gebouwd zonder aansluiting op gas als energievoorziening en in overeenstemming met de vereiste isolatiewaarden.

De woningen hebben één toegangsrit, vanaf het Klaverblad. Dat is conform de bestaande situatie en eveneens de enige mogelijkheid voor een ontsluiting. De toegangsweg heeft ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk de bestemming verkeer.

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.

In de directe omgeving van is enkel de (agrarische) bedrijfswoning van Meer- en Geerweg 9 relevant. De afstand tot deze woning bedraagt echter 50 meter. De aantasting van belangen van omwonenden is met dit plan derhalve niet aan de orde.

De omwonenden zijn overigens op de hoogte gebracht van het opnieuw bestemmen van dit perceel.

#### Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische wijziging.



## **Hoofdstuk 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 2.3.6 reeds is opgemerkt, is het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021 en de Nota Parkeernormen 2012. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen 2012' is vastgesteld op 6 november 2012. Bij het beleidsdocument behoort ook de 'Nota Parkeernormen 2012, bijlagen' en de 'Nota Parkeernormen 2012, parkeernormen'.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'buitengebied'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Hier is sprake van 2 woningen (een hoofdwooning met een aangebouwde c.q. geïntegreerde ondergeschikte tweede wooneenheid). Dat betekent dat er 4,8 (= 5) parkeerplaatsen nodig zijn. Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig (zie onderstaand overzicht, figuur 4.1, met daarin 5 parkeerplaatsen ingetekend).

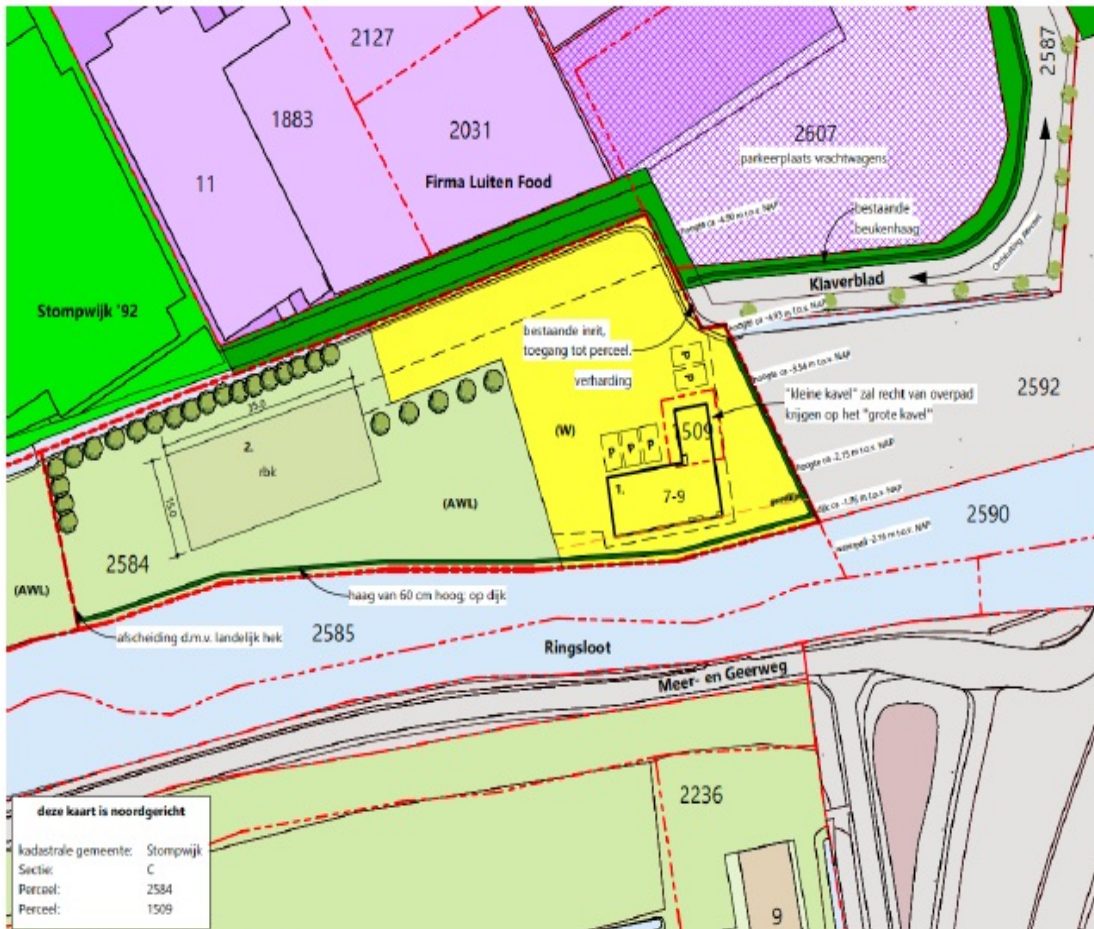


Fig. 4.1 Overzicht parkeren

#### Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeereisen van de gemeente.

#### 4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de projectlocatie vindt in de bestaande situatie plaats via het Klaverblad.

Dat is conform de bestaande situatie. Het is wenselijk deze verkeersontsluiting ongewijzigd te houden. De goede bereikbaarheid van het perceel kan hiermee worden gegarandeerd.

## Hoofdstuk 5 Omgevings- en milieuaspecten

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor dit plan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het plangebied als daarbuiten kan hebben.

### 5.1 Geluid

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat heerst, is door De Milieuadviseur een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Meer- en Geerweg 14, Leidschendam, d.d. 20 maart 2020, zie bijlage I*). Uit voornoemde onderzoek blijkt het volgende.

- De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de Middelweg (N206) op de rand van het bouwvlak.
- Bij de betreffende woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB wordt niet overschreden.
- Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Middelweg (N206) het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 53 dB afkomstig van de Middelweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

De twee woningen kunnen na de verlening van hogere waarden planologisch worden ingepast.

Het is niet mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het terugbrengen van de maximumsnelheid stuit op verkeerskundige bezwaren. Het toepassen van een stiller wegdek op de Middelweg levert onvoldoende reductie en is ook financieel gezien niet haalbaar. Het vergroten van de afstand van de woningen tot de weg is geen optie omdat de woningen er al staan. Ook zijn tegen het oprichten van een geluidsscherm op deze locatie overwogen bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard aan te voeren. Om deze situatie planologisch in te kunnen passen is het vaststellen van een hogere grenswaarde dan ook vereist.

#### Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de planologische inpassing van de bestaande situatie aan Klaverblad 7 – 9 te Leidschendam. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaai van de Middelweg een hogere grenswaarde van 53 dB wordt vastgesteld. Dit besluit dient te worden genomen voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). 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 ziet op de planologische inpassing van de bestaande situatie (2 woningen) aan Klaverblad 7 – 9 te Leidschendam. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2020 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO<sub>2</sub> 16,7 µg/m<sup>3</sup> en PM<sub>10</sub> 16,1 µg/m<sup>3</sup> (norm is 40 µg/m<sup>3</sup>), met maximaal 6 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)). Ter hoogte van het plan is er dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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 plangebied 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.

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

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Meer- en Geerweg 14, Leidschendam, d.d. 20 november 2019, zie bijlage II*) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn.

Uit dit onderzoek bleek dat de aanwezigheid van nestlocaties, verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten niet uitgesloten worden. Daarbij gaat het specifiek over de rugstreepad, de huismus, de kerkuil, de steenuil en vleermuizen. Om vast te stellen of de bebouwing daadwerkelijk een functie heeft voor deze soorten was een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Vervolgonderzoek

Door Blom Ecologie is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de rugstreepad, huismus, kerkuil, steenuil en vleermuizen (*Aanvullend onderzoek naar rugstreepad, huismus, kerkuil, steenuil en vleermuizen aan het Klaverblad 7 te Leidschendam, d.d. 1 november 2021, zie bijlage III*). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *Tijdens het onderzoek zijn er geen individuen van de rugstreepad aangetroffen.*
- *Tijdens het onderzoek zijn voorts geen nieuwe sporen zoals krijtsporen, braakballen of veren aangetroffen van de kerkuil en / of steenuil.*
- *Tijdens het onderzoek zijn er in de bebouwing aan het Klaverblad geen huismusnesten vastgesteld.*
- *Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.*
- *Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus, kerkuil, steenuil en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of*

*verblijfflocaties van andere soorten op de planlocatie. Deze zijn niet aangetroffen.*

Voor eventuele sloopwerkzaamheden aan het Klaverblad 7 te Leidschendam zijn in het kader van de Wet natuurbescherming geen vervolgstappen nodig. Wel dienen mogelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart – 15 juli.

Uit het voorgaande en het vervolgonderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen waarvoor specifieke maatregelen nodig zijn. Voor eventuele sloopwerkzaamheden aan het Klaverblad 7 te Leidschendam zijn in het kader van de Wet natuurbescherming geen vervolgstappen nodig. Wel dienen eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart – 15 juli.

### **5.3.3 Stikstofonderzoek**

Om uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Klaverblad 7 – 9, Leidschendam, d.d. 4 maart 2022, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel het verkeer van en naar de woningen, 2 huishoudens met een bestaande CV-ketel en maximaal 8 paarden die het bestemmingsplan toestaat niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Ook wat betreft effecten op Natura2000-gebieden bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

## **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;
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crmvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 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;

- 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<sup>-6</sup>).

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 plangebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het plangebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.

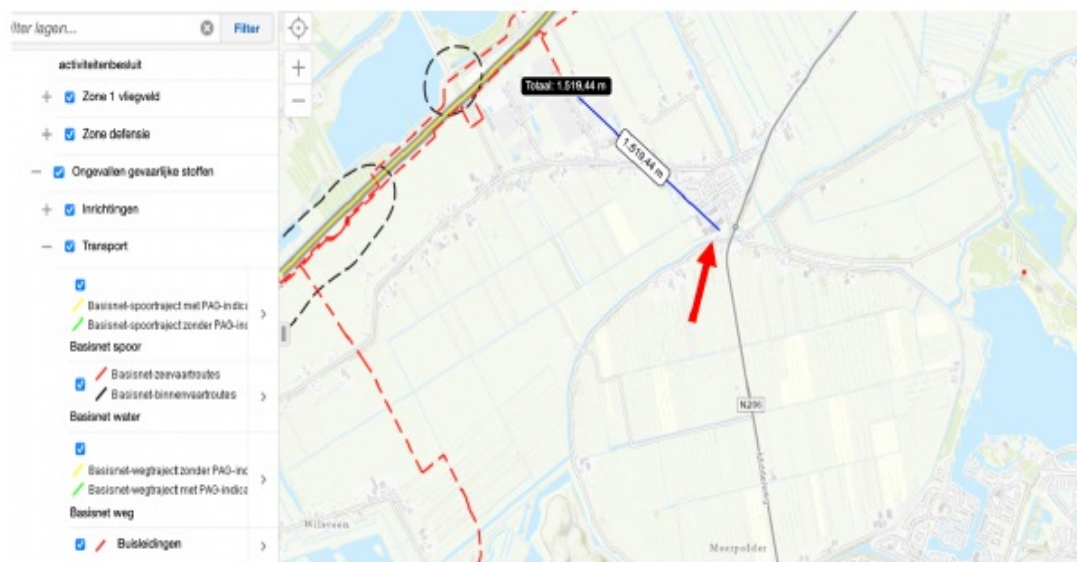


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

##### 5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het plangebied 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. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 2 kilometer. 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 bouwplan. 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 gebruiksruimten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruimte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

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 belemmeringsstrook (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 (fig. 5.2) blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is (ligt op circa 1,5 km afstand).

Externe veiligheid vormt voor de planologische inpassing van dit plan 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.

#### *5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied*

De projectlocatie valt binnen het 'landelijke gebied' en is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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 weteringen 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 ingelaten.

#### *5.5.2.3 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.

Hier is echter sprake van een bestaande situatie. Mocht er in de toekomst nieuwbouw plaatsvinden, dient er dus sprake te zijn van een gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater.

#### *5.5.2.4 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 eind 2020 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

#### *5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid*

De betreffende (woon)boerderij is in het vigerende bestemmingsplan wegbestemd om een nieuwe watergang ten behoeve van de Nieuwe Driemanspolder aan te leggen. De aanwezige bebouwing zou daarvoor moeten wijken. Later zijn de inrichtingsplannen voor de Nieuwe Driemanspolder in overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland gewijzigd zodat de boerderij gespaard kon worden en het wegbestemmen van de bebouwing op het perceel achteraf gezien onnodig is geweest. Het Hoogheemraadschap Rijnland is volledig op de hoogte van het opnieuw positief bestemmen van de situatie op het perceel aan het Klaverblad 7 en 9.

De locatie ligt in de invloedssfeer van de waterkering van de Ringsloot. In de planregels is een beschermend regime opgenomen voor werkzaamheden binnen deze zone. Het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden mag immers geen negatieve invloed hebben op het functioneren van deze waterkering. Ook voor eventuele nieuwbouw geldt dat dit geen negatieve invloed zal hebben op de waterkering. Ingeval van nieuwbouw dient overigens wel een watervergunning te worden aangevraagd.

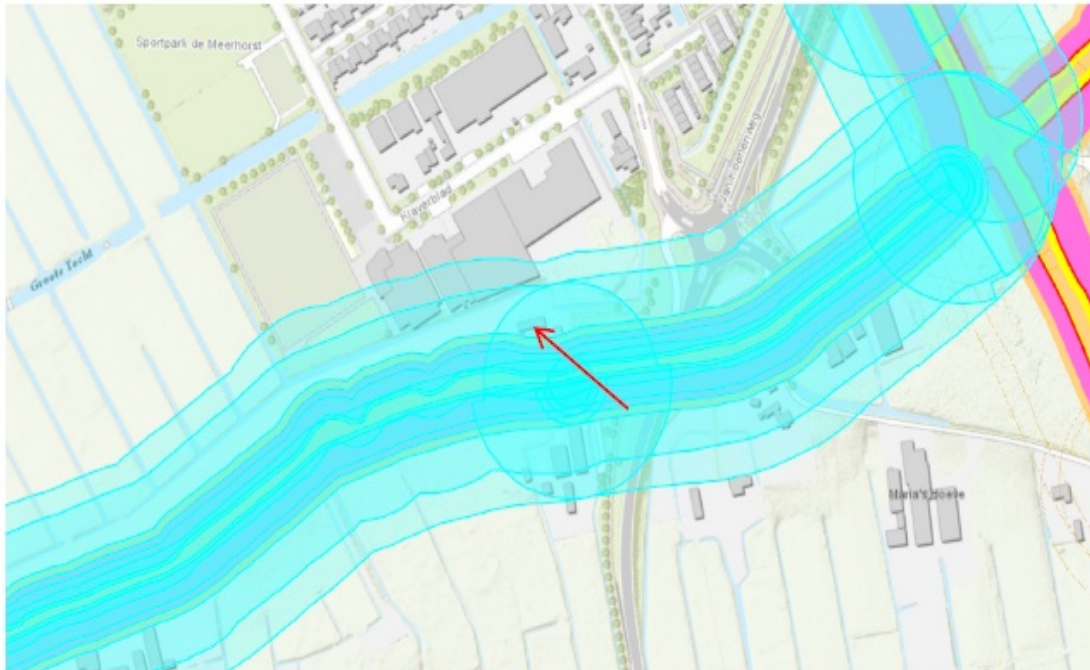


Fig. 5.2 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

#### 5.5.2.6 Wateropgave

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een overzicht gegeven van de voorgenomen wijzigingen op het perceel. Daaruit is af te leiden dat er sprake zal zijn van een forse afname van bebouwd oppervlak (zie figuur 3.4). Dat is gunstig voor het waterbergend vermogen van het perceel. Dat betekent dat er geen extra oppervlaktewater (bergingscapaciteit) nodig is.

#### 5.5.2.7 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.

Het plan ziet op de wijziging van de bestemming, van agrarisch naar wonen, waarbij de twee bestaande woningen planologisch worden ingepast. Op dit moment is nieuwbouw niet aan de orde. Het is aan de eigenaars van de woningen zelf om te beslissen over eventuele verduurzaming van deze woningen.

Vanwege de sloop van bedrijfsbebouwing neemt de bebouwde oppervlakte op het perceel aanzienlijk af. Op die manier wordt (wel) een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de planologische wijziging.

## 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.

### 5.6.2 Onderzoek

In 2019 en 2020 zijn door het adviesbureau HMT een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van Klaverblad 7 en 9 te Stompwijk. De reden voor dit onderzoek is de voorgenomen sloop van diverse opstallen en herinrichting van het terrein alsmede herbestemming zijnde “wonen” in plaats van een bedrijfsbestemming.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Er zijn in totaal 15 grondboringen waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis uitgevoerd. Er zijn tevens 12 gaten gegraven tot 0,5 meter diepte voor onderzoek naar asbest. In 2020 zijn 8 sleuven gegraven voor onderzoek naar asbest en 22 grondboringen.
- De inrit is verhard met recent aangebracht puingranulaat (met certificaat) en de erfverharding van asfalt is reeds verwijderd. De bovengrond van ,mv tot 1 meter bevat ,matig tot sterke bijmengingen met baksteen, puin, slakken, etc.
- Over het algemeen bevat de bovengrond van 0,0-0,5 m – m.v. licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB of PAK
- De ondergrond bevat over het algemeen licht verhoogde gehalten aan PAK en molybdeen.
- De grond nabij boring 11 van 0 tot 1,0 m – m.v. bevat matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink met een omvang van ca. 40 m3. Er is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De grond nabij boring 6 van mv tot 1 m – m.v. bevat plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan asbest en er zijn ook diverse asbestverdachte plaatmateriaal aangetroffen. De omvang wordt geschat op 150 a 200 m2 met een volume van 100 a 150 m3.
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan Xylenen en toluen.

Van **21 t/m 22 februari 2022** is door Verhoeven Milieutechniek de sterk verontreinigde grond met zink (ca. 50 m3) verwijderd en is de asbestverontreiniging afgedekt met betonverharding.

Een en ander is weergegeven in de BUS-evaluatie d.d. 24-02-2022.

Op **15 maart 2022** heeft de ODH middels een beschikking ingestemd met de uitgevoerde bodemsanering aan het Klaverblad 7 te Leidschendam.

De sanering wordt als afgerond beschouwd echter er geldt wel een nazorg of te wel de verharding moet intact blijven.

In deze beschikking staat het volgende in vermeld:

#### Conclusie

De verontreiniging met zink is verwijderd en het asbest in de grond is afgedekt met verharding.

De verharding dient intact te blijven. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.



## 5.7 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'.

In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' zijn hier de volgende situaties / bedrijven relevant:

- Ten noorden van de planlocatie bevinden zich het pluimveeverwerkingsbedrijf 'Luiten Food BV' en Sportcomplex 'De Meerhorst' en de Kantine 'Stompwijk '92'.

Voor Luiten Food BV bedraagt de richtafstand 30 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor Sportcomplex 'De Meerhorst' en de Kantine 'Stompwijk '92' geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt eveneens voldaan.

- Tevens dient stilgestaan te worden bij de veehouderij aan de Meer- en Geerweg 9. Voor het houden van rundvee geeft de VNG-brochure 'Bedrijven en zonering' een richtafstand van 100 meter (vanwege geur). Deze richtafstand geldt bij een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De VNG-brochure geeft echter aan dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. Gelet op het feit dat hier inderdaad sprake is van lintbebouwing, agrarische bedrijvigheid en overige bedrijvigheid (aan het Klaverblad) in de directe omgeving van het plangebied, betekent dat dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verlaagd, waarmee deze op 50 meter komt. De werkelijke afstand tussen de woningen en de agrarische bebouwing waar de dieren in kunnen verblijven, bedraagt circa 50 meter (zie figuur 5.4). Dat betekent dat voldaan wordt aan deze richtafstand. Daarbij wordt aangetekend dat het bouwvlak van het perceel Meer- en Geerweg 9 in het vierkante vlakje waarin het rode oogje zich bevindt (zie figuur 5.3) op minder dan 50 meter van de woningen ligt. Echter in dat vlak staat op dit moment de bedrijfswoning. Het ligt niet voor de hand dat dit in de toekomst zal veranderen.

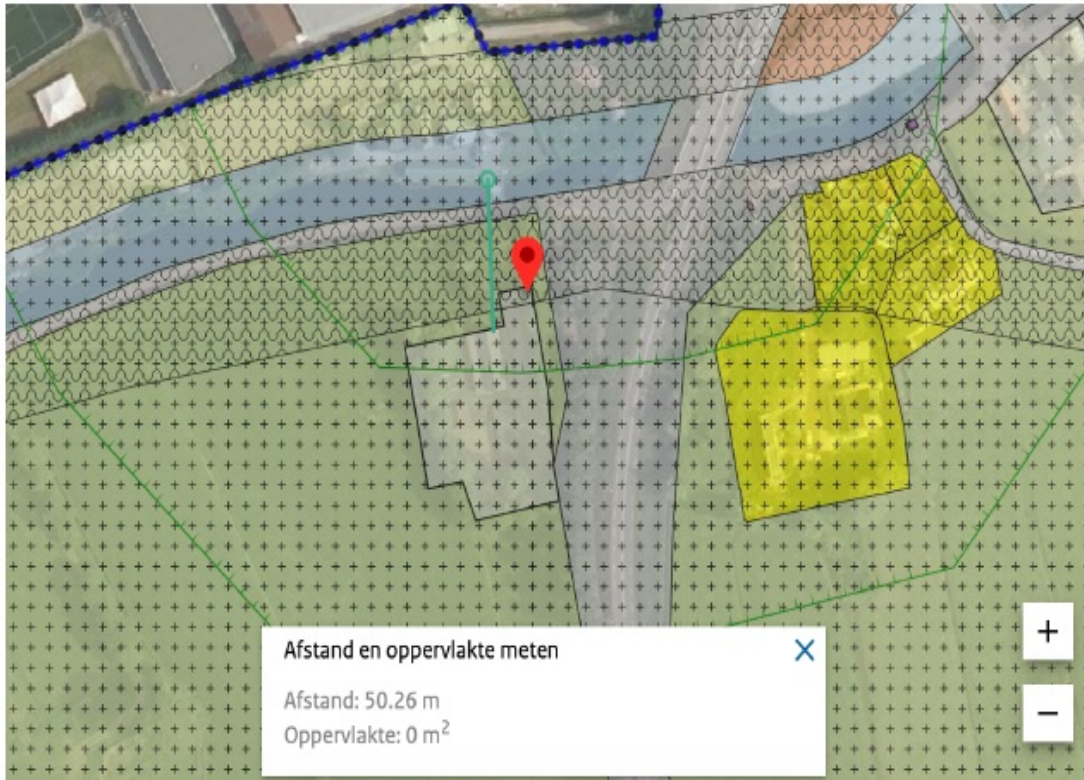


Fig. 5.3 Afstand bedrijfsbebouwing - woningen

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

### 5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

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

#### **5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. 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.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan

“Ravelijnstraat” in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het voorliggend plan ziet op het positief bestemmen van 2 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.



## **Hoofdstuk 6 Cultuurhistorie & Archeologie**

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

### **6.1 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 plangebied 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 Cultuurhistorie**

De locatie is door de ligging aan de ringvaart van de Zoetermeerse Meerpolder van landschappelijke cultuurhistorische betekenis. Zie voor de beschrijving hiervan de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf blz. 51 paragraaf 5.5 Zoetermeerse Meerpolder (bijlage bij de regels).

De ruimtelijke vormgeving van nieuwbouw en erf moeten rekening houden met de landschappelijke cultuurhistorische waarden van deze locatie. Bij nieuwbouw dient er een herinrichtingsplan te worden opgesteld. Deze voorwaarde is juridisch geborgd in de planregels.

### **6.3 Archeologie**

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

Voor het plan aan Klaverblad 7 – 9 geldt dat er sprake is van het positief bestemmen van een bestaande situatie. Dat betekent dat er vooralsnog geen werkzaamheden aan de orde zijn die de grond verstoren.

Voorts geldt voor het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden een vrijstellingsgrens geldt voor:

- a. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 100 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Indien er in de toekomst werkzaamheden verricht worden die niet onder deze vrijstellingsgrens blijven, dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende planregels.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.



## **Hoofdstuk 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.

De herontwikkeling aan Klaverblad 7 – 9 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, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen 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 worden gesignaleerd. 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 een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan.

## bestemmingsplan Klaverblad 7- 9

Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben na publicatie in de gemeenterubriek voor een periode van zes weken, ingaande op vrijdag 10 juni 2022, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

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