# Toelichting

# Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

# Inhoudsopgave


## Toelichting 5

**Hoofdstuk 1 Inleiding 5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 6
1.4 Opbouw van het plan 7

**Hoofdstuk 2 Beleidskader 8**
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal Beleid 12
2.3 Regionaal beleid 21
2.4 Gemeentelijk beleid 22

**Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 27**
3.1 Inleiding 27
3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren 27

**Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied 30**
4.1 Inleiding 30
4.2 Ontwikkelingen gemeentelijk schaalniveau 30
4.3 Visie op het plangebied 31

**Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten 38**
5.1 Inleiding 38
5.2 Bedrijven en milieuzonering 38
5.3 Geologie 40
5.4 Bodem 41
5.5 Niet - gesprongen explosieven 45
5.6 Water 47
5.7 Luchtkwaliteit 55
5.8 Geluid 57
5.9 Flora en Fauna 61
5.10 Externe Veiligheid 63
5.11 Kabels en leidingen 67
5.12 Duurzaam bouwen 68

**Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed 70**
6.1 Archeologisch erfgoed 70
6.2 Cultuurhistorisch erfgoed 78

**Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving 80**
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels 80
7.2 Inleidende regels 81
7.3 Bestemmingsregels 81
7.4 Ruimtelijke kwaliteit 92
7.5 Algemene regels, overgangs- en slotregels 93
7.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan 93

**Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 95**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 95
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 95

## Bijlagen bij de toelichting 99


**Bijlage 1** **Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder** **100**

**Bijlage 2** **Spuitzone onderzoek Huyssitterweg 2** **101**

**Bijlage 3** **Verkennend bodemonderzoek Tuinbouwweg 7/7A** **102**

**Bijlage 4** **Geluidverkenning Meeslouwerpolder** **103**

**Bijlage 5** **Overzicht uitgevoegde bodemonderzoeken** **104**

**Bijlage 6** **Quickscan flora & fauna** **105**

**Bijlage 7** **Aanvullend onderzoek soortgroepen** **106**

**Bijlage 8** **Onderzoek externe veiligheid / bestemmingsplan Meeslouwerpolder** **107**

**Bijlage 9** **Hogere waarden besluit** **108**

**Bijlage 10** **Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan** **109**

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en de verschillende eigenaren in het glastuinbouwgebied komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente is bereid om nieuwe functies mogelijk te maken in plaats van leegstaande en verouderde opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. De nieuwe functies die mogelijk gemaakt kunnen worden binnen de Meeslouwerpolder en de voorwaarden die daar aan verbonden worden zijn door de gemeenteraad vastgesteld in het document 'Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

De glastuinbouw blijft bestaan, maar wordt de komende 10-15 jaar minder prominent in het gebied. De mogelijkheid tot transformatie is bedoeld voor bedrijven die (een deel van) hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden door de gemeente getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze in een deel van het gebied opleveren.

Samen met ondernemers en eigenaren kijkt de gemeente naar de manier waarop er meer mogelijk kan worden in het gebied ten behoeve van de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van initiatieven voor transformatie zijn door de gemeente, ondernemers en eigenaren gezamenlijk deze uitgangspunten en spelregels opgesteld. Zij vormen de basis voor de inzet van initiatiefnemers en gemeente om ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze spelregels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan ‘Meeslouwerpolder’.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Meeslouwerpolder is gelegen in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg. Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door de rijksweg A4, de Kniplaan, Dr. van Noortstraat, de grens van bestemmingsplan 'Stompwijk - Verbindingsweg' en de bebouwing van bedrijventerrein Huyssitterweg.

In de onderstaande afbeelding is het plangebied van het bestemmingsplan aangegeven.

*Afbeelding 1: plangebied bestemmingsplan Meeslouwerpolder*

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel 3 afzonderlijke bestemmingsplannen, te weten:

1. "Landelijk Gebied 1978", vastgesteld op 12 juni 1978 en goedgekeurd op 24 juli 1978;
2. "Landelijk Gebied, gedeeltelijke herziening 1987", vastgesteld op 9 november 1987 en goedgekeurd op 24 mei 1988;
3. "Landelijk Gebied 2001", vastgesteld op 5 november 2001 en goedgekeurd op 2 december 2003;

Naast het herzien van de geldende bestemmingsplannen worden de verleende vrijstellingen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening / Wet ruimtelijke ordening eveneens in dit bestemmingsplan meegenomen.

## 1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst. Indien concrete voorstellen gedaan worden aan de hand van de spelregels zal de gemeente in overleg treden met de initiatiefnemer over de gewenste ruimtelijke inpassing.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse relevante milieuaspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing en archeologie.
- In hoofdstuk 7 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het direct voor het plangebied Meeslouwerpolder actuele en relevante beleid op rijks-, provinciaal -, regionaal - en gemeentelijk niveau beschreven. Ook wordt beschreven wat de gevolgen van dit beleid zijn voor de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### *2.1.1.1 Wettelijk kader*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

#### *2.1.1.2 Gevolgen voor het bestemmingsplan*

De gemeente Leidschendam - Voorburg streeft naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de Meeslouwerpolder. De leegstaande opstallen voegen geen waarde toe aan het gebied en zullen zonder ingrijpen de komende jaren verpauperen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Het mogelijk maken van nieuwe functies draagt bij aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van de Meeslouwerpolder. De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er weinig directe opgave op het voorliggend bestemmingsplan van toepassing zijn.

De ontwikkelingen binnen de Meeslouwerpolder vormen geen belemmering voor de overige doelstellingen binnen de NOVI.

### 2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Ladder voor duurzame verstedelijking

#### *2.1.2.1 Wettelijk kader*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is door het rijk in het leven geroepen om te borgen dat bij stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Op rijksniveau is de toepassing van de Ladder verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat luidt:

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

#### *2.1.2.2 Gevolgen voor het bestemmingsplan*

De Ladder is uitsluitend van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet álle ruimtelijke ontwikkelingen gezien kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Er wordt door de Afdeling onderscheid gemaakt tussen bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen en bedrijfsuitbreiding, maar ook de omvang en locatie is bepalend.

*Woningbouw*

De Afdeling stelt dat, wanneer een bestemmingsplan direct voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling is beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is dient te worden beschouwd. Het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" is voor de functie wonen overwegend conserverend van aard, de grens van 11 woningen wordt niet overschreden. In paragraaf 4.3 worden de ontwikkelingen en mogelijk toekomstige ontwikkelingen nader toegelicht.

*Bedrijfsuitbreiding glastuinbouw deelgebied 2*

De Afdeling stelt dat, wanneer een bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van meer dan 500 $m^2$ bvo voor bedrijven er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het glastuinbouwgebied die deze drempel overstijgt. Het bestemmingsplan biedt, al dan niet in combinatie met de door de gemeenteraad vastgestelde spelregels 'transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', de mogelijkheid om bestaande glastuinbouwbedrijven te transformeren en/of uit te breiden.

De mogelijkheid tot transformatie is bedoeld voor bedrijven die (een deel van) hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen, hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden door de gemeente getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze in een deel van het gebied opleveren. Bij deze planvorming (wijzigingsplan of aanvraag omgevingsvergunning) dient ook een nadere toetsing plaats te vinden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitbreiding van het de glastuinbouw is in deelgebied 2 (tussen de Tuinbouwweg en de Huyssitterweg) met voorliggend bestemmingsplan direct mogelijk. Deze uitbreiding is conform de opgestelde spelregels waarin de behoefte naar voren komt en is bovendien in lijn met de provinciale Omgevingsverordening.

Gelet op de hiervoor aangehaalde jurisprudentie in combinatie met hetgeen hierboven is beschreven is er bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen sprake van een 'Ladderplichtige' stedelijke ontwikkeling voor woningbouw.

De uitbreiding van het glastuinbouwgebied in deelgebied 2 dient wel aangemerkt te worden als stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en ter plaatse van gronden die in de provinciale Omgevingsverordening zijn aangewezen voor glastuinbouw. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 2.1.3 Waterbeleid

#### *2.1.3.1 Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarop wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

#### *2.1.3.2 Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 $m^3$/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

#### *2.1.3.3 Nationaal bestuursakkoord water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

#### *2.1.3.4 Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie*

Kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie (2014) is de ambitie van alle overheden samen dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

Om de ambitie te realiseren moeten waterveiligheid en klimaatbestendigheid integraal meegewogen worden bij het plannen van ruimtelijke ontwikkelingen, bij herontwikkeling en bij investeringen in beheer en onderhoud.

#### *2.1.3.5 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

In de paragraaf Water wordt besproken op welke manier het water belang in voorliggend bestemmingsplan wordt geborgd.

## 2.2 Provinciaal Beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsbeleid

#### *2.2.1.1 Wettelijk kader*

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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 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 database van het provinciaal omgevingsbeleid. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in deze 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.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om 1 Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

#### *2.2.1.2 Opgavegericht samenwerken*

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het Omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die (naar verwachting) in 2022 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van onze samenhangende beleidskeuzes, rekenen wij deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt.

### 2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

#### *2.2.2.1 Wettelijk kader*

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treed. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

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, Klimaatadaptie, 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. Deze 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.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

*2.2.2.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

De gemeente streeft met voorliggend bestemmingsplan naar een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. Vele oude opstallen binnen het plangebied hebben geen duurzame toekomst en zullen mogelijk in verval raken. Aan de hand van nieuwe functies, die in ruil voor het saneren van oude opstallen worden mogelijk gemaakt, draagt het bestemmingsplan bij aan een sterkere economie en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de Meeslouwerpolder.

De provincie Zuid - Holland heeft een integrale kwaliteitskaart opgesteld om de gebiedskwaliteit te borgen. Met de sanering van oude opstallen kan op voorhand geconcludeerd worden dat de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied zal verbeteren. De opgestelde spelregels voor de transformatie van het glastuinbouwgebied, zoals opgenomen in bijlage 1, vormt een extra middel voor de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te kunnen borgen. Voor de volledigheid is de kwaliteitskaart van de provincie beknopt doorlopen.

***1. Laag van de ondergrond***

Binnen de 'Laag van de ondergrond' valt het plangebied vrijwel in z'n geheel binnen de categorie 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei.

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

*Gevolgen*
Ontwikkelingen binnen deze categorie dragen bij aan een duurzame waterhuishouding. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard en bebouwd met glastuinbouwkassen en oude opstallen. Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De ontwikkelingen die wel mogelijk worden gemaakt zijn gekoppeld aan de spelregels. Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan indien er sanering van oude opstallen aan voorafgaat, de verharding in het plangebied zal afnemen wat een positief effect zal hebben op de waterhuishouding in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen zullen bovendien met de huidige technische kennis een verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie.

***2. Laag van de cultuur - en natuurlandschappen***

Binnen de 'Laag van de cultuur - en natuurlandschappen valt het plangebied volledig binnen de categorie 'Droogmakerijen (veen). Ten opzichte van de droogmakerij met klei als ondergrond is de droogmakerij met veen in de ondergrond waterrijker, vaak kleinschaliger (vooral de kavelmaat) van opzet en is de bodem minder draagkrachtig.

Ontwikkelingen binnen deze categorie moeten bijdragen aan het behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

*Gevolgen*
Ontwikkelingen die met de spelregels voor transformatie worden mogelijk gemaakt zijn alleen mogelijk indien er een sanering van bestaande oude opstallen tegenover staat. Planologisch is dit middels wijzigingsbevoegdheden vastgelegd. Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot gedeelte bebouwd, dat draagt in negatieve zin bij aan het beleven van de weidse polders. Gesaneerde bebouwing mag niet één op één worden terug gebouwd, derhalve zal de ruimtelijke beleving van de weidse polders ten alle tijden verbeteren met voorliggend bestemmingsplan.

### *3. Laag van de stedelijke occupatie*

Binnen de 'Laag van de stedelijke occupatie' valt het plangebied binnen de categorie 'Glastuinbouwgebieden'. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren

De doelstelling binnen deze categorie zijn met name gericht op de aanleg van nieuwe glastuinbouw. Alhoewel glastuinbouw binnen het plangebied zal blijven bestaan, maakt voorliggend bestemmingsplan niet direct nieuwe glastuinbouw mogelijk. Indien bestaande glastuinbouwkassen zouden worden vervangen dienen deze bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren

*Gevolgen*
Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van de opgestelde spelregels en wijzigingsbevoegdheden zijn niet direct relevant voor de doelstellingen van de provincie. Wel kan gesteld worden dat de gesaneerde bebouwing niet één op één terug gebouwd mag worden, voor de realisatie van één woning moet 5.000 $m^2$ bvo aan kassen/waterbassin of 1.000 $m^2$ aan opstallen/bedrijfsruimte worden gesaneerd. Toekomstige ontwikkelingen in de Meeslouwerpolder zullen derhalve zorgen voor een afname van de stedelijkheidsgraad.

### *4. Laag van de beleving*

Binnen de 'Laag van de beleving' valt het plangebied binnen de categorie 'Groene buffers'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit “niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrast kwaliteit met het stedelijk gebied

*Gevolgen*
Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de doelstelling voor de groene buffers daar het eigenaren stimuleert bestaande (oude) opstallen te verwijderen. Gesaneerde bebouwing mag niet één op één worden terug gebouwd waardoor het bebouwde oppervlak binnen het plangebied zal afnemen. Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan het vergroenen van het plangebied, is grotendeels conserverend van aard en maakt geen directe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk.

### 2.2.3 Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

#### *2.2.3.1 Wettelijk kader*

De provincie heeft haar grondgebied onderverdeeld in 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart zoals zojuist toegelicht in paragraaf 2.2.2.

#### *2.2.3.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'. Binnen het gebiedsprofiel is met name de kaartlaag 'Droogmakerij' relevant voor voorliggend bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding is deze kaartlaag weergegeven.

*Afbeelding 2: Kaartlaag 'Droogmakerij' uit het gebiedsprofiel Wijk en Wouden (bron: provincie Zuid-Holland).*

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 polder 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.

Voorliggend bestemmingsplan heeft nauwelijks invloed op de ambities van de provincie. Het herkenbare en waardevolle slagenlandschap rondom de bestaande kassen blijft behouden. Het bestemmingsplan is verder grotendeels conserverend van aard, de uitbreiding van het glastuinbouwgebied in het middengebied is tevens conform provinciaal beleid (zie paragraaf 2.2.4). Indien voor deze uitbreiding watercompensatie noodzakelijk is, dient dit op een goede wijze ingepast te worden in het watersysteem. Toekomstige ontwikkelingen middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen ook getoetst worden aan het gebiedsprofiel Wijk en Wouden.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de provinciale doelstelling zoals vastgelegd in het gebiedsprofiel.

### 2.2.4 Provinciale Omgevingsverordening

#### *2.2.4.1 Wettelijk kader*

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 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-gerelateerde 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') 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.

#### *2.2.4.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

*Ruimtelijke kwaliteit*

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Afhankelijk van de aard en de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of herontwikkeling (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Naast het voorschrijven van een toetsing aan de kwaliteitskaart met richtpunten heeft de provincie een aantal gebieden aangewezen waarin een tweetal beschermingscategorieën kunnen gelden. Binnen deze gebieden maar ook direct daaraan grenzend zijn ontwikkelingen onder de bovengenoemde voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit mogelijk, maar zijn vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing.

*Beschermingscategorie*

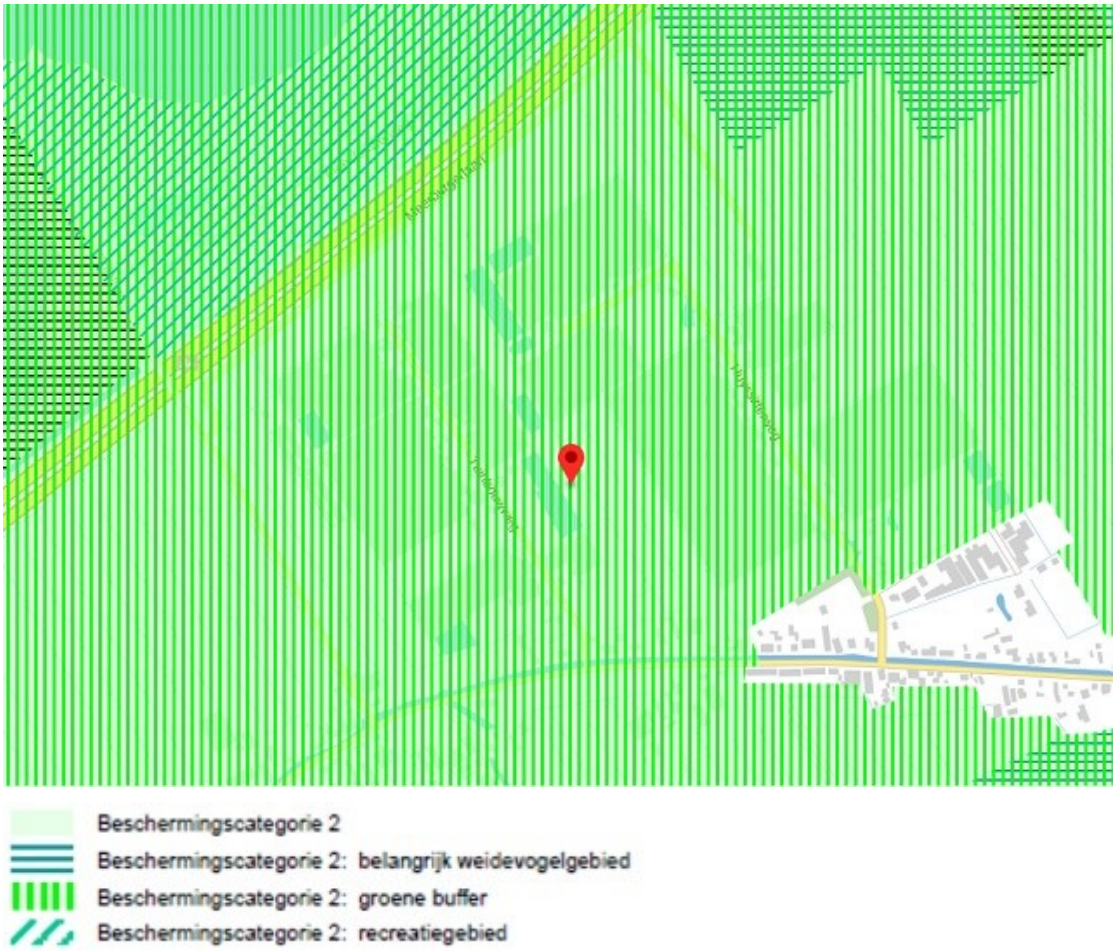
De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De volgende gebieden hebben specifieke waarden:

- belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels;
- openbare recreatiegebieden , vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied;
- groene buffers, vanwege hun belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied.

Het plangebied valt binnen beschermingscategorie 2 en is daarmee samen met de omliggende gronden beschermd vanwege de specifieke waarde groene buffer. Meer specifiek geldt voor de groene buffers dat deze (ondanks omvang) belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare ‘tegenhanger’ van de stedelijke dynamiek en verdichting.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groene buffer is mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.




*Afbeelding 3: Beschermingscategorieën (Bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)*

Het bestemmingplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder is overwegend conserverend van aard en doet derhalve geen afbreuk aan de specifieke waarden, die de kernkwaliteit vormen van de groene buffers. Aan de hand van de spelregels en de wijzigingsbevoegdheden kunnen nieuwe ontwikkelingen in overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie plaatsvinden. Initiatiefnemers dienen aan te tonen dat deze ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de groene buffers. Daarnaast zal de bouw van woningen, in ruil voor het slopen van bestaande glastuinbouw bedrijven, over het algemeen geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermingscategorie. Met het afnemen van de verharding en het bebouwingsoppervlak ontstaat er meer ruimte voor natuur en groenvoorzieningen binnen het plangebied.

De op het plangebied van toepassing zijnde beschermingscategorie 2 vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan te faciliteren ruimtelijke ingreep.

*Glastuinbouwconcentratiegebied*

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, het gaat om de gronden tussen de Tuinbouwweg en de Huyssitterweg. De provinciale verordening is tijdens het opstellen van de spelregels specifiek aangepast. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak voor glastuinbouw in het concentratiegebied, daarmee is voorliggend bestemmingsplan in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

De bestaande kassen ten westen van de Tuinbouwweg (deelgebied 1) en ten oosten van de Huyssitterweg (deelgebied 3) liggen formeel niet (meer) binnen het glastuinbouw concentratiegebied, maar kunnen in hun bestaande omvang blijven bestaan. Uitbreiding van glastuinbouw in beide deelgebieden is niet aan de orde.

Binnen het glastuinbouwconcentratiegebied worden twee nieuwe woonbestemmingen mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is afwijking van de provinciale omgevingsverordening noodzakelijk. Het gaat om de adressen Huyssitterweg 2 en Tuinbouwweg 7/7a, voor beide adressen volgt afzonderlijk een nadere onderbouwing voor de noodzakelijke afwijking.

*Huyssitterweg 2*

Het glastuinbouwgebied van Stompwijk maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het glastuinbouw concentratiegebied. De concentratie van het glastuinbouwprogramma in één gebied schept een belangrijke voorwaarde voor de duurzame en hoogwaardige glastuinbouwgebieden conform het provinciale beleid.

In het plangebied zijn enkele bedrijfswoningen (voorheen behorende tot een glastuinbouwbedrijf) als burgerwoning in gebruik genomen. De reden hiervoor is dat een aantal tuinders gronden en kassen van voormalige tuinders opkochten. De woningen zijn daarna feitelijk in gebruik genomen als burgerwoning, enkelen hebben in de vigerende situatie reeds een woonbestemming.

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een oplossing voor de bestaande situatie aan de Huyssitterweg 2, waar een voormalige agrarische bedrijfswoningen wordt bewoond door derden. Deze woning kan niet opnieuw worden bestemd als bedrijfswoning, daarom wordt gekozen voor een reguliere woonbestemming. De belangrijkste randvoorwaarden in de beoordeling of een voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet in een burgerwoning is dat een omzetting alleen kan plaatsvinden wanneer dit geen nadere beperkingen oplevert voor de glastuinbouwsector en in het bijzonder voor het glastuinbouwbedrijf, dat voorheen bij de bedrijfswoning behoorde. De uitvoerbaarheid van de omzetting wordt in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Kort gezegd zal voor de omliggende bedrijven zal qua milieuwetgeving geen verandering optreden wanneer een voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, aangezien die aan dezelfde normen dient te voldoen als een bedrijfswoning van derden. Bovendien neemt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan het oppervlak aan glastuinbouw toe, daarmee is een duurzame en economisch rendabele ontwikkeling veiliggesteld zonder de gronden behorende bij de Huyssitterweg 2. Deze gronden liggen bovendien aan de meest noordoostelijke rand van het glastuinbouwconcentratiegebied, daarmee is geen sprake van versplintering van het kernglastuinbouwgebied.

*Tuinbouwweg 7/7A*

De bestaande kassen aan de Tuinbouwweg 7 zullen worden gesloopt in ruil voor één nieuwe woning. De nieuwe woning valt binnen het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woningen aan het bestaande lint Tuinbouwweg. Ter plaatse van de nieuwe woningen worden de gronden daarom bestemd tot 'Wonen - Grondgebonden'. De gronden behorende bij de nieuwe woning vallen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening, een aanvullende onderbouwing is daarom niet noodzakelijk.

Conform de wijzigingsregels en spelregels dienen de gronden en kassen die ingeruild worden voor woningbouwmogelijkheden duurzaam gesaneerd te worden. Concreet betekent dat, dat de gronden bestemd worden tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op deze gronden is de realisatie van nieuwe kassen daarom niet langer mogelijk. Deze gronden vallen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Aanpassing van de bestemming van deze gronden is mogelijk omdat het de duurzame ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als geheel niet beperkt. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan neemt het oppervlak aan glastuinbouw namelijk toe, daarmee is een duurzame en economisch rendabele ontwikkeling veiliggesteld zonder de gronden behorende bij de Tuinbouwweg 7/7a. Deze gronden liggen bovendien aan de meest zuidelijk rand van het glastuinbouwconcentratiegebied, daarmee is geen sprake van versplintering. Deze afweging zal per toekomstige ontwikkeling plaatsvinden, waarbij de onderzoekplicht bij de initiatiefnemer ligt.

Ten slotte zijn ook de vastgestelde spelregels en de daarin opgenomen kwaliteitskaart van belang. De kwaliteitskaart geeft ter plaatse van de Tuinbouwweg 7/7a een ander beeld dan de provinciale omgevingsverordening, daar is een deel van grond die omgezet wordt tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' namelijk niet aangewezen als onderdeel van het glastuinbouwconcentratiegebied.

Geconcludeerd wordt dat voor de Tuinbouwweg 7/7a afwijking van de provinciale omgevingsverordening acceptabel is en dat daarmee de duurzame instandhouding van en de economische ontwikkeling van het glastuinbouwconcentratiegebied als geheel niet in gevaar komt.

*Wijzigingsbevoegdheid*

Conform de vastgestelde spelregels kunnen alle grondeigenaren binnen de grenzen van het bestemmingsplan gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Wel is specifiek vastgelegd waar ruimte-voor-ruimte kavels kunnen landen. Eigenaren van gronden en kassen in het glastuinbouwconcentratiegebied kunnen dus ook een verzoek indienen bij de gemeente. In de regels zijn de voorwaarden vastgelegd die van toepassing zijn voordat de gemeente medewerking kan verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan.

Naast de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit is ook het provinciale beleid een belangrijk afwegingskader. Onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid is het duurzaam saneren van glastuinbouw in ruil voor woningbouwmogelijkheden, daarom worden de gronden gewijzigd in 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Uitvoering geven aan de wijzigingsbevoegdheid binnen deelgebied 2 mag niet tot gevolg hebben dat het glastuinbouwconcentratiegebied wordt beperkt in een duurzame en rendabele bedrijfsvoering. Per aanvraag binnen het glastuinbouwconcentratiegebied zal daarom beoordeeld moeten worden of voldaan kan worden aan de afwijkingsmogelijkheden die het provinciale beleid biedt. De toewijzing van de wijzigingsbevoegdheid betekent daarmee niet dat medewerking verleend kan worden aan alle toekomstige aanvragen, dit wordt per aanvraag en met inachtneming van het gehele glastuinbouwgebied in overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie besloten.

De reden dat het gehele gebied is aangewezen als wijzigingsgebied komt voort uit de vastgestelde spelregels, welke de onderlegger zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Om recht te doen aan de gemaakte afspraken tussen alle partijen is deze wijze van bestemmen noodzakelijk. Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is nog niet duidelijk of, en zo ja, wie gebruik wenst te maken van de wijzigingsbevoegdheid. De vraag of gebruik gemaakt wordt zal afhangen van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de economische ontwikkelingen binnen de glastuinbouwsector. Door deze wijze van bestemmen krijgen alle grond- en kaseigenaren dezelfde mogelijkheden.

Voorliggend bestemmingsplan is met in achtneming van bovenstaande toelichting in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

## 2.3 Regionaal beleid

Er is geen specifiek voor dit bestemmingsplan of de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkeling relevant regionaal beleid van toepassing.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

#### *2.4.1.1 Beleidskader*

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.

#### *2.4.1.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de doelstellingen die geformuleerd zijn voor het buitengebied en specifiek voor de kern Stompwijk. Alhoewel voorliggend bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is kunnen eigenaren in de Meeslouwerpolder aan de hand van de opgestelde spelregels ook ontwikkelen. Geconstateerd is dat een deel van de glastuinbouwkassen geen duurzame toekomst hebben, deze kunnen gesaneerd worden en bijdragen aan het versterken van de groene woonstad.

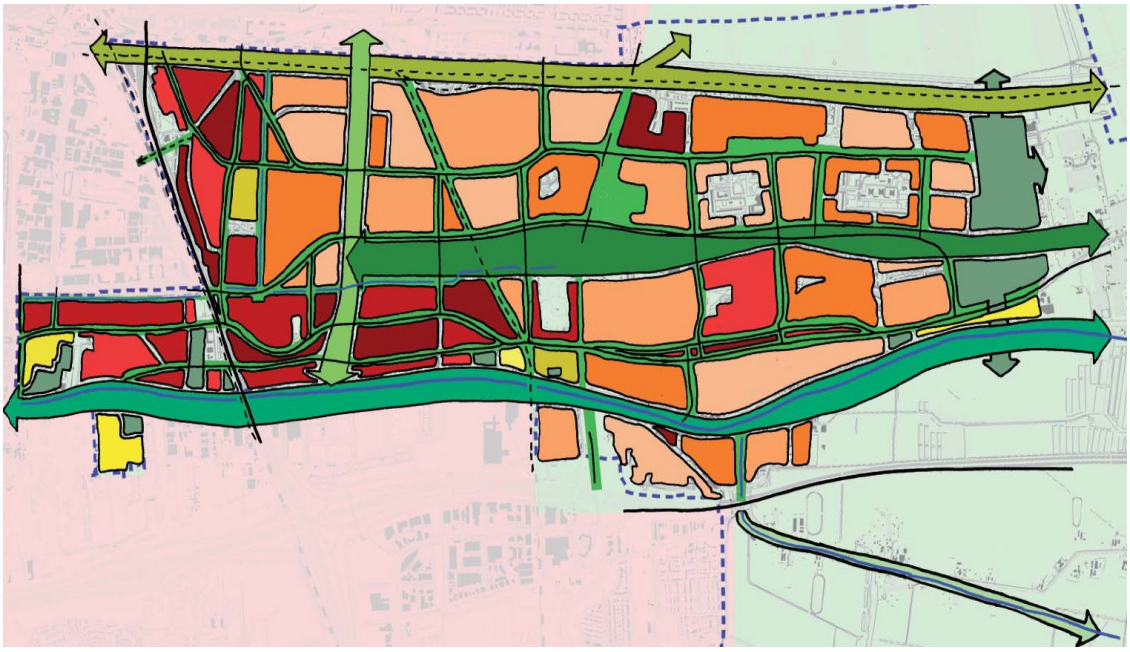
Aan de hand van de opgestelde spelregels (bijlage 1) kan de gemeente in samenspraak met de provincie Zuid-Holland en de eigenaren de Meeslouwerpolder transformeren en ontwikkelen om zowel het economische rendement als de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De opgestelde spelregels en de daarmee mogelijk geworden ontwikkelingen dragen direct bij aan de doelstellingen die geformuleerd zijn voor de glastuinbouw in de Meeslouwerpolder en Stompwijk.

### 2.4.2 Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)

#### *2.4.2.1 Beleidskader*

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.

In de onderstaande afbeelding zijn de belangrijkste groenzones met een verbindende functie van Leidschendam-Voorburg weergegeven:



*Afbeelding 4: Groenstructuurplan, groenzones met een verbindende functie*

#### *2.4.2.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

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

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

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

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatief fase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dient daarom, als onderdeel van de planvorming, een groene paragraaf geschreven te worden.

Voor onderhavig plangebied kan vastgesteld worden dat het op basis van het groenstructuurplan tot de 'Groene Zone' wordt gerekend. In de bestaande situatie heeft het plangebied geen groene functie vanwege de aanwezigheid van bedrijvigheid en glastuinbouw.

Alhoewel voorliggend bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is zal het middels de opgestelde spelregels voor sanering en transformatie bijdragen aan het laten afnemen van bebouwde oppervlak. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de groene kwaliteit binnen het plangebied. De gemeente zal toezien dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied 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.

### 2.4.3 Gemeentelijk Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021

#### *2.4.3.1 Beleidskader*

Het plangebied 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.

#### *2.4.3.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

Het Hoogheemraadschap is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg over dit bestemmingsplan geconsulteerd.

### 2.4.4 Nota archeologie, herijking 2013

#### *2.4.4.1 Beleidskader*

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

#### *2.4.4.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

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

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

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

### 2.4.5 Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010

#### *2.4.5.1 Beleidskader*

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

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

#### *2.4.5.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder" bevinden zich geen gemeentelijke monumenten, gemeentelijke dorpsgezichten of gemeentelijke groenmonumenten. Ook van beeldbepalende zaken in de zin van de Erfgoedverordening is in het plangebied geen sprake.

### 2.4.6 Verkeer en vervoerplan 2014

#### *2.4.6.1 Beleidskader*

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

#### *2.4.6.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' voorziet niet in aanpassingen aan het wegennet.

### 2.4.7 Nota parkeernormen 2012

#### *2.4.7.1 Beleidskader*

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

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

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

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

#### *2.4.7.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. De nieuwe ontwikkelingen die direct en de toekomst mogelijk gemaakt worden zullen moeten voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Op voorhand kan geconcludeerd worden dat het plangebied groot genoeg is om bij toekomstige ontwikkelingen te voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Toekomstige ontwikkelingen zullen getoetst worden aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Leidschendam - Voorburg.

# Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

## 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie. Aan bod komen de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan.

## 3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

### 3.2.1 Ontstaansgeschiedenis van het plangebied

De Meeslouwerpolder is een naam die in 1947 is ontstaan door de samenwerking van de Gecombineerde Huiszitter- en Meeslouwerpolder en de Kleine Westeindsche Veen- en Droogmakerij. Het plangebied zelf is eind 19e eeuw drooggelegd na een periode van veenwinning.

In de jaren 60 is begonnen met de tuinbouw, waarschijnlijk als uitloopgebied voor de tuinbouwgronden op het hoger gelegen Leidschendam. Hiervoor werden de twee ontsluitingswegen Huysitterweg en de Tuinbouwweg aangelegd. Het tuinbouwgebied is tot nu toe een mix gebleven van glastuinbouw, tuinbouw in de open lucht en grasland.

### 3.2.2 Bestaande functies

De hoofdfunctie in het plangebied is glastuinbouw met daaraan ondergeschikt glastuinbouw gerelateerde bedrijven. Een aantal bedrijven hebben minder tot geen relatie met de glastuinbouw, zoals een bedrijf in grondverzet, een paardenhouderij, een veehouderij en een voormalige agrarisch pluimveebedrijf. Daar waar geen kassen staan wordt het grasland gebruikt voor containerplanten, waterbassins en beweiding van vee.

In de Meeslouwerpolder zijn enkele woningen aanwezig die veelal bewoond worden door inwoners met een relatie tot de aanwezige bedrijvigheid. In de huidige situatie kan de Meeslouwerpolder niet getypeerd worden als een gebied met een woonfunctie.

### 3.2.3 Bestaande ruimtelijke structuren

#### *3.2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur*

Het gebied is gelegen ten noordwesten van de bestaande kern Stompwijk en bestaat in hoofdzake uit de kassenzone en het groene agrarisch gebied als rand daaromheen. Het gebied wordt omsloten door de Kniplaan, de snelweg A4, de Zustersdijk en de Stompwijkseweg /Dr. van Noortstraat/ verbindingsweg. Deze lijnen vormen samen met de kassenzone en de agrarische randzone de ruimtelijke hoofdstructuren van het gebied

De A4 is ruimtelijk dominant aanwezig door de verlichtingspalen, verkeersportalen en overige structuurbepalende elementen zoals een hogere ligging en de verkeersgeleiderails.

De Kniplaan en Zustersdijk zijn dijklichamen en vormen een ruimtelijke scheiding met het gebied daarachter.

De Dr. Van Noortstraat, Stompwijkseweg en de verbindingsweg vormen samen een ruimtelijke overgangszone gevormd door wegen, een dijklichaam met opgaand groen en bebouwing.

Binnen de randzone om de kassen heen liggen verschillende agrarische bedrijven waarbij het agrarisch bedrijf aan de Kniplaan door haar ligging aan het lint een cultuurhistorische connotatie kent. De overige twee bedrijven zijn vrij in de ruimte geplaatst met lange oprijpaden vanaf de Meerburgerlaan.

Binnen het kassengebied wordt de structuur bepaald door de tuinbouwwegen, De Huysitterweg en de Tuinbouwweg. De Huysitterweg maakt richting de A4 een Haakse bocht richting de Tuinbouwweg, maar loopt dood. Deze liggen parallel aan het oorspronkelijke slotenpatroon. Binnen het kassengebied is de relatie met de genoemde randzone daaromheen door bebouwing aan deze twee wegen met bijbehorende kassen minimaal.

#### *3.2.3.2 Bebouwingsstructuur*

De bebouwingsstructuur is opgebouwd langs de Huysitterweg en de Tuinbouwweg. Aan deze linten zijn de bedrijfswoningen, opstallen, kassen, waterbassins en burgerwoningen gelegen. Op sommige plekken langs en tussen de linten zijn geen kassen, woningen of andere voorzieningen gebouwd waardoor op een groot deel tussen de linten het oorspronkelijke slagenlandschap behouden in gebleven. De kassen zijn verder haaks op deze linten aangelegd. Door variatie in grootte, hoogte en materiaalgebruik is er een redelijk divers beeld ontstaan. Hierbij is duidelijk te zien dat de kleinere kassen aan de Tuinbouwweg gelegen zijn. De bedrijven aan de Huysitterweg hebben recenter geïnvesteerd met als gevolg dat hier de kassen groter zijn.

#### *3.2.3.3 Groenstructuur*

De groenstructuur volgt op het schaalniveau van het gehele gebied de ruimtelijke hoofdstructuur. De zone langs de Zustersdijk is daarbij meest bepalend. Binnen het plangebied vormt de erfbeplanting samen met de groene taluds langs de sloten langs de linten de groene hoofdstructuur.

#### *3.2.3.4 Waterstructuur*

De waterstructuur volgt het oorspronkelijke slotenpatroon van het uitgeveende veen weidegebied. Tussen de verschillende percelen zijn vaak perceelsloten aangelegd haaks op het oorspronkelijke slotenpatroon. Doordat deze haakse sloten stoppen bij de erfgrenzen is er een divers beeld ontstaan.

### 3.2.4 Gebiedsbeschrijving en waardering

Het gebied is met name vanaf de kniplaan, Stompwijkseweg, toekomstige verbindingsweg en de A4 goed waarneembaar.

De kassen vormen een visuele onderbreking van de doorgaande groene begeleiding van de snelweg en beperken het zicht op het lint van Stompwijk en de kerk. Vanaf de kniplaan en de Stompwijkseweg ligt het kassengebied op afstand waardoor het kassengebied minder domineert. De beperkte hoogte van de kassen aan deze zijde en de verspringende achter rooilijn van de kassen verkleinen de ruimtelijke impact.

Kenmerkende ruimtelijke aspecten rondom het plangebied zijn de afgeknotte voormalige windmolen bij de Meerenburger (met jachthaventje, ecotunnel en camping). Verder zijn de Zustersdijk en de Kniplaan waardevolle ruimtelijke eenheden.

Doordat met de aanleg van de kassen de oorspronkelijke ingepolderde landschapsstructuur is veranderd en het gebied nadien ruimtelijk gedomineerd is door glas heeft de locatie weinig relatie met de omgeving en is er sprake van een op zichzelf staande ruimtelijk eenheid. De kwaliteit van die eenheid dient gevonden te worden in de profielen van de Huyssitterweg en de Tuinbouwweg en bestaat uit de diversiteit aan bouwvormen, beplanting en inrichting en het nog niet aangetaste slagenpatroon tussen de kassen. De kwaliteit van deze profielen is niet hoog door de puur bedrijfsefficiënte inpassing.

### 3.2.5 Ruimtelijke samenhang met omliggende plangebieden en gemeenten

Het plangebied grenst aan de bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en 'Stompwijk Verbindingsweg'. Doordat de rand rondom het kassengebied bestaat uit weiland, analoog aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied is er een sterke ruimtelijke landschappelijke samenhang en kan men op grote schaal spreken van een groen open weidegebied met daarbinnen een glastuinbouwcluster. De A4 vormt een ruimtelijk functionele barrière waarbij de impact van toekomstige aanpassingen aan de A4 op het plangebied zich nog moet vormen

De samenhang met de verbindingsweg is met name functioneel die landschappelijk het plangebied scheidt van de oorspronkelijke ontsluitingswegen de Dr van Noortstraat en de Stomwpijkseweg.

*Relatie grotere schaal*

Het gebied is onderdeel van het regiopark Duin Horst en Weide en het Groene Hart. Ter behoud van de landschappelijke relatie met de omgeving vindt bescherming plaats van het open weidegebied en het slagenlandschap. Daarbij wordt ingezet op bescherming van de kenmerkende verkaveling, boerenerven, kavelsloten en de openheid en doorzichten. De ruimtelijke samenhang tussen deze kenmerken en de bestaande situatie binnen het plangebied is niet sterk.

# Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

## 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Samen met hoofdstuk 3 vormt dit hoofdstuk de kern van de toelichting. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

Aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is enerzijds het planologisch op orde brengen van de ruimtelijke juridische situatie. Anderzijds wil het bestemmingsplan een toekomstgerichte ontwikkelruimte bieden voor het glastuinbouwgebied. Deze ontwikkelruimte wordt binnen dit bestemmingsplan met name geregeld middels de wijzigingsbevoegdheid.

Met betrekking tot het op orde brengen van de huidige ruimtelijk juridische situatie geeft het bestemmingsplan waar mogelijk een juridische status aan de in de loop der jaren ontstane situatie. Hierbij wordt aangeven hoe er besloten is voor situaties zoals:

- vrijkomende bedrijven en bedrijfswoningen door schaalvergroting;
- gebiedsvreemde bedrijfsfuncties;
- andersoortig gebruik van de kassen zoals opslag.

Met betrekking tot het bieden van een toekomstgerichte ontwikkelruimte richt het bestemmingsplan zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit is het beleid gericht op het opruimen van in onbruik geraakte glasopstanden en het versterken van de linten.

Bij het versterken van de economische vitaliteit is het beleid gericht op het bieden van zoveel mogelijk ontwikkelruimte voor de glastuinbouw in het gebied tussen de twee linten Tuinbouwweg en Huyssitterweg. Daarnaast is het beleid gericht op het huisvesten van agro gerelateerde bedrijfsfuncties zoals laboratoria en tuinbouw ondersteunende loonwerkbedrijven. Uitgangspunt hierbij is dat ze naast een tuinbouw gerelateerde functie ook tuinbouw gerelateerde ruimtelijke kenmerken moeten hebben. Deze tuinbouw ondersteunende functies zijn alleen toegestaan binnen het bedrijfscentrum.

## 4.2 Ontwikkelingen gemeentelijk schaalniveau

Op gemeentelijk schaalniveau wordt tot op heden ingezet op een consolidering en bescherming van de landbouwkundige functie van het buitengebied, rekening houdende met de ecologische en landschappelijke waarden. Tevens wordt ingezet op het behoud en de versterking van cultuurhistorische elementen en structuren. Daarnaast speelt de vraag vanuit het stedelijk gebied naar meer integratie tussen stad en land. Ter versterking van een vitaal platteland worden mogelijkheden geboden voor recreatief medegebruik, vaak in de zin van verbrede landbouw, met behoud van de functies en kenmerken van het gebied.

Beleidslijnen vanuit hogere overheden nopen tot het bieden van ontwikkelruimte om deze ontwikkelingen in de toekomst te kunnen faciliteren. Te denken valt hierbij aan recreatieve ontsluiting, biodiversiteit, regionale landbouw, versterken van ecologie, klimaatadaptatie en het integraal verknopen van deze aspecten zodat meerdere doelen per project gehaald worden.

Op een grote schaal wordt het verknopen van bovenstaande aspecten met betrekking tot recreatieve ontsluiting, biodiversiteit, versterken van ecologie en klimaatadaptatie toegepast in het project Nieuwe Driemanspolder.

***Verontdieping Meeslouwerplas en ontwikkeling recreatiewoningen Vlietland***

In Vlietland wordt de Meeslouwerplas verondiept. Het doel hiervan is het versterken van de oevers en het verbeteren van de ecologische en passieve recreatieve kwaliteit.

Het bestemmingsplan voor Vlietland maakt de bouw recreatiewoningen mogelijk. Verwacht wordt dat er enige economische spinoff zal plaatsvinden voor Stompwijk in het algemeen en dat deze spinoff (bezoekers over en weer) langs of via het bestemmingsplan gebied zou kunnen gaan lopen. In de verschillende beleidsstukken is daarvoor bijvoorbeeld de Zustersdijk als mogelijke wandelroute opgenomen.

***Verbreding A4 Rijnlandroute***

De verbreding van de A4 en de komst van de Rijnlandroute hebben een majeure ruimtelijke impact op het buitengebied door de bouw van flyovers, het verkleinen van het landbouwareaal en het toepassen van afschermende maatregelen.

***Hollandse Banen***

Dit MRDH project heeft tot doel goede recreatieve routes te maken die in principe bestaande cultuurhistorische lijnen volgen. Eén van die routes is de route van Zoetermeer naar zee en deze loopt langs de Kniplaan.

***Verbindingsweg***

Door de verbindingsweg krijgt het kassengebied een directe aansluiting op het provinciaal wegennet (n206) en wordt het dorp ontlast van zwaar verkeer.

## 4.3 Visie op het plangebied

De gemeente heeft een hoog ambitieniveau voor het glastuinbouwgebied. Hiervoor heeft zij in een eerdere fase samen met ondernemers en belanghebbenden een spelregelkaart opgesteld die sturing geeft aan gewenste toekomstige ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt de ruimtelijke vertaling van de spelregelkaart toegelicht welke in de bij dit bestemmingsplan horende regels nader wordt geconcretiseerd middels een functieaanduiding.

### 4.3.1 Transformatie in de glastuinbouw

Dat de glastuinbouwsector verandert, erkent ook de provincie. In het kader van het beleid om verspreid liggend glas te saneren, concludeert de provincie dat de glastuinbouwsector kampt met lage rendementen, terwijl investeringen in modernisering en schaalvergroting nodig zijn voor een gezonde bedrijfsvoering. Dat is ook de conclusie van Decisio dat in opdracht van de gemeente onderzoek heeft uitgevoerd naar het toekomstperspectief van de glastuinbouw in de Meeslouwerpolder. Het onderzoek van Decisio geeft aan 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. Hierbij blijft de glastuinbouw bestaan, maar minder prominent in het gebied. De mogelijkheid tot transformatie is bedoelt voor bedrijven die (een deel van) hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en toekomstwaarde aan het gebied toe te voegen. De gemeente hanteert bij planbeoordeling van nieuwe initiatieven 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.

Middels de visie op de belangrijkste ruimte bepalende aspecten worden de daarin opgenomen en 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 bedrijvencluster 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.

De doelen vastgelegd in de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder zijn middels de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' planologisch vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheden kennen een onderlinge koppeling.

De wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' stelt initiatiefnemers in het gehele plangebied in staat oude bedrijfsopstallen, kassen en/of waterbassins te saneren en daarvoor in ruil woningbouwmogelijkheden te verkrijgen. De wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' bepaalt waar de nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden.

In de regels is bepaald dat Burgemeester en Wethouders op grond van (het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro en) de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bevoegd zijn de ter plaatse vigerende bestemming te wijzigen met dien verstande dat:

- de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is of wordt beëindigd;
- wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren;
- de bouw van een nieuwe burgerwoning als compensatie voor de sloop van kassen/waterbassins en/of bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
- de nieuwe woonbebouwing conform de vormgevingseisen gesteld in de beeldkwaliteitsparagraaf tot stand komen;
- de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- burgemeester en wethouders de provincie Zuid-Holland actief betrekt en om advies vraagt alvorens besluitvorming plaatsvindt over het in procedure brengen van een wijzigingsplan.

Aanvullend is bepaald dat de gronden die niet voor nieuwe woonbestemming noodzakelijk zijn als Agrarisch met waarden - Landschapswaarden worden bestemd. In de regels zijn nog meerdere aanvullende voorwaarden gesteld voor de specifieke inrichting van de toekomstige woongebieden, ruimtelijke kwaliteit speelt daarbij een belangrijke rol. De uiteindelijke ontwikkeling zal zowel goedkeuring van de initiatiefnemer, de gemeente Leidschendam-Voorburg als de provincie Zuid-Holland moeten krijgen.

### 4.3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder

In deze paragraaf worden de ruimtelijke kwaliteitsaspecten toegevoegd aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Meeslouwerpolder. Samen met de spelregelkaart en het bestemmingsplan vormt deze paragraaf de ruimtelijk kwalitatieve toets bij nieuwe ontwikkelingen.

Hierbij wordt als vertrekpunt genomen de transformatie naar een kwalitatief woon- en werkgebied. Voor nieuwbouwwoningen worden er richtlijnen geboden voor de manier waarop het gebied gedeeltelijk getransformeerd kan worden naar woningbouw. Naast de beeld kwalitatieve aspecten zijn onderwerpen als borging van de continuïteit en ontwikkelperspectief van de bestaande ondernemers en de volgorde waarmee kleinschalige woningbouw in het gebied mogelijke gemaakt kan worden onderdeel van deze paragraaf.

Daarnaast is deze beeldkwaliteitsparagraaf op specifieke onderwerpen kenmerkend voor het kassengebied een uitwerking van de beeldkwaliteitsparagraaf behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011'.

De beeldkwaliteitsparagraaf biedt randvoorwaarden voor zowel concrete aanvragen binnen de bestaande situatie als ook voor de nader in te vullen locaties waarvoor wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Het einddoel is om te komen tot een rustig en samenhangend (lint-) beeld. In onderstaande paragrafen wordt per onderwerp richtlijnen geboden.

***Leeswijzer***

Per ruimtelijk thema zullen er gebiedskenmerken worden vastgesteld waarna richtlijnen/ handvatten wordt geboden aan veranderopgaves. Deze gelden zowel voor veranderingen bij blijvende en groeiende ondernemers als bij nieuwbouw van woningen.

Het hoofdthema is de linten bestaande uit de oevers, profielen, beplanting, dammen, bouwwerken en de overgangen naar het landschap.

#### *4.3.2.1 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 afschermende 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. 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 erfgrenzen

*2e lijnsbebouwing:*

Voor een verdere ontwikkeling binnen het wijzigingsgebied wordt een integraal stedenbouwkundig plan door de grondeigenaren opgesteld. Dit plan heeft tot doel om tot een ontwikkelprincipe te komen die flexibel is in wanneer er ergens ontwikkeld wordt en waar. Een ontwikkeling in het gebied kan daarmee losstaan in de ruimte of grenzen aan een reeds ontwikkelde ruimte voor ruimte woning. Het ruimtelijk kwalitatieve doel van onderstaande randvoorwaarden is het komen tot een beeld waarbij de bebouwing een ondergeschikte ruimtelijke impact heeft. Niet de bebouwing maar het nieuw te creëren landschap is daarmee beeldbepalend.

*Losstaande ontwikkeling buiten het glasgebied*

In het plangebied worden ook kansen geboden voor ruimte- voor ruimte ontwikkelingen buiten de huidige glasgebieden. Deze ontwikkelingen gaan door hun ligging een andere relatie aan met de omgeving, waardoor deze niet georiënteerd zijn op de twee tuinbouwlinten. Hier is maatwerk nodig waarbij de agrarische landschappelijke context van het weidegebied leidend is. Hier wordt maatwerk toegepast, omdat de situatie waarin dit zal gebeuren zeer zelden voor zal komen in het wijzigingsgebied.

Nieuwe ontwikkelingen hier kunnen daarbij bijvoorbeeld bestaan uit een nieuw agrarisch ensemble of een toevoeging van bebouwing bij een bestaand agrarisch bedrijf binnen het wijzigingsgebied van het plangebied. Deze ontwikkelingen staan daarmee zoveel mogelijk ruimtelijk los van de ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied.

*Randvoorwaarden ontwikkelprincipe:*

Als vorm wordt een robuust groen raamwerk voorgesteld, bestaande uit bosstroken die, parallel aan en haaks op de bestaande kavelstructuur en verdwenen poldersloten, op beperkte afstand van elkaar komen te liggen. De verwijderde originele poldersloten dienen te worden hersteld en dienen als basis voor het raamwerk.

De bosstroken parallel aan de sloot zijn per kavel minimaal 5 meter breed exclusief sloot. Twee bouwkavel naast elkaar vormen zo samen een groene zoom van 10 meter. De bosstroken haaks op de sloten hebben een grotere totaal breedte van minimaal 20 meter en dragen daarmee meer bij aan de beoogde kwaliteit. De groene stroken bestaan uit een compacte zoom, mantel bos opbouw met gebiedseigen beplanting. De breedte laat ruimte voor 1 of 2 bomen van de 1e orde.

Ruimte voor bebouwing is beperkt om verstoring van het na te streven bosbeeld te voorkomen. De zo ontstane bouwkavels zijn hierbij maximaal 30 meter breed tussen de sloten en maximaal 40 meter breed haaks hierop. Bosstroken kunnen eventueel mede worden gebruikt voor voetpaden en wegen. De strook wordt dan wel breder. Haaks op de linten is de strook robuuster dan parallel. Dit om enige ruimtelijke relatie te behouden tussen voor en achter.

Voor de toekomstige ontwikkelingen gelden dan de volgende eisen:

- De bebouwing staat zo min mogelijk in het zicht naar het achterland vanaf het lint
- De bebouwing staat aan de voorzijde van de kavel ( richting het lint)
- Woningen zijn opgebouwd uit meerdere volumes
- Woningen bestaan uit één laag met kap of set back.
- Geen twee gebouwen zonder kap naast elkaar
- Kaprichting haaks of parallel aan het lint
- Bij meer dan twee woongebouwen is een erfopzet het uitgangspunt.
- Gebouwen staan op geruime afstand van erfgrenzen
- diepte kavel vanaf het lint is is max 30 meter.
- breedte van de kavels is afwisselend met als maximale maat 40 meter.

Voorwaarden collectieve woonerven:

- 1 ontsluiting
- Gezamenlijke binnenplaats
- Bebouwing afwisselend in grootte, hiërarchie, kaprichting en materialisering.
- Inpandige parkeeroplossing (collectieve of privaat)
- Weinig tot geen privé buitenruimte
- Privé buitenruimte is ondergeschikt aan gedeelde ruimte
- Gebouwen vormen samen een geheel

*Erven algemeen*

De erven en tuinen spelen een belangrijke rol in de groenvoorziening van het plangebied. Waar mogelijk dient deze groenvoorziening versterkt te worden. Dit speelt in beide linten, maar bij de Huysitterweg is dit meer aan de orde, daar er weinig tot geen ruimte is voor openbaar groen.

Verharding dient zo min mogelijk te worden toegepast. Er dient daarbij een duidelijke scheiding te komen tussen de verharding van de openbare weg en de verharding van de erven. Daar waar geen bruggen, dammen of duikers zijn dient er een zo groot mogelijke groenstrook te worden gereserveerd langs de sloot om zo het groene straatprofiel te versterken. Parkeerplaatsen en opslag van materiaal en materieel dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden gepositioneerd, tenzij in de regels anders bepaald. Indien het vanuit een (bestaande) goede bedrijfsvoering niet mogelijk is de parkeerplaatsen uit het zicht worden gepositioneerd dan kan hier van afgeweken worden.

B*edrijfsbebouwing*

Nieuwe met name glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing is in principe alleen toegestaan aan de Huysitterweg in deelgebied 2. Deze nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk ingepast te worden in de bestaande situatie zodat nieuwbouw niet voor te grote ruimtelijke veranderingen kan zorgen. In het bestemminsplan zijn daar onder andere goot en bouwhoogtes voor opgenomen. In de andere linten is nieuwbouw van glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing onder voorwaarden toegestaan. Hierbij gaat het met name om het ontwikkelperspectief van de betreffende locatie.

Met betrekking tot de locatie van nieuwbouw dient glastuinbouw gerelateerde bedrijfsbebouwing tussen de 20 en 45 meter afstand vanaf kant asfalt of kant sloot weg te worden ontwikkeld. De bedrijfsruimtes dienen in gedempte kleurstelling te worden uitgevoerd. De beeldkwaliteitseisen voor nieuwe bedrijfsbebouwing geldt nadrukkelijk niet voor bestaande en/of reeds vergunde bedrijfsbebouwing. In de regels is derhalve separaat voorzien in een regeling voor het behoud van bestaande (legale) bedrijfsbebouwing.

*Dammen, bruggen en duikers*

Dammen bruggen en duikers vormen onderbrekingen van de sloten en wegstructuur en dienen waar mogelijk beperkt te blijven tot het hoogst functioneel noodzakelijke.

Dammen en duikers dienen zoveel mogelijk te worden voorzien van een groene aankleding, waarbij het doorstroomprofiel gewaarborgd dient te blijven. Er dient een duidelijke scheiding te komen tussen de verharding van de wegen en de verharding op de overkluizing

*Sloten en taluds bermen.*

Kenmerkend zijn de strakke smalle sloten en de steile taluds. Deze versterken de lintstructuur en dienen als zodanig zoveel mogelijk intact te blijven. Waar mogelijk dient de bestaande bomenstructuur aan de Huysitterweg te worden versterkt en gekeken zou moeten worden of hier aan twee zijden bomen geplant kunnen worden. Voor de Tuinbouwweg zal gekeken moeten worden of eenzijdige laanbeplanting mogelijk is.

### 4.3.3 Woningbouw Tuinbouwweg 7/7a

De eigenaren van de Tuinbouwweg 7 en 7a zijn voornemens de ruimte - voor - ruimte regeling toe te passen voor de realisatie van een nieuwe woning. De bestaande bedrijfsgebouwen en kassen aan de Tuinbouwweg 7a zullen gesloopt gaan worden, in ruil hiervoor kan één nieuwe woningen gerealiseerd worden. De woning zal conform de regels en eisen van de wijzigingsbevoegdheid tot stand komen, maar is concreet genoeg om binnen het bestemmingsplan een directe bouwtitel te verkrijgen.

In afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemers is ook hier gekozen voor bouwstijl die aansluit bij de gebiedskarakteristieken. De woning zal als schuurwoning gerealiseerd worden, onderstaande afbeelding geven enkele impressies van de mogelijke toekomstige situatie.

*Afbeelding 5: impressies mogelijke toekomstige situatie Tuinbouwweg 7a*

# Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

## 5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan is naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid ook rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten, zoals de bodemgesteldheid, geluid, luchtkwaliteit en de milieucategorisering van bedrijven.

*Tuinbouwweg 7/7A*

De relevante milieuaspecten voor de woningbouwontwikkeling aan de Tuinbouwweg 7/7a zullen per paragraaf worden toegelicht. Indien een algemene onderbouwing volstaat wordt de Tuinbouwweg 7/7a niet separaat toegelicht.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen.

| **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 |

### 5.2.1 Planspecifiek

In het vigerende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied 1978', 'Landelijk Gebied, gedeeltelijke herziening 1987' en 'Landelijk Gebied 2011' hebben alle glastuinbouwkassen de categorie 'agrarisch bedrijfscentra II' gekregen. Op basis van de huidige staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG (2009) kan geconcludeerd worden dat glastuinbouwkassen in milieucategorie 2 vallen. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en zal de maximale milieucategorie van 2 planologisch borgen.

Naast de glastuinbouw zijn er nog andere bedrijven actief in de Meeslouwerpolder zoals bijvoorbeeld een paardenhouderij, een loonwerk bedrijf en een hovenier. De bestaande bedrijven zijn geïnventariseerd en zullen op basis van de actuele staat van bedrijfsactiviteiten hun milieucategorie behouden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied die met de spelregels worden mogelijk gemaakt zullen individueel getoetst worden aan de minimale afstanden zoals voorgeschreven door de VNG (of andere op dat moment geldende kaders). Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

*Tuinbouwweg 7/7a*

De bestaande kassen aan de tuinbouwweg 7/7a zullen worden gesloopt in ruil voor een nieuwe woning. De nieuwe woning is een gevoelige bestemming en moet daarom getoetst worden aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven liggen allen op een afstand groter dan 10 meter, daarmee ontstaat er geen belemmering voor zowel de woning als de bedrijven.

*Aanvullend spuitzone onderzoek Huyssitterweg 2*

In aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend onderzoek naar (gewas)spuitzones uitgevoerd. Dit naar aanleiding van een ingediende zienswijze dat de omzetting van het perceel Huyssitterweg 2 naar een woonbestemming mogelijk tot belemmeringen met de bedrijfsvoering zou leiden. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 2.

Het onderzoek is gericht op de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege de aan de nieuwe woonbestemmingen agrarisch gronden. Voor de omliggende gronden is uitgegaan van een (voor drift) worst-case gebruik voor opengrondstuinbouw c.q. akkerbouw.

Uit de berekeningen blijkt dat uit een afstand van 3 meter uit 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. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden maatregelen genomen in deze zone om eventuele blootstelling te minimaliseren. Deze maatregelen gelden allen voor de west- en zuidzijde van het perceel Huyssitterweg, gelet op de onderlinge afstand van meer dan 10 meter en de tussengelegen Huyssitterweg zijn maatregelen aan de noord- en oostzijde niet noodzakelijk.

De te realiseren afscherming kan worden vormgegeven als jaarrond groenblijvend vegetatiescherm met een hoogte van 50 centimeter meer dan de (redelijkerwijs) te verwachten teelthoogte. Als maximale teelthoogte wordt uitgegaan van 3 meter, waar dit in werkelijkheid waarschijnlijk lager zal zijn. De afscherming dient dichtbegroeid te zijn om voldoende bescherming te bieden, dat kan bereikt worden door vegetatie bij te planten en de schutting te laten begroeien met klimop.

In de regels wordt voor de Huyssitterweg 2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bescherming van zowel de woonbestemming als de bedrijfsbelangen voldoende planologisch te borgen. Hierbij geldt dat de groene afscherming binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd moet worden en vervolgens in standgehouden wordt. Op deze manier wordt de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering gerespecteerd en hoeft de eigenaar van de Huyssitterweg 2 pas kosten te maken als er daadwerkelijk hogere teelt zal plaatsvinden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de borging van de aanvullende voorwaarden in de regels kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar is.

## 5.3 Geologie

De bodemopbouw van de bovenste 5 meter (geologie) wordt (op basis van de digitale geologische kaart van TNO anno december 2008) in onderstaande afbeelding weergegeven.

*Afbeelding 6: Geologische bodem opbouw*

| Kleur | | Omschrijving |
|---|---|---|
| Bruin | 8 | Veen op klein (Hollandveen op laag van Wormer met zandpakket dieper dan 5 meter - NAP) |
| Groen | 12 | Afzettingen van Wormer aan maaiveld en de zandige afzettingen dieper dan 5 meter - NAP |
| Lichtgroen | | Globale contour van het plangebied |

De geologische bodemopbouw van het plangebied, gebaseerd op de kaart van TNO en diverse uitgevoerde sonderingen kan globaal als volgt worden weergegeven:

***Maaiveld***
Het maaiveldhoogte van de weilanden is ongeveer 4,4 m – NAP. De hoogte van het straatniveau van de Huyssitterweg is ongeveer 3,5 m – NAP. Het freatisch grondwater zal zich op een diepte bevinden tussen de 0,4 en 0,8 m – m.v. (gemiddeld gezien 4,8 m – NAP).

***Deklaag***
Het plangebied ligt in de Meeslouwerpolder. Deze polder is in de 17e en 18e eeuw ontveent waardoor er grote waterplassen ontstonden. Pas eind 19e eeuw is door middel van bemaling de polder droog gelegd.

Ter plaatse van het plangebied zal over het algemeen de bovenste 0,5 a 1,0 meter uit klei bestaan. Plaatselijk zal een zandlaag aanwezig zijn, met name daar waar wegcunetten of grondverbetering is toegepast.

Nabij de lintbebouwing langs de Stompwijkseweg en langs de A-4 zal de grond plaatselijk tot 0,5 a 1,0 meter uit veen bestaan.

Op een diepte van ca. 4 m. – m.v. is een kleihoudende zandlaag aanwezig en vanaf 5 m – m.v. een kleilaag tot ca. 10 meter diepte. Van 10 tot 11 m – m.v. bevindt Basisveen gevolgd door een pleistoceen zandpakket.

***1e watervoerend pakket***
Het 1e watervoerendpakket bestaande uit pleistoceen zand bevindt zich op een diepte van ca. 11 m - m.v. (ca. 14 m – NAP en heeft een dikte van ca. 40 meter.

### 5.3.1 Planspecifiek

Wegens de samendrukbare lagen kunnen geen woningen op staal worden gebouwd en zullen alle panden op palen moeten worden gefundeerd. Wegens de kleilagen dient men ook rekening te houden met het afvoer van regenwater. Klei is namelijk slecht doorlatend voor (grond)water.

Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zullen getoetst worden op de technische uitvoerbaarheid en wat de gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het aspect geologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.4 Bodem

In het algemeen geldt dat op elke locatie waar nieuwbouw plaatsvindt van tevoren conform de dan geldende normen een milieukundig bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.

Dit onderzoek wordt uitgevoerd als uit historische gegevens is gebleken dat er sprake is van een mogelijk sterk verontreinigde grond of dat er mogelijke risico's zijn voor de volksgezondheid in verband met voormalige bedrijfsactiviteiten.

Wanneer er overschrijdingen zijn van bepaalde stoffen zullen sanerende maatregelen worden getroffen, conform het provinciaal- en gemeentelijk milieubeleid en de Wet Bodembescherming, alvorens er een bouwvergunning wordt verstrekt en er kan worden gebouwd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook al rekening gehouden met de nieuwe inzichten van de hogere overheden en de toekomstige omgevingswet.

Andere aandachtspunten waarbij de bodemkwaliteit van belang is, zijn:

- leggen en vervangen van kabels en leidingen;
- aanleg en vervanging van riolering;
- plaatsen van bomen;
- graafwerkzaamheden waarbij men rekening moet houden met de arbo-wet.

In het onderhavig bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de richtlijn CROW-400 van december 2017 waarin staat vermeld hoe men veilig om moet gaan bij graafwerkzaamheden in (verontreinigde) grond.

Alle bodemonderzoeken, voor zover bij de gemeente en bij de provincie bekend, zijn in een gemeentelijk databestand opgenomen. Deze data zijn vervolgens gekoppeld aan een GIS (Geografisch Informatiesysteem).

### 5.4.1 Planspecifiek

In onderstaande afbeelding zijn alle, bij de gemeente bekende, bodemonderzoeklocaties in het betreffende plangebied (anno mei 2021) met een oranje kleur op weergegeven. Uitzondering hierop vormt dat onderzoek dat is uitgevoerd voor de Tuinbouwweg 7, welke in deze paragraaf separaat wordt toegelicht.

*Afbeelding 7: bodemonderzoeklocaties*

*Legenda:*

| | |
|---|---|
| Rode lijn | : plangebied |
| Blauwe vlakken | : waterberging |
| Blauw/groene vlakken | : kassen |
| Oranje vlakken | : uitgevoerde bodemonderzoeken |

In het plangebied zijn 67 bodemonderzoeken (inclusief historische onderzoeken) in het verleden uitgevoerd. Een overzicht van de rapporten is weergegeven in bijlage 5

Uit de diverse bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de Wet Milieubeheer (verplicht nulsituatieonderzoek), grondtransactie of nieuwbouw blijkt dat de bodem over het algemeen licht verhoogde gehalten aan zware metalen en EOX (een somparameter inzake bestrijdingsmiddelen) bevat en dat de grond ter plaatse van voormalige bovengrondse olietanks over het algemeen is verontreinigd met minerale olie.

Er zijn in het plangebied, voor zover bekend bij de gemeente of Omgevingsdienst Haaglanden, geen zogenaamde gevallen van ernstige bodemverontreiniging die met spoed gesaneerd moeten worden.

Aangezien er ter plaatse van (voormalige) kassen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem mogelijk kan zijn verontreinigd en gezien de ouderdom van de onderzoeksrapporten geldt dat bij herinrichting, beëindiging van de inrichting, functieverandering van “industrie” naar “wonen" en bij het verlenen van een omgevingsvergunning een milieukundig bodemonderzoek conform de dan vigerende normen noodzakelijk is.

Bij dit onderzoek moet men (in ieder geval) met het onderstaande rekening houden:

- een goed historisch onderzoek naar het voormalig gebruik van de gronden;
- voormalige ketelhuizen met (voormalige) bovengrondse olietanks;
- opslag en gebruik ven bestrijdingsmiddelen of gewasbeschermingsmiddelen;
- gebruik van voedingsstoffen en/of substraat waarbij in het grondwater een verhoogd gehalte aan nikkel kan voorkomen;
- puinverhardingen waar mogelijk asbesthoudend materiaal in voorkomt;
- schuren met asbesthoudende dakbedekking waarbij de bodem langs de wanden mogelijk is verontreinigd met asbest;
- voormalige (gedempte) sloten;
- nieuwe inzichten betreffende lood waarbij, op basis van recent onderzoek van het RIVM, is gebleken dat lage gehalten aan lood (gehalten beneden de Interventiewaarde) ook schadelijk is voor de volksgezondheid;
- nieuwe inzichten inzake de stoffen PFAS waarvoor de Omgevingsdienst Haaglanden, alsmede het Rijk, de gemeenten hebben geïnformeerd.

### 5.4.2 Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheersplan

Op basis van diverse bodemonderzoeksgegevens heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2013 de Bodemkwaliteitskaart alsmede het Bodembeheersplan vastgesteld. Deze kaart is in 2018 herzien.

In deze beleidsnota's staat o.a. het volgende aangegeven:

- globale gemiddelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in bepaalde zones;
- hoe omgegaan moet worden met vrijkomende grond en het hergebruik van deze gronden;
- hoe omgegaan wordt met hergebruik en verwerking van baggerspecie.

Het plangebied valt binnen de zone "wonen". Op onderstaande kaart zijn de bodemklassen met een kleur in weergegeven.

*Afbeelding 8: Bodemkwaliteitskaart*

| Kleur | Zone | Klasse 0 - 0,5 - m.v. | Klasse 0,5 - 2 m - m.v. |
|---|---|---|---|
| Rood | 1 | Industrie | Industrie |
| Geel | 2 | Wonen | wonen |
| Groen | 3 | Achtergrondwaarde | achtergrondwaarde |

De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt voor het toepassen grond in een bepaalde zone.

Bij het opstellen van deze kaart zijn alle puntbronnen en verontreinigingen die gerelateerd zijn aan bedrijfsactiviteiten niet meegenomen. De kaart geeft dan ook de gemiddelde kwaliteit weer van de bodem zoals het eruit zou hebben gezien zonder bedrijfsactiviteiten of ophogingen met bodemvreemd materiaal.

Wanneer men een partij grond of baggerspecie in het plangebied wil verwerken is het van belang dat de milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem bepalend is.

De toe te passen partij grond/baggerspecie voor een ontvangende landbodem, en de landbodem zelf worden in drie klassen verdeeld die de mate van vervuiling weergeven, te weten Achtergrondwaarde (AW), wonen en industrie. De klasse van de toe te passen partij moet hetzelfde of schoner zijn als de ontvangende landbodem. Een schematisch overzicht voor het toepassen van grond is in onderstaand figuur weergegeven.

| Ontvangende bodem | Kwaliteitsklasse | Achtergrond waarde(AW) | | | Wonen (W) | | | Industrie (I) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Functieklasse | A W | W | I | A W | W | I | A W | W | I |
| Partij toepasbaar? | | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ |
| Partij | Klasse | | | | | | | | | |
| | Achtergrond waarde | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| | Wonen | - | - | - | - | + | + | - | + | + |
| | Industrie | - | - | - | - | - | - | - | - | + |

*Afbeelding 9: Schema grond toepasbaar in ontvangende landbodem*

### 5.4.3 Ondergrondse HBO-tanks

Voor zover bekend bevinden zich in het plangebied geen ondergrondse huisbrandolietanks, wel (voormalige) bovengrondse brandstoftanks.

### 5.4.4 Bodem overige zaken

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volgens kaartmateriaal van het Hoogheemraadschap heerst er infiltratie, dat wil zeggen dat er een neerwaartse grondwaterstroming aanwezig is. Er is hierbij geen rekening gehouden dat op diverse plaatsen binnen de gemeente de grondwaterstand d.m.v. bemaling kunstmatig laag wordt gehouden, met name in (oude) polders.

### 5.4.5 Provinciale gegevens

Volgens de site www.bodemloket.nl is geen informatie over het te onderzoeken perceel en/of directe omgeving aanwezig, anders dan in onderhavig rapport is opgenomen. Er zijn publiekrechtelijke beperking inzake bodemverontreiniging (anno juli 2020) in het plangebied aanwezig.

### 5.4.6 Tuinbouwweg 7/7a

De Tuinbouwweg 7/7a is in het verleden gebruikt als weiland, vanaf ongeveer 1963 bevindt zich een glastuinbouwbedrijf op dit perceel. Van de Tuinbouwweg 7A zijn er bij de gemeente geen bestaande bodemonderzoeksgegevens bekend. Om te bepalen of de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de functie wonen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 3 aan de toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn voor het toekennen van een woonbestemming aan de Tuinbouwweg 7 en 7A. Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3.

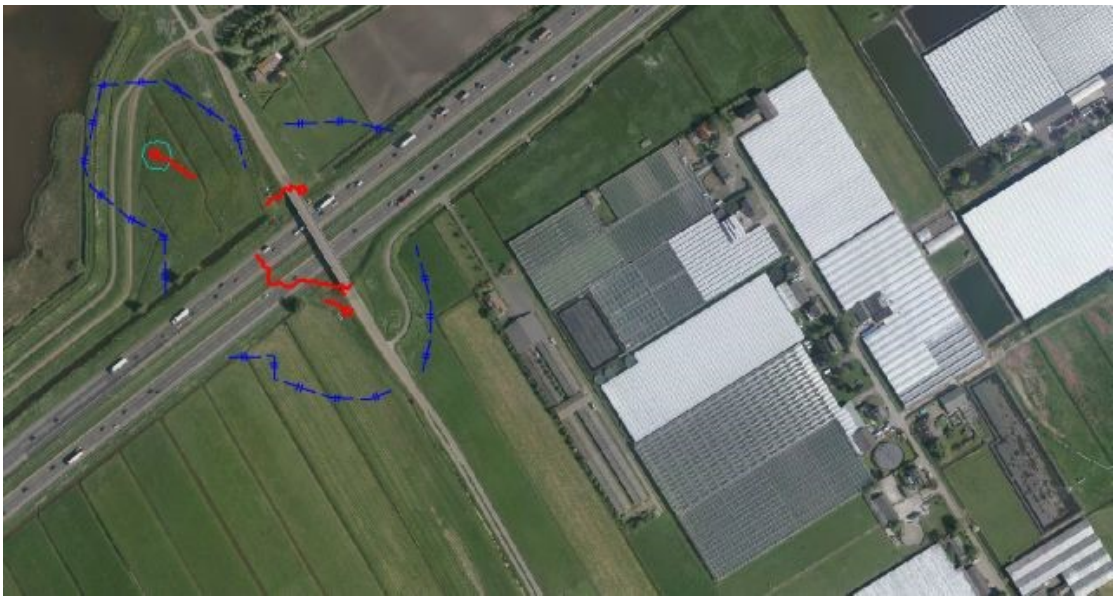
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.5 Niet - gesprongen explosieven

De gemeente heeft in de periode 2013-2015 op basis van dossiers met gegevens over WO-2 een kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc. Tevens heeft adviesbureau AVG in september 2015 een explosieven onderzoek uitgevoerd. Op basis van diverse luchtfoto’s zijn in een Geografisch Informatiesysteem de ligging van bomkraters, prikkeldraadversperringen, loopgraven, stellingen, etc. weergegeven.

### 5.5.1 Planspecifiek

Ter plaatse van de Kniplaan hoek rijksweg lagen in 1945 enkele loopgraven met stellingen. Deze loopgraven liggen net buiten het plangebied. Op onderstaande kaart zijn bovenvermelde zaken op een luchtfoto weergegeven.



*Afbeelding 10: locatie voormalige oorlogshandelingen*

*Legenda:*

| | |
|---|---|
| *Blauwe lijn* | : prikkeldraad |
| Rode lijn | : loopgraaf |
| Rode cirkel | : stelling, luchtafweergeschut |
| Licht blauwe cirkel | : verhoging in het veld met een stelling |

Op onderstaande feitenkaart, opgesteld door AVG in maart 2015, zijn de diverse oorlogshandelingen op weergegeven.

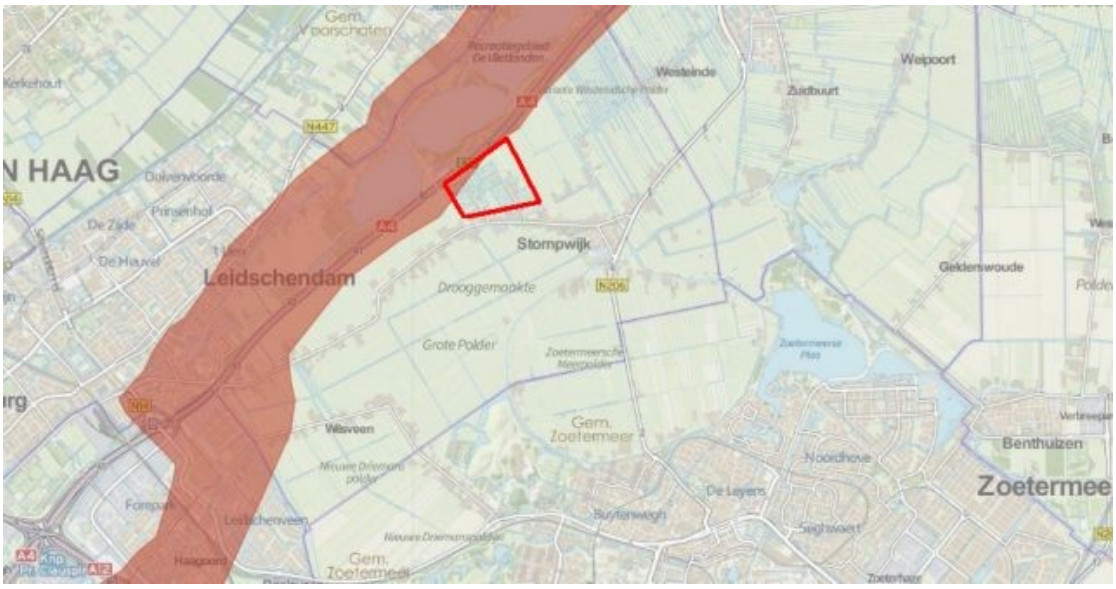
*Afbeelding 11: feitenkaart oorlogshandelingen AVG.*

*Legenda:*

| | |
|---|---|
| B | : bunker |
| S | : stelling |
| W | : wapenopstelling |
| K | : bomkrater groter dan 2 meter doorsnede |
| S (groen) | : schuilplaats |

Op de indicatieve kaart met militair erfgoed ligt (bron: http://www.ikme.nl/) ligt het plangebied in een zone waar mogelijk resten uit WO-2 in de bodem aanwezig zou kunnen zijn.

Deze kaart is hieronder weergegeven.




*Afbeelding 12: Indicatieve kaart militair erfgoed*

Gezien de historische informatie is de kans zeer klein dat in de bodem ter plaatse van het plangebied niet gesprongen conventionele explosieven aanwezig zijn. Er zal hoogstens klein kaliber munitie aanwezig zijn.

Echter er is er altijd een kans dat de stellingen aan de Kniplaan tijdens WO-2 zijn gebombardeerd en dat deze informatie niet in de archieven terecht zijn gekomen. Bij het bestuderen van luchtfoto's zijn in ieder geval geen bomkraters waargenomen.

Het aspect niet - gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.6 Water

### 5.6.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Wateren rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021 dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld

### 5.6.2 Beleid

***Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarin wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

***Waterwet***

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 $m^3$/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater

### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als proces instrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### *De Europese Kaderrichtlijn Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

### *Waterplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021*

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 gehouden te worden 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.

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van water. Centraal uitgangspunt in het beleid is dat water meer ruimte gegeven moet worden om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

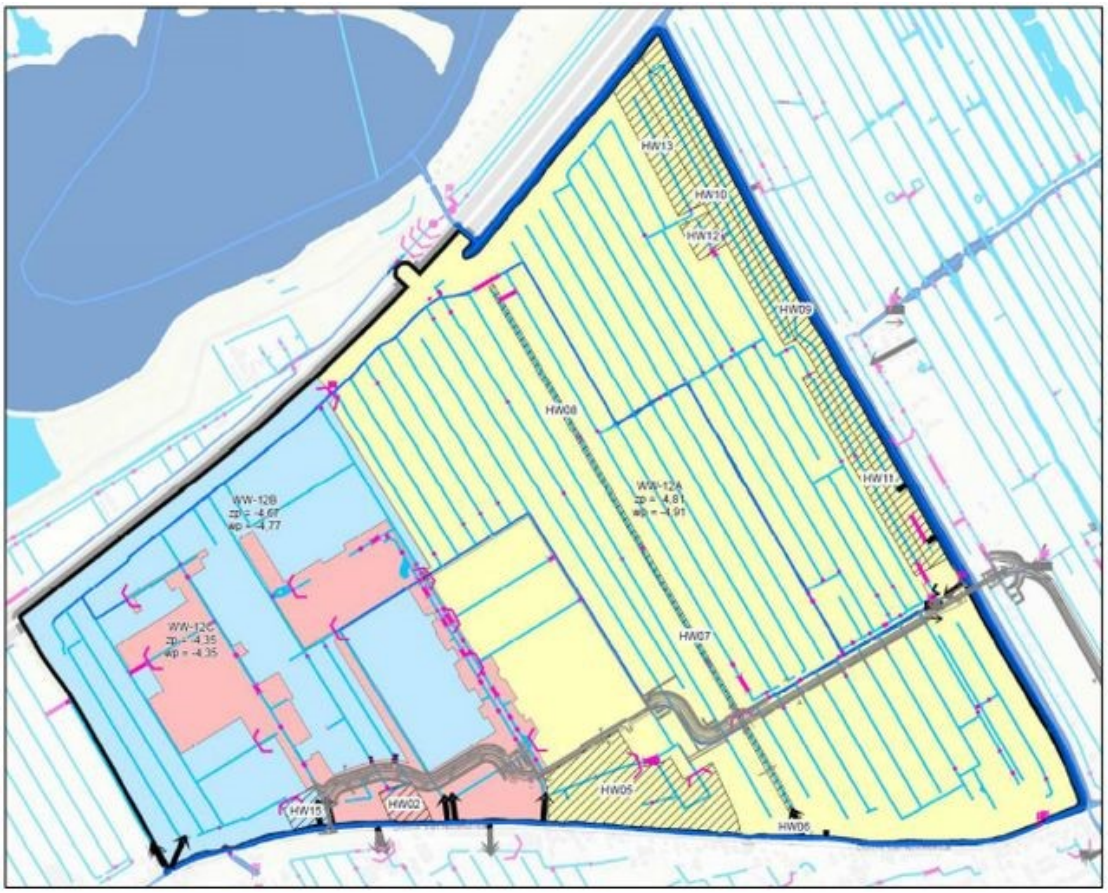
Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied;

- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroting van de belevingswaarde van water;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

### 5.6.3 Planspecifiek

Het plangebied ligt in verschillende polders met verschillende waterpeilen tijdens de zomer. Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en weteringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Deze zijn kenmerkend voor het verkavelingpatroon in veenontginningsgebieden. Om het waterpeil te handhaven, wordt door middel van het gemaal langs de Nieuwe Vaart het water uit de polder op de boezemwateren geloosd. Deze boezemwatergangen voeren het water af naar de Vliet en de Noordzee. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten. Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. Het waterpeil in de boezem is NAP – 0,64 m.

Op 28 maart 2018 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een nieuw peilbesluit en projectplan voor het gebied vastgesteld. In het plan zitten enkele systeem- en peilwijzigingen gericht op vereenvoudiging van het watersysteem en de wijzigingen die ontstaan door de aanleg van de verbindingsweg Stompwijk. Hieronder staat het toekomstig systeem weergegeven.




*Afbeelding 13: Watersysteem Meeslouwerpolder*

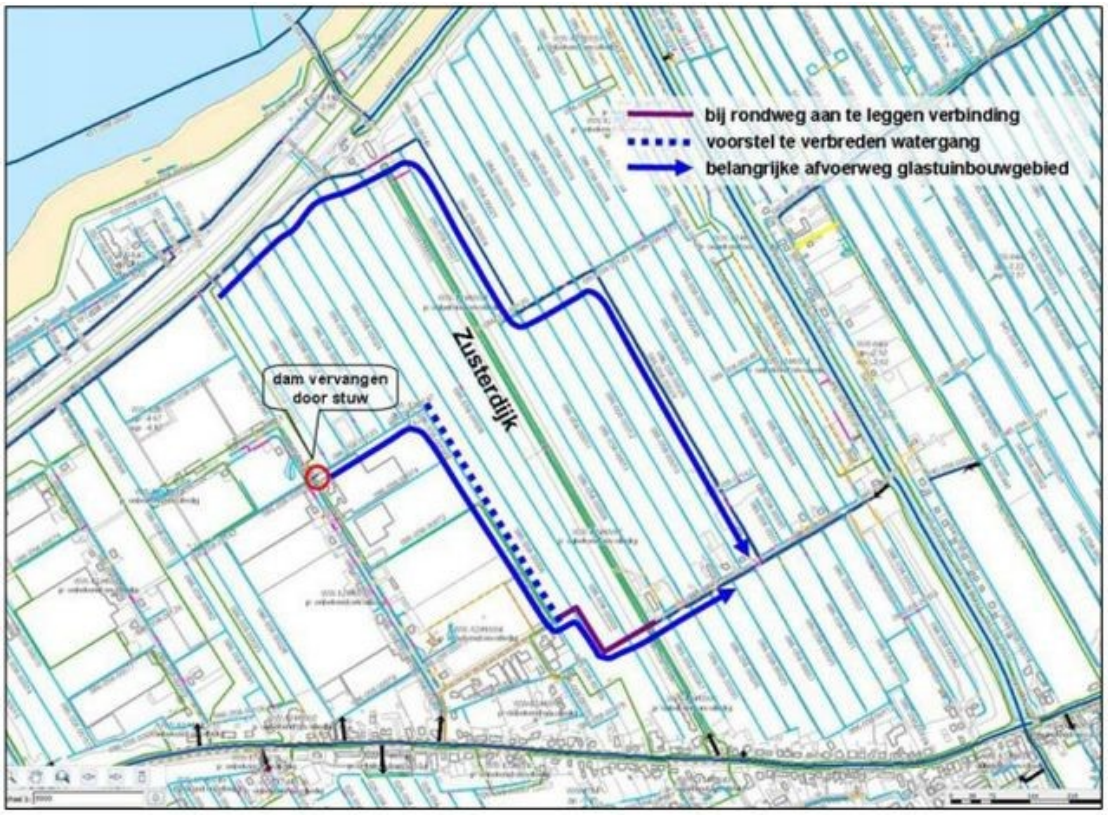
| ***Naam polder*** | ***Waterpeil - NAP*** |
|---|---|
| Meeslouwerpolder peilvak 12-A | 4,81 - 4,91 meter |
| Meeslouwerpolder peilvak 12-B | 4,67 - 4,77 meter |
| Meeslouwerpolder peilvak 12-C | Vast peil 4,35 meter |

*Tabel 2: Peilen poldervakken*

Om de toekomstige situatie te bereiken zijn de volgende maatregelen nodig:

*5.6.3.1 Verbreding hoofdwatergang*

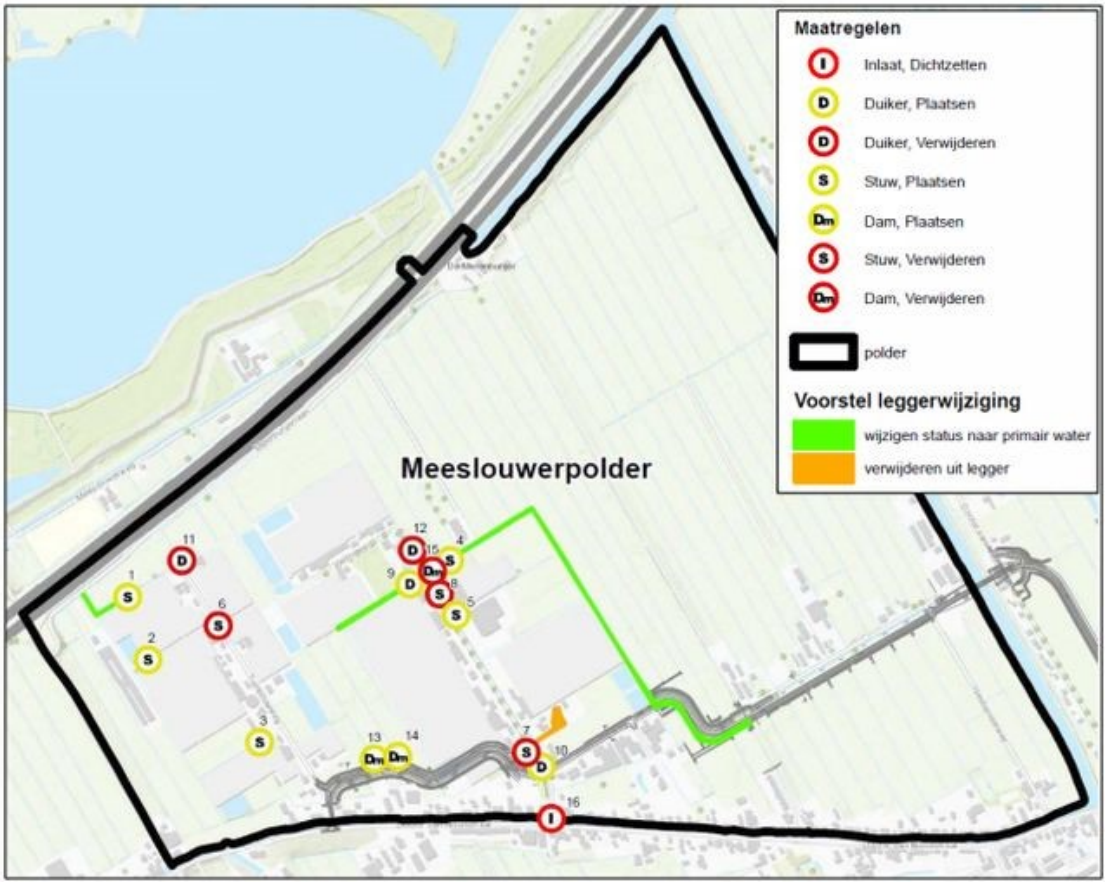
Om de afvoer vanuit het glastuinbouwgebied (WW-12C) beter te verdelen richting het gemaal wordt een extra afvoerroute gemaakt (zie afbeelding 14). Dit betekent niet dat er extra water wordt afgevoerd naar peilvak WW-12A, maar dat de totale afvoer verdeeld wordt over twee routes. De overige watergangen worden opgewaardeerd naar hoofdwatergang en in peilvak WW-12A over een lengte van circa 450 m verbreed (verbreding 2 m op waterlijn), zie blauwe stippellijn onderstaande figuur 2. Een deel van de nieuwe hoofdwatergang wordt gerealiseerd in combinatie met de aanleg van de nieuwe verbindingsweg door de gemeente.




*Afbeelding 14: Te verbreden hoofdwatergang (blauwe stippellijn) voor extra waterafvoer richting gemaal Meeslouwerpolder*

*5.6.3.2 Nieuwe kunstwerken*

Het voornemen is om een nieuw peilvak WW-12C te maken van de bestaande 'gietsloten' (hoogwatervoorzieningen HW01 en HW03). Langs de nieuwe verbindingsweg wordt een watergang aangelegd die zorgt voor de waterhuishoudkundige verbinding tussen het glastuinbouwgebied langs de Huyssitterweg en de Tuinbouwweg. Zo ontstaat een robuuster watersysteem voor de glastuinbouw. Voor het verbeteren van afvoer en het inrichten van het nieuwe peilvak WW-12C zijn ook aanpassingen aan bestaande kunstwerken nodig. Het gaat om het verwijderen van overbodig geworden stuwen en aanleggen van een aantal nieuwe stuwen (stuwbreedte 1 m), dammen en duikers zoals is weergegeven in onderstaande afbeelding. De belangrijkste is een nieuwe duiker (diameter 1000 mm) in de nieuwe hoofdwatergang onder de Huyssitterweg. Daarnaast komt onder de Huyssitterweg nog een afvoerpunt via een duiker ter hoogte van de nieuwe verbindingsweg. De gemeente vervangt tevens de inlaat vanuit de Stompwijksevaart bij de Tuinbouwweg die in de nieuwe situatie als enige inlaat gaat dienen voor peilvak WW-12C. De inlaat bij de Huyssitterweg wordt dan gesaneerd.




*Afbeelding 15: Overzicht ligging inrichtingsmaatregelen Meeslouwerpolder*

### *5.6.3.3 Waterkwaliteit*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2027 alle waterlichamen een “goede ecologische toestand” (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een “goed ecologisch potentieel” (GEP) moet worden bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen in 2027 goed zijn. Rijnland werkt samen met de belangenorganisaties en gemeenten aan het realiseren van een voorgenomen maatregelenpakket voor schoner water en veiligheid.

In het rapport “Nota Schoon Water Rijnland” zijn voor het beheersgebied van het hoogheemraadschap de voorgenomen KRW-maatregelen opgenomen. De volgende (onderdelen van) KRW-lichamen liggen gedeeltelijk in het plangebied:

- Stompwijkse Vaart;
- Nieuwe Vaart.

### *5.6.3.4 Waterkwantiteit*

Als ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij nieuwbouw is het afkoppelen van schoon hemelwater verplicht. Voor het afkoppelen verhard oppervlak geldt de ´Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken´ van de Werkgroep Riolering West-Nederland als uitgangspunt. De mogelijkheden tot infiltratie of het lozen op oppervlaktewater moet onderzocht worden. Het niet verslechteren van de waterhuishoudkundige situatie betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd.

Het plangebied kent met name in het zuidoostelijke gedeelte risico's ten aanzien van hemelwateroverlast. Waarschijnlijk zal het genoemde projectplan en de aanleg van de rondweg Stompwijk de (potentiele) overlast in dat gedeelte verminderen.

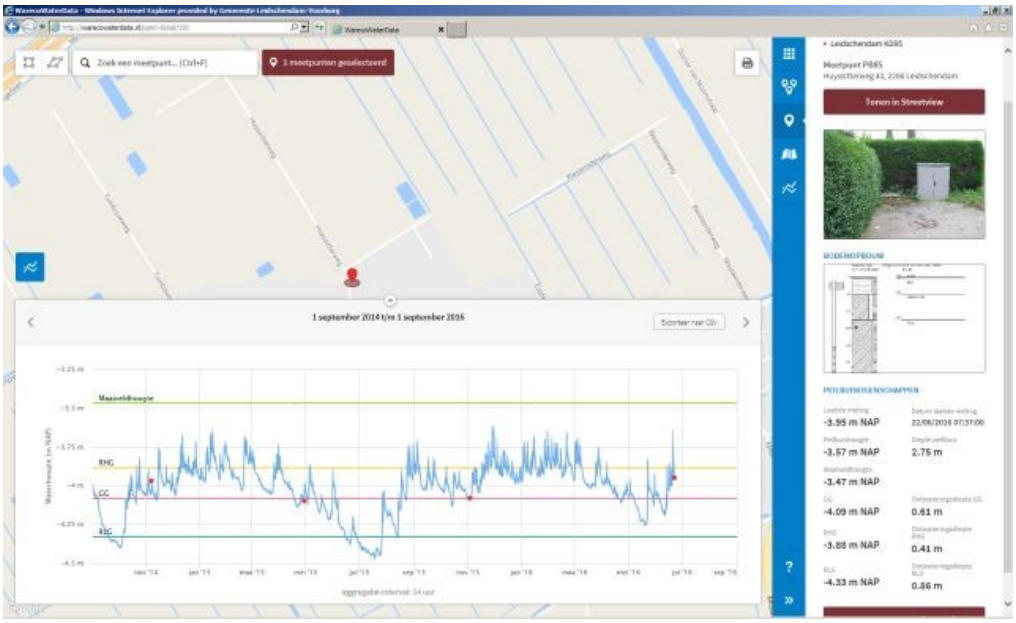
### *5.6.3.5 Bodemopbouw*

De bodem van het plangebied bestaat uit een basisveenlaag. Op het basisveen is klei afgezet. Op die kleiafzettingen is in oostelijke richting weer een veenpakket afgezet. Het veen is voor een groot deel afgegraven in het gebied, waardoor een deel van het plangebied onder water is komen te staan. Het gebied wordt sindsdien kunstmatig ontwaterd met behulp van bemaling en zo zijn de polders ontstaan. De bodemopbouw en de geringe doorlatendheid van de bodem en de hoge grondwaterstanden maken dat de nodige aandacht dient te worden besteed aan zettingen, drooglegging en de ontwatering van de weg. Het plaatselijk dempen van kruisende kavelsloten kan bovendien plaatselijke zettingsverschillen veroorzaken.

### *5.6.3.6 Grondwater*

Het plangebied valt qua grondwatersystemen in het kwelgebied van het Haagse duinsysteem. Het Haagse duinsysteem is het water dat in de duinen en aanliggende strandwallen infiltreert en in de lage delen van de Duivenvoordecorridor en de droogmakerijen naar boven komt in de vorm van kwel.

In het gebied ligt een grondwatermeetpunt aan de Huysitterweg. De ontwateringsdiepte ten opzichte van de gemiddelde grondwaterstand is ongeveer 61 cm. Het bouwpeil van eventuele nieuwbouw dient zodanig te worden gekozen dat grondwateroverlast wordt voorkomen.




*Afbeelding 16: Gemeten grondwaterstanden aan de Huysitterweg*

### *5.6.3.7 Riolering en waterzuivering*

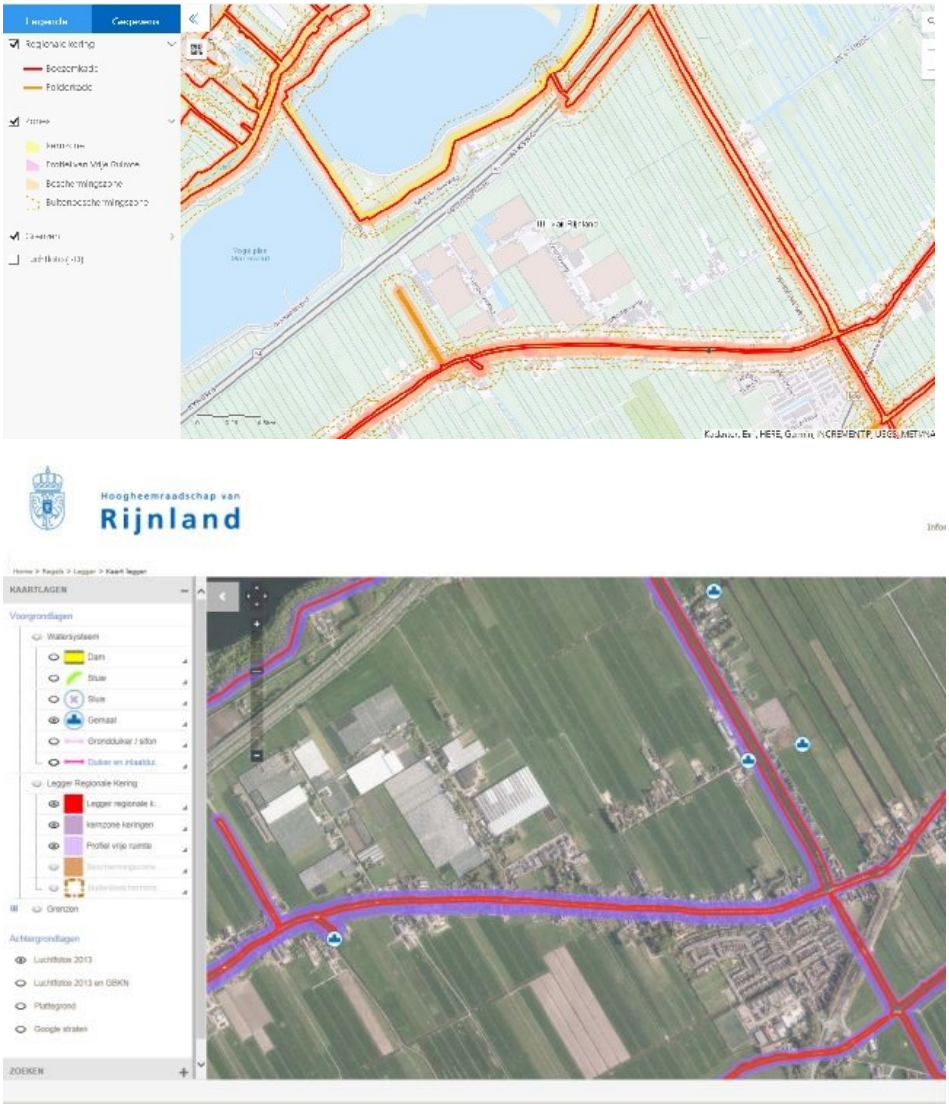
In de buitengebieden moeten de vuilwaterafvoeren worden aangesloten op de drukriolering. Is deze niet aanwezig, dan kan in uitzonderlijke gevallen een IBA een oplossing bieden. De gemeente heeft in eerste instantie de zorgplicht voor de afvoer van afvalwater. In het buitengebied zamelt de gemeente geen hemelwater in.

Overeenkomstig het rijksbeleid wordt het hemelwater en afvalwater zo veel mogelijk gescheiden, mits het doelmatig is. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde uit art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007 gevolgd.

### *5.6.3.8 Veiligheid en onderhoud watergangen*

Rondom het plangebied ligt een aantal primaire en secundaire waterkeringen. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de waterkering die op de Kniplaan is gelegen. Binnen het plangebied liggen geen afvalwatertransportleidingen van Rijnland.

In het plangebied zijn geen baggerdepots aanwezig. In 2015/2017 is door Hoogheemraadschap van Rijnland een aantal watergangen gebaggerd. Ten behoeve van het onderhoud van de nieuwe watergangen langs de weg dient een veilige onderhoudsmogelijkheid vanaf de kant aanwezig te zijn.




*Afbeelding 17 : ligging regionale waterkeringen met kernzone*

#### *5.6.3.9 Beheer en onderhoud*

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet.

De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De actuele regels zijn terug te vinden op www.rijnland.net.

Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

### 5.6.4 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 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 gebied, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

### 5.6.5 Toekomstige ontwikkelingen

Dit plan maakt een transformatie van een deel van de glastuinbouw naar de functie wonen mogelijk. De waterhuishouding is thans afgestemd op de glastuinbouw en een fasegewijze transformatie kan conflicten oproepen tussen de gewenste grondwaterpeilen voor glastuinbouw en de gewenste drooglegging voor woningen. Mogelijk zullen de stuwen van peilvak 12-C hiervoor verlegd moeten worden. Mogelijk zal op de grens glas-wonen een nieuwe kavelsloot aangelegd moeten worden. Voor ieder hierop transformatieplan zal daarom het watertoetsproces met het Hoogheemraadschap van Rijnland vroegtijdig en zorgvuldig doorlopen moeten worden.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Inleiding

De regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen is beschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) en onder andere het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen'. In deze paragraaf, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit, is de basis gelegd voor een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, die geconcretiseerd is in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden moet worden voldaan.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof van belang. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste normen voor de beide stoffen samengevat. De concentraties van overige stoffen vormen nergens in Nederland een knelpunt.

| Stof | Norm | Niveau | Status |
|---|---|---|---|
| Stikstofdioxide ($NO_2$) | Jaargemiddelde | 40 µg/m$^3$ | grenswaarde geldig vanaf 2015 |
| Fijn stof ($PM_{10}$) | Jaargemiddelde | 40 µg/m$^3$ | grenswaarde geldig vanaf 2011 |
| | 24-uursgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar. | 50 µg/m$^3$ | grenswaarde geldig vanaf 2011 |
| Fijn stof ($PM_{2,5}$) | Jaargemiddelde | 25 µg/m$^3$ | grenswaarde geldig vanaf 2015 |

Tabel X: Grenswaarden NO2 en PM10

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een nieuwbouwproject leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit; d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 3% van de grenswaarde = 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof (PM10) als stikstofdioxide (NO2). Deze 3%-grens is in de Regeling NIBM bepaald op 1500 woningen of 100.000 m² kantoren.
4. een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij een ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen

### 5.7.2 Planspecifiek

*Afbeelding 18: Uitsnede NSL - monitoringstool*

Uit de Atlas voor de Leefomgeving en de NSL-monitoringstool blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden optreden of in de toekomst zullen dreigen. Er is dus geen sprake van een feitelijke of dreigende normoverschrijding.

Het aantal woningen dat in de toekomst middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn is beperkt, in ieder geval ver beneden de grens van 1500 woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt slechts één woning direct mogelijk. Daarmee ligt de omvang van het plan ruim beneden de zogenaamde NIBM-grens van 1500 woningen, zodat sprake is van een project dat niet danwel niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In de plansituatie zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied en de daarmee samenhangende luchtuitstoot niet in betekenende mate afwijken van de oorspronkelijke situatie.

Daarmee is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit in de plansituatie niet in betekenende mate zal afwijken van de oorspronkelijke situatie.

*Conclusies*

Er is geen sprake is van een feitelijke of dreigende normoverschrijding en het plan veroorzaakt geen in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. De regelgeving rondom luchtkwaliteit vormt dan ook geen beletsel voor het vaststellen van dit plan.

## 5.8 Geluid

### 5.8.1 Inleiding

Dit plan beoogt de realisatie mogelijk te maken van maximaal 35 nieuwe woningen (geluidgevoelige objecten) binnen daarvoor geselecteerde zoekgebieden, hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan kent planologisch slechts één directe nieuwe woonbestemming. Ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) moet voor nieuwe geluidgevoelige objecten die geprojecteerd zijn binnen een geluidszone van een (spoor)weg en/of industrieterrein onderzocht worden in hoeverre de geluidsbelasting van de gevel zal voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Binnen het plangebied gelden de onderstaande geluidzones.

| **Wegnaam** | **Breedte geluidzone** |
|---|---|
| Rijksweg A4 | 600 m |
| Stompwijkseweg - Doctor van Noortstraat (60 km/u-zone) | 250 m |
| Veenpolderseweg | 250 m |
| Kniplaan | 250 m |

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid bedraagt 48 dB (na aftrek o.g.v. artikel 110g Wgh). Als uit het onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet onderzocht worden in hoeverre bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarde(n) kan worden voldaan. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten, dan kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden een maximaal toegestaan geluidsniveau - hogere grenswaarde - vaststellen.

In de Wgh is bepaald dat voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB (na aftrek o.g.v. artikel 110g Wgh) geldt als maximaal vast te stellen hogere grenswaarde vanwege wegverkeer. De voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders hogere waarden kunnen vaststellen, zijn vastgelegd in de Beleidsregel hogere waarden Leidschendam-Voorburg (kenmerk 2010/3089).

De Wgh en de beleidsregel bieden de mogelijkheid om per nieuwe woning maximaal één zogenaamde 'dove' gevel toe te passen. Een dove gevel heeft in principe geen te openen delen en zodanige geluidwering dat voor een dergelijke gevel geen toetsing aan de Wgh of vaststelling van een hogere waarde aan de orde zijn. Als voor overige, niet-dove gevels hogere waarden nodig blijven is ingevolge het Bouwbesluit mogelijk ook onderzoek nodig naar de (extra) gevelgeluidwering die benodigd is om in alle geluidgevoelige ruimten te voldoen aan de maximale binnenwaarde (gecumuleerde geluidsniveau, 33 dB zonder aftrek).

### 5.8.2 Planspecifiek

Voor het plan is een akoestische onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen de aangewezen zoekgebieden. Het akoestisch onderzoek wegverkeer (versie 31 mei 2018, M.2017.1103.01 R001 (BK) is opgenomen in bijlage 4.

In dit onderzoek zijn de geluidscontouren vanwege de A4, Doctor van Noortstraat / Stompwijkseweg en Verbindingsweg Stompwijk in kaart gebracht. De Kniplaan, Tuinbouwweg en Huyssitterweg zijn buiten beschouwing gelaten omdat de maatgevende verkeersintensiteit op deze wegen zodanig laag is dat mede gezien de indicatieve geluidsbelastingkaart voor 2030 binnen de zoekgebieden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze wegen zijn te verwachten.

*Afbeelding 19: Visiekaart Meeslouwerpolder met gearceerde zoekgebieden voor nieuwe woningen*

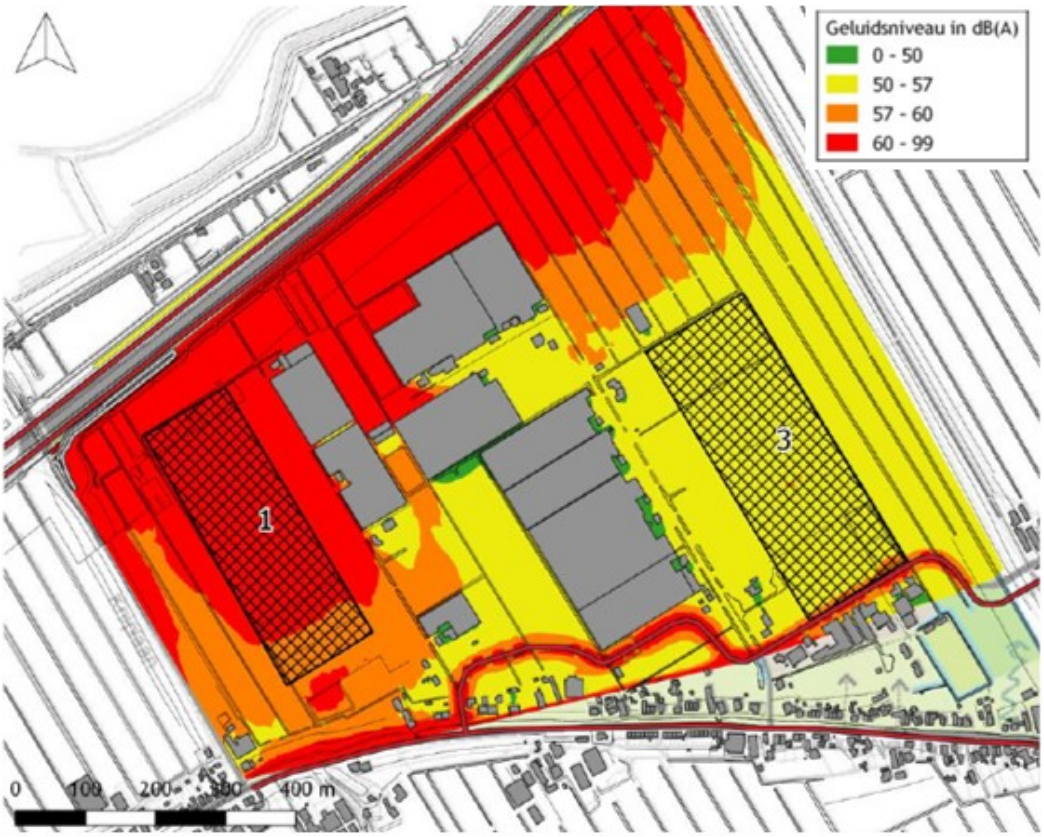
In de geluidverkenning zijn de geluidcontouren voor drie situaties in kaart gebracht:

1. Geen extra geluidafscherming (scherm of wal) langs de A4;
2. Een extra geluidafscherming van 2,5 meter hoogte langs de A4;
3. Een extra geluidafscherming van 4,5 meter hoogte langs de A4,

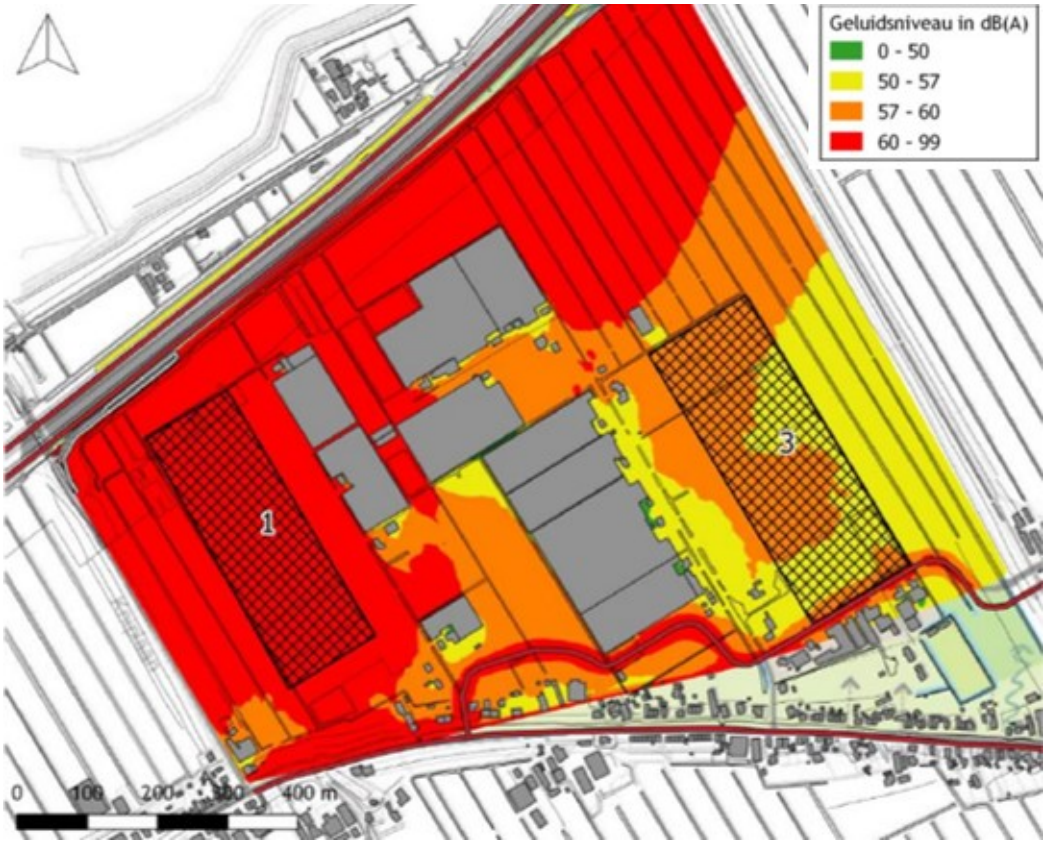
In de gebiedsvisie voor dit plan wordt extra geluidafscherming langs de A4 landschappelijk niet inpasbaar en financieel niet haalbaar geacht. Daarom wordt hier verder alleen nader ingegaan op de woningbouwmogelijkheden zonder extra geluidafscherming langs de A4.

Voor deze situatie (waarbij gerekend is met geamoveerde eerstelijns (bedrijfs)bebouwing langs de A4) zijn hieronder de geluidcontouren weergegeven op hoogte van de begane grond en de 1e verdieping.

Toelichting op de legenda van de figuren: de geluidniveaus zijn aangegeven zonder aftrek conform art. 110g Wgh. De waarde van 53 dB zonder aftrek komt overeen met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek. De kritische maximale ontheffingswaarde voor geluid is die van de A4 en bedraagt 53 dB na aftrek. Deze waarde is gelijk aan 57 dB zonder aftrek en als klassegrens opgenomen welke in de figuren.




*Afbeelding 20: Geluidscontour op begane grond (rekenhoogte 1,5 m)*




*Afbeelding 20: Geluidscontour op 1ste verdieping (rekenhoogte 4,5 m)*

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het gehele zoekgebied voor nieuwe woningen de geluidsbelasting met name vanwege de A4 hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB na aftrek art. 110g Wgh). In het bij dit plan behorende ontwerpbesluit hogere waarden is gemotiveerd dat extra bron- en overdrachtsmaatregelen (lees: (nog) stiller wegdek en (extra) geluidschermen) waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarden voldaan kan worden, stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige (landschappelijke) en financiële aard. Dit betekent dat vaststelling van hogere grenswaarden nodig is om de maximaal 35 nieuwe woningen juridisch mogelijk te kunnen maken. Voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied is in de Wgh de maximale ontheffingswaarde bepaald op 53 dB na aftrek (= 57 dB zonder aftrek vanwege een rijksweg of 58 dB een andere gezoneerde weg). De wet en de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden biedt de mogelijkheid op maximaal 1 gevel per woning een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde toe te staan, mits deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd en voor overige gevels voldaan wordt aan de voorwaarden.

Samengevat zijn de voorwaarden:

- de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag op maximaal één woninggevel hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh);
- deze ene woninggevel moet als 'dove' gevel worden uitgevoerd;
- de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag op tenminste één woninggevel niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, 48 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh);
- de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag ter plaatse van tenminste één bij de woning behorende buitenruimte (terras, tuin of balkon) niet hoger zijn dan 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh).

Binnen de rode contour op de figuren is de geluidsbelasting op de hoogstbelaste gevel (veelal gericht naar de A4) hoger dan 60 dB zonder aftrek en moet de hoogstbelaste gevel dus doof worden uitgevoerd én zal bij de zijgevels extra geluidreductie moeten worden gerealiseerd om te zorgen dat de geluidsbelasting op de zijgevels niet hoger zal zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Binnen de oranje contour (57 - 60 dB zonder aftrek) is ook een dove gevel nodig maar is naar verwachting geen extra geluidreductie bij zijgevels nodig om daar te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde. Binnen de gele contour zijn geen dove gevels nodig. Binnen de groene contour vormt verkeersgeluid geen beperkingen voor woningbouw.

*Conclusie*

Om binnen het plan maximaal 35 nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken, is de vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder nodig. Bij elke aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor een nieuwe woning moet een akoestisch onderzoeksrapport worden overlegd waarin aangetoond wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan die aan het besluit hogere waarden zijn verbonden, te weten:

- de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag bij maximaal één gevel hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh);
- deze ene gevel moet als 'dove' gevel* worden uitgevoerd; de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag op tenminste één gevel niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, 48 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh);
- de geluidsbelasting vanwege elke gezoneerde weg afzonderlijk mag ter plaatse van tenminste één bij de woning behorende buitenruimte (terras, tuin of balkon) niet hoger zijn dan 53 dB (na correctie o.g.v. artikel 110g Wgh).

Verder moet ingevolge het Bouwbesluit via onderzoek naar de benodigde gevelgeluidwering aangetoond worden dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeer in alle geluidgevoelige ruimten van de woning voldaan zal worden aan de maximale binnenwaarde van 33 dB (zonder correctie o.g.v. artikel 110g Wgh).

## 5.9 Flora en Fauna

### 5.9.1 Inleiding

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor

### 5.9.2 Planspecifiek

#### *5.9.2.1 Quickscan flora & fauna*

In het kader van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar bovengenoemde wet - en regelgeving. ATKB, adviesbureau voor bodem, water en ecologie heeft een quickscan flora & fauna uitgevoerd om de aanwezigheid van flora & fauna binnen het plangebied te beoordelen. De uitgevoerde quickscan is toegevoegd als bijlage 6 aan voorliggend bestemmingsplan.

*Resultaten en conclusies*

Op basis van de quickscan kan vastgesteld worden dat er in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en meervleermuis). Jaarrond beschermde broedvogels huismus, gierzwaluw en kerkuil kunnen mogelijk binnen de grenzen van het plangebied tot broeden komen. De jaarrond beschermde ransuil kan mogelijk vaste rustplaatsen hebben in het plangebied. Ook voor broedvogels van cat. 5 en algemene broedvogels is geschikt broedbiotoop aanwezig. De rugstreeppad maakt mogelijk gebruik van het plangebied als voortplantingsbiotoop en landhabitat. De sloten in het plangebied zijn mogelijk geschikt als leefgebied voor de platte schijfhoren. Mogelijk komen tevens beschermde florasoorten voor.

Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen, broedvogels (cat. 1-5), rugstreeppad, platte schijfhoren en beschermde flora is noodzakelijk. Het aanvullende onderzoek zal aantonen of de genoemde beschermde flora & fauna soorten daadwerkelijk binnen het plangebied aanwezig zijn en of een ontheffingsaanvraag bij de provincie Zuid - Holland noodzakelijk is.

#### *5.9.2.2 Aanvullend onderzoek flora & fauna*

Uit de quickscan die ATKB heeft uitgevoerd blijkt dat de werkzaamheden die in het kader van de bestemmingsplanwijziging uitgevoerd worden mogelijk effect hebben op (functies van) beschermde soorten (bijlage 6). Om daar uitsluitsel over te geven is nader soort(groep)gericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, jaarrond beschermde broedvogels, platte schijfhoren, beschermde flora en rugstreeppad. Het aanvullende onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 aan voorliggend bestemmingsplan.

*Resultaten en conclusies*

Het aanvullend onderzoek flora & fauna heeft plaatsgevonden tussen september 2018 en augustus 2019 en is ook uitgevoerd door ATKB.

Binnen het plangebied zijn beschermde functies van vleermuizen aanwezig. Er zijn één zomerverblijf en vijf paarverblijven/-territoria aanwezig en waarschijnlijk zijn er meer zomerverblijven aanwezig. Ook de functie overwintering is daarmee waarschijnlijk, maar het gaat dan alleen om kleinschalige verblijven voor één of enkele individuen. Tevens fungeren de ontsluitingswegen als vliegroutes. Aan de zuidkant van het plangebied is een groene zone aanwezig met een kleine waterplas, dit betreft een essentieel foerageergebied.

De ransuil heeft een nest in de achtertuin van een woning. De huismus is verspreid in deelgebied 1 aanwezig. De boomvalk heeft een deel van zijn territorium in het plangebied, maar een nestlocatie is niet vastgesteld. Beschermde flora, gierzwaluw, kerkuil, rugstreeppad en de platte schijfhoren zijn niet aangetroffen in het gebied.

*Ontheffing*

Het wijzigen van het bestemmingsplan heeft geen direct negatieve effecten op beschermde soorten. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt hebben niet direct een overlap met het leefgebied van beschermde soorten. Het is echter op (toekomstige) deelproject niveau wel nodig om een nadere effectanalyse (en mogelijk nader onderzoek) uit te voeren voor de mogelijke effecten op:

- Vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en essentieel foerageergebied)
- Ransuil (deelgebied 2)
- Huismus (deelgebied 1)

Voor het wijzigen van het bestemmingplan is geen ontheffing op de Wet natuurbescherming benodigd. Mogelijk dat voor de uitvoering van deelprojecten een ontheffing wel aan de orde is. Bij wijziging van de voorgenomen ingreep dient een hernieuwde toetsing plaats te vinden. Uit onderzoek is gebleken dat de (thans) voorgenomen ingrepen, waaronder de Tuinbouwweg 7/7a, niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming en dat dus geen ontheffing nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.10 Externe Veiligheid

### 5.10.1 Inleiding

Het in werking treden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op 27 oktober 2004 impliceert dat bij alle ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de veiligheidsnormen uit dit besluit. Het Externe veiligheidsbeleid moet ervoor zorgen dat:

- De kans op incidenten (in principe) zo klein mogelijk is;
- Het schadelijke effect zo klein mogelijk is in het geval van een incident.

#### *5.10.1.1 Toetsingskader*

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij/zij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### *5.10.1.2 Risicovolle inrichtingen*

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Binnen de 10-6-contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10-6-contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Tot risicovolle inrichtingen behoren ook mijnbouwinrichtingen en inrichtingen voor de opslag van explosieven.

#### *5.10.1.3 Buisleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10-6 per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringenstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen van maart 2010.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevb situaties waarin een ‘volledige’ verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan, kan worden met een beperkte verantwoording:

- Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
- Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

#### *5.10.1.4 Transport gevaarlijke stoffen*

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen. De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

### 5.10.2 Planspecifiek

#### *5.10.2.1 Aanwezigheid risicobronnen*

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Regionale risicokaart in beheer bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Ter plaatse van en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er zijn ook geen inrichtingen aanwezig met opslag van consumentenvuurwerk. Aan de Huyssitterweg 1 bevindt zich een gasreduceerstation type C. Rond dit station geldt een veiligheidscontour van 15 m waarbinnen geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Over de spoorbaan Den Haag-Leiden vindt geen regulier transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is voor onderhavig plangebied daarom geen relevante (belemmerende) factor.

Over de Vliet vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Het plangebied ligt binnen 200 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen (rijksweg A4). Het groepsrisico dient daarom te worden verantwoord. Over het traject langs het plangebied vindt naast het vervoer van LPG (maatgevend voor de hoogte van het groepsrisico) ook vervoer van giftige gassen en giftige vloeistoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4 km. Dit betekent dat het plangebied in zijn geheel binnen het invloedsgebied is gelegen.

Op grond van de Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van 6 juni 2013, tot wijziging van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (actualisering kaartbijlagen en herstel van enkele gebreken) zijn reserveringsgebieden langs rijkswegen aangewezen. Deze regeling is opgenomen in de Staatscourant van 14 juni 2013, nr. 14318. Deze regeling is op 1 juli 2013 in werking getreden. Langs de A4, aan beide zijden, geldt ter hoogte van de Meeslouwerpolder een reserveringsgebied van 34 meter, gerekend vanaf de buitenkant van de buitenste rijbaan.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen buisleidingen van de Gasunie (hogedruk aardgastransport). Deze buisleidingen zijn in onderstaande figuur weergegeven.

*Afbeelding 21: Buisleidingen Gasunie (hogedruk aardgastransport)*

*Risicoanalyse*
Door adviesbureau AVIV is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd waarin de $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico vanwege de buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijksweg A4 zijn bepaald. Het rapport van 6 april 2018, kenmerk,183572, is als Bijlage 8 toegevoegd.

De berekende $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontouren vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg treden niet buiten het profiel van de rijksweg. De contouren hoeven daarom niet op de verbeelding te worden weergeven en vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen de $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontour van één van de buisleidingen. Binnen deze zone mogen kwetsbare objecten (woningen, zorginstellingen) niet en beperkt kwetsbare objecten slechts in uitzonderlijke gevallen worden geprojecteerd. Deze zone valt overigens samen met het reserveringsgebied van rijksweg A4.

Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico voor zowel de buisleidingen als het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarmee volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

*Zelfredzaamheid*
De risicobronnen zijn geconcentreerd aan de noordzijde van het plangebied. De A4 vormt een barrière waardoor de natuurlijk vluchtweg naar het zuiden gericht is, van de risicobronnen af. Bij de verdere inrichting van het gebied wordt hiermee rekening gehouden (geen aaneengesloten bebouwing of sloten haaks op de vluchtroute).

Bij het optreden van een calamiteit waarbij een giftige wolk vrijkomt, is schuilen de meest veilige optie. Deuren en ramen dienen gesloten te worden gehouden.

Sinds 11 juni 2012 kunnen bewoners in Nederland snel geïnformeerd worden in geval van een (dreigende) calamiteit met gevaarlijke stoffen door de inzet van NL-Alert, een waarschuwings- en alarmeringssysteem van de overheid voor de mobiele telefoon (sms-bericht). NL-Alert beperkt zich niet alleen tot het waarschuwen maar meldt ook dát er iets aan de hand is en wat mensen moeten doen. Via de meldkamer van de regionale Brandweer wordt het bericht naar de dichtstbijzijnde GPRS-zendmast gestuurd. Omdat het bericht naar een specifiek zendgebied wordt gestuurd, kan informatie toegesneden op de situatie (bijvoorbeeld bij het vrijkomen van een gifwolk) worden geleverd.

Omdat in het gebied buisleidingen liggen, dienen in de planregels voorschriften met betrekking tot de belemmeringenstroken te worden opgenomen. Dit geldt ook voor het deel van het plangebied dat binnen het reserveringsgebied en het plasbrandaandachtsgebied van de A4 is gelegen.

## 5.11 Kabels en leidingen

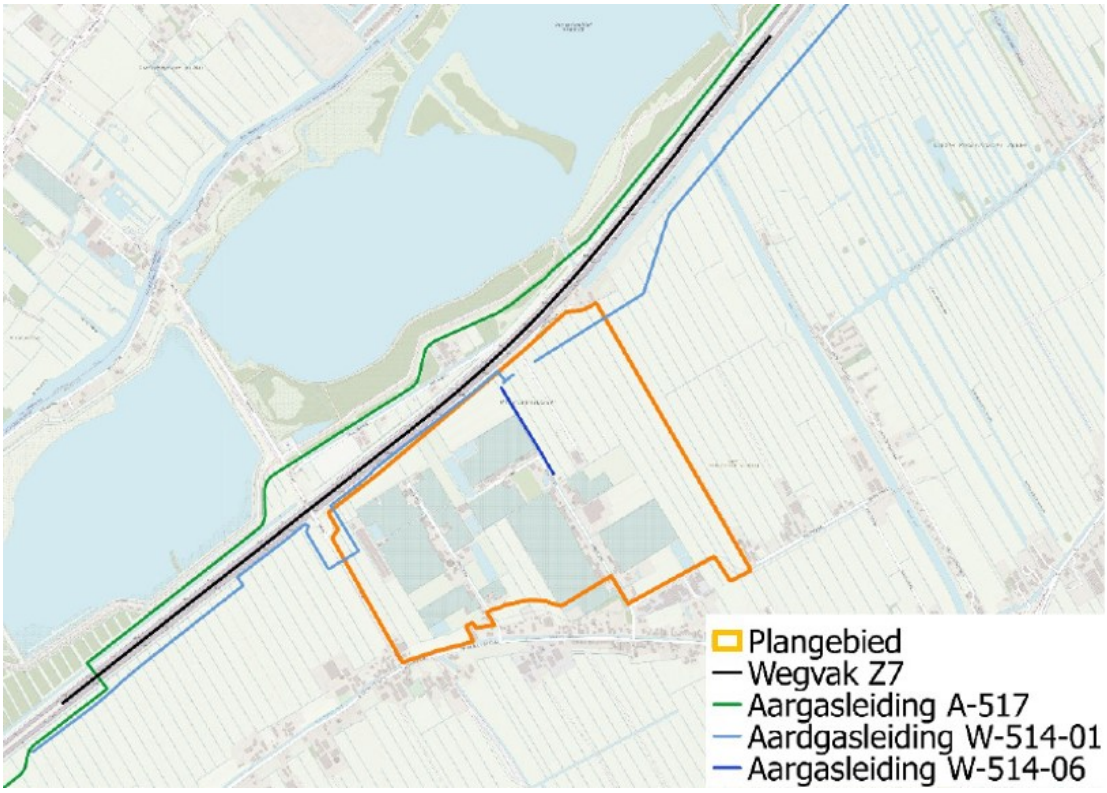
### 5.11.1 Inleiding

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

### 5.11.2 Planspecifiek

Zoals in paragraaf 5.11 is geconstateerd lopen er door het plangebied geen hoofdgastransportleidingen, zoals onderstaande figuur weergeeft. De van belang zijnde transportleidingen lopen ten zuiden en westen van de Rietvink, deze zullen in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' toegewezen krijgen.

Er zijn geen andere planologisch relevante leidingen (elektriciteit e.d.) die speciale bescherming behoeven in het bestemmingsplan.




*Afbeelding 22: Aardgasleidingen binnen het plangebied*

## 5.12 Duurzaam bouwen

### 5.12.1 Inleiding

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan:

- De gemeente kiest voor integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie benadrukken. Voor de grotere projecten (met meer dan één woning) vindt toetsing plaats met het instrument GPR gebouw waarmee de duurzaamheidskwaliteit wordt bepaald;
- Bij alle nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar 10% verlaging van de EPC-norm, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;
- De gemeente drukt de CO2-reductie bij nieuwbouw vanaf 200 woningen en herstructurering uit in de Energie Prestatie op Locatie (EPL). Bouwen volgens de minimumeisen levert bij nieuwbouw een EPL van 6,6 op, een energieneutrale locatie levert een EPL van 10 op. Voor alle nieuwbouwwoningen met meer dan 200 woningen wordt, afhankelijk van de locatie en het type bouwproject, een minimale EPL gerealiseerd van 7,0 tot 8,0.

In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen. Een energievisie geeft voor grotere bouwprojecten de mogelijkheden aan voor duurzame energiemogelijkheden binnen Leidschendam-Voorburg.

### 5.12.2 Planspecifiek

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld. In de nota Duurzaam bouwen (2004-2009) zijn drie onderdelen als eis opgenomen voor gemeentelijke initiatieven (raadsbesluit 2004-1781).

De drie verplichte maatregelen zijn:

1. Indien hout wordt toegepast, pas dan duurzaam geproduceerd hout toe. Dit is met name hout met het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council), conform FSC-convenant met Haaglanden;
2. Vermijd consequent het gebruik van zink, lood en koper voor zover blootgesteld aan de buitenlucht en gebruik geen koper voor waterleidingen;
3. Beperk zoveel mogelijk het gebruik van PVC in alle bouwdelen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, gebruik dan gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat.

De drie genoemde maatregelen worden waar mogelijk vastgelegd in intentie- of samenwerkingsovereenkomsten met andere ontwikkelende partijen. De beleidslijn is dat de gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. De gemeente gebruikt dit meetinstrument om de Dubo-prestatie van eigen projecten zichtbaar te maken en bevordert het gebruik van het instrument door derden.

GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidkeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw is een praktische en gebruiksvriendelijke onlineapplicatie om plankwaliteit en milieubelasting van een project is samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit.

Het steven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is vooralsnog afhankelijk van het project. Het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is constant in ontwikkeling. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied, o.a. met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dienen getoetst te worden aan het op dat moment gelden beleidskader van de gemeente.

# Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

## 6.1 Archeologisch erfgoed

### 6.1.1 Algemeen

#### *6.1.1.1 Zorgplicht*

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeente via het bestemmingsplan en vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente initiatiefnemers verplichten een omgevingsvergunning aan te vragen, indien zij werkzaamheden willen gaan uitvoeren die de bodem verstoren. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient bij de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dient in het rapport inzichtelijk te worden gemaakt of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied. Als de uitslag van het onderzoek is dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan de gemeente verlangen dat het plan moet worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

#### *6.1.1.2 Uitvoering*

De uitvoering van de archeologische zorgplicht is gebaseerd op de driehoek overheid (gemeente), initiatiefnemer ('veroorzaker') en archeologisch uitvoerder. De gemeente is bevoegd gezag, regisseert het archeologische onderzoeksproces, stelt eisen, toetst en besluit; de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het benodigde onderzoek en de kosten daarvan; de uitvoerder is een door het rijk erkend archeologisch bedrijf of organisatie die het onderzoek conform de eisen uitvoert. Conform het wettelijke veroorzakersprincipe is de initiatiefnemer/ vergunningaanvrager verantwoordelijk voor de kosten: dit geldt voor alle fasen van vooronderzoek, maar ook (wanneer het besluit tot opgraving of archeologische begeleiding is genomen) voor de kosten van een archeologische begeleiding of opgraving, inclusief de uitwerking en rapportage daarvan. Om te voldoen aan deze nieuwe 'vraag naar archeologie' is een archeologische markt in het leven geroepen: sinds 2001 zijn er in Nederland vele archeologische bedrijven (uitvoerend en adviserend) actief. Initiatiefnemers mogen hieruit zelf een keuze maken, mits de archeologische partij erkend is. Om de kwaliteit van onderzoek in dit geliberaliseerde bestel te borgen, zijn namelijk alle onderdelen van het archeologische proces, de producten en actoren beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en houdt de Erfgoedinspectie toezicht. Bedrijven moeten zich laten erkennen en certificeren voordat zij archeologisch onderzoek mogen verrichten.

#### *6.1.1.3 Uitgangspunten archeologische monumentenzorg*

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te behouden of te ontzien. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die - binnen de kaders van de wetgeving - dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

#### *6.1.1.4 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Archeologische Monumenten Zorg cyclus*

De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) is een door de archeologische beroepsgroep gedragen document dat eisen stelt aan de uitvoering en uitvoerders van archeologische werkzaamheden. Het gebruik van de KNA is verankerd in het Nederlandse archeologiebestel door middel van het Besluit archeologische Monumentenzorg (BAMZ), (zie ook art. 24, lid 1 van de BAMZ).

Archeologisch onderzoek wordt in de regel gefaseerd uitgevoerd. Dit wordt de Archeologische MonumentenZorg (AMZ) cyclus genoemd. De AMZ-cyclus bestaat uit de volgende stappen:

*A. Inventariserend onderzoek*

- Een inventariserend onderzoek begint met een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met enkele controleboringen. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerde verwachting van het plangebied. Als uit dit onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd;
- Als uit het bureauonderzoek blijkt dat er wel waardevolle archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn, of als het bureauonderzoek geen uitsluitsel geeft over mogelijk aanwezige archeologische resten, zal een inventariserend veldonderzoek moeten plaatsvinden. Meestal gebeurt dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In uitzonderingsgevallen (zie KNA) zijn archeologische begeleidingen toegestaan. Het inventariserende veldonderzoek heeft tot doel vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn en wat de kenmerken hiervan zijn (aard, datering, enz.). Vervolgens vindt een waardering plaats van de aangetroffen resten conform de criteria van de KNA en wordt aan het bevoegd gezag een advies uitgebracht over de te nemen vervolgstappen.

*B. Besluit*

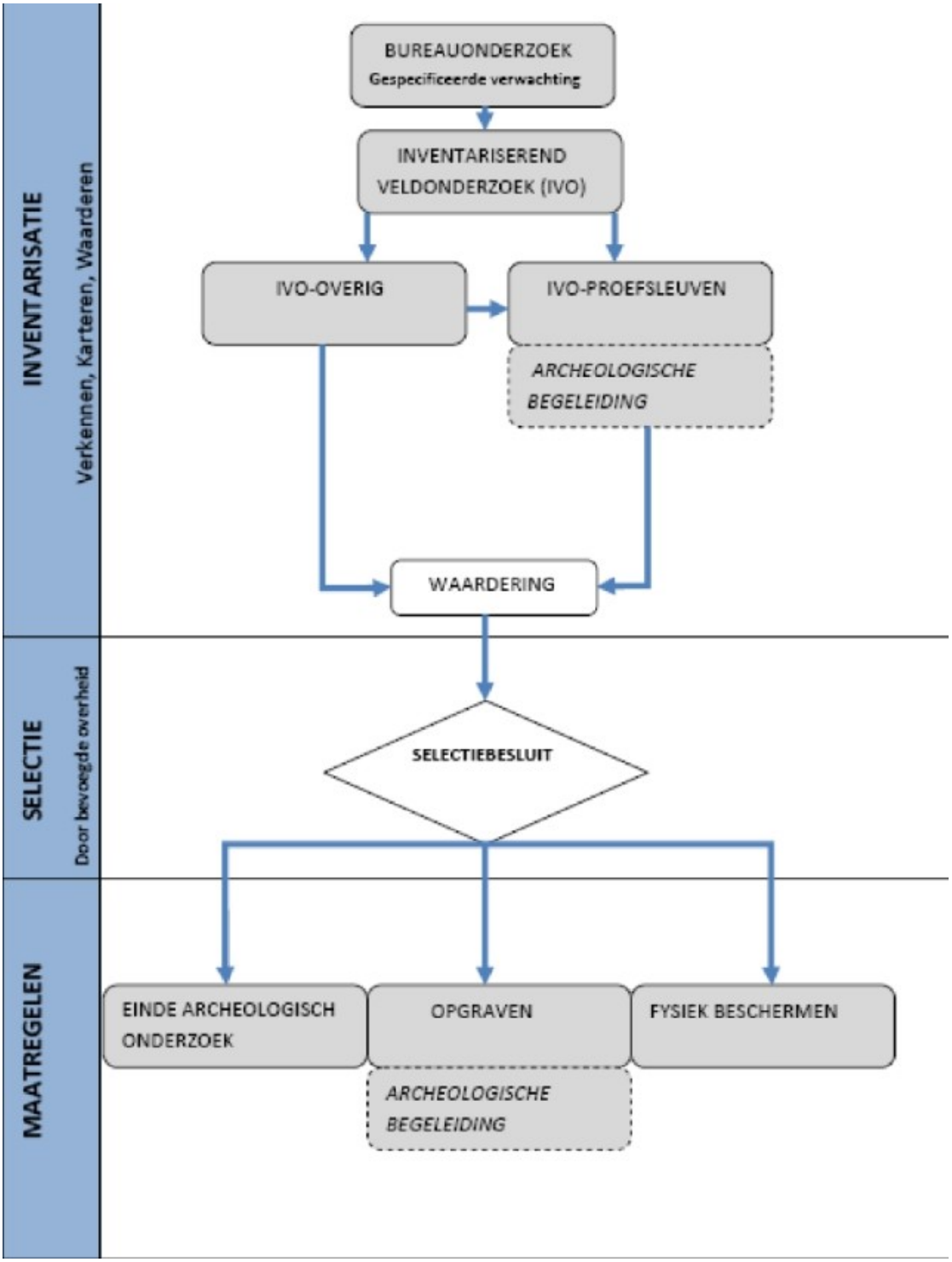
Op basis van de resultaten van het (waarderend) inventariserend onderzoek neemt het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, een besluit over de te nemen vervolgstappen: behoud van de archeologische resten in de bodem, aanvullend onderzoek, vrijgave of een combinatie van dezen.

C. *Vervolgstappen*

- Indien het bevoegd gezag besluit dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat zij in de bodem bewaard moeten blijven, kan dit betekenen dat bijvoorbeeld een vergunning voor een bouwactiviteit niet of onder voorwaarden wordt verstrekt, of dat planaanpassing moet plaatsvinden.
- Als er wel waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, maar deze niet in aanmerking komen voor behoud, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal meestal betekenen dat er een opgraving wordt uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen wordt een archeologische begeleiding toegestaan.
- Bij afwezigheid van archeologische resten of indien aanwezige archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt de betreffende locatie vrijgegeven.

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen.

In onderstaand schema is de AMZ-cyclus in hoofdlijnen weergegeven:




*Afbeelding 23: de KNA-processen in relatie tot het AMZ-proces*

#### *6.1.1.5 Kosten Archeologische MonumentenZorg*

De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit. Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwachts archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 53 van de Monumentenwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

#### *6.1.1.6 Archeologie Afweging*

Het bevoegd gezag dient tussen de archeologische en andere maatschappelijke belangen een verantwoorde afweging te maken. De gemeente kan aangeven welke archeologische vindplaatsen dienen te worden behouden door inpassing en welke door middel van opgravingen. Inpassing kan bijvoorbeeld plaatsvinden door aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het ontwerp. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Daarnaast kan de gemeente ook, beargumenteerd, aangeven welke er mogen worden opgegeven. Besluiten dienen te berusten op een deugdelijke motivering (artikel 3:46 Awb). De overheid die heeft bepaald dat er onderzoek moet plaatsvinden (of niet) is verder verplicht inzicht te geven in de achterliggende argumenten en de wijze waarop eventueel tegengestelde belangen tegen elkaar zijn afgewogen (artikelen 3:2 en 3:4 Awb).

#### *6.1.1.7 Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart*

In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, en de 'Nota archeologie: herijking 2013' opgesteld.

In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

*Afbeelding 24: Archeologische beleidskaart (plangebied globaal weergegeven met rode cirkel)*

De vier waarderingsgebieden zijn:

| | |
|---|---|
| Waarde-Archeologie 1 | Archeologisch rijksmonument |
| Waarde-Archeologie 2 | Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde |
| Waarde-Archeologie 3 | Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting |
| Waarde-Archeologie 4 | Gebieden met een lage archeologische waarde |

### 6.1.2 Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

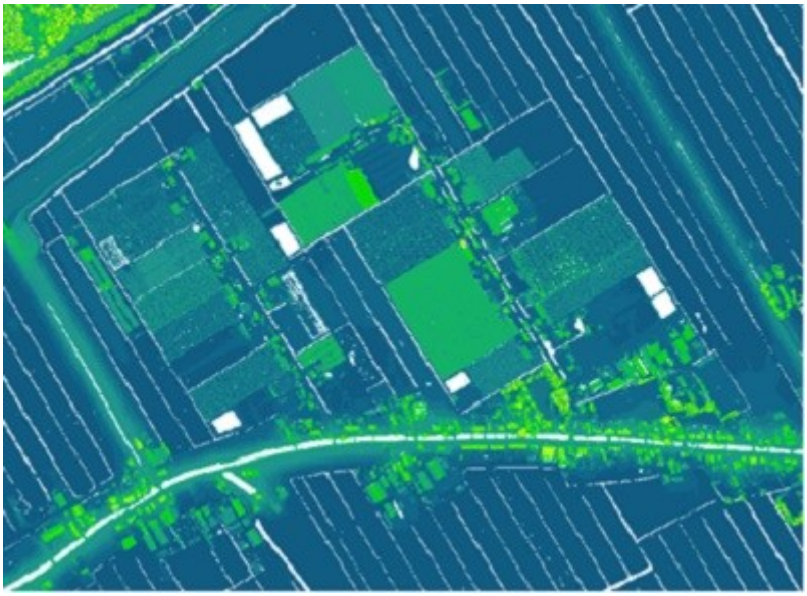
#### *6.1.2.1 Inleiding*

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van het glastuinbouwgebied.

#### *6.1.2.2 Archeologisch onderzoek quickscan*

In de directe omgeving zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd ten zuiden en zuidoosten van het plangebied (Nales, T., 2016: Archeologisch bureauonderzoek Verbindingsweg Stompwijk, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 821, Utrecht en Nales, T., 2016: Inventariserend Veldonderzoek (karterende fase) Stompwijk Verbindingsweg, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 953, Utrecht).

Uit deze onderzoeken bleek dat op een aantal plekken ten zuiden van het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd. Op deze plekken zijn namelijk vanaf een diepte van ca. 2,4 meter-NAP bodemkundige en archeologische aanwijzingen gevonden die mogelijk op de aanwezigheid van een nederzetting kunnen duiden. Binnen het plangebied Meeslouwerpolder zijn de bodemkundige omstandigheden niet vergelijkbaar met het zuidelijke gedeelte. Het gehele plangebied Meeslouwerpolder ligt namelijk op ca. 4 meter-NAP. Hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische lagen bij de ontginning van het plangebied waarschijnlijk met de afgravingen verdwenen. Hierdoor is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag, maar desondanks geldt er nog wel een verwachting en daarmee een archeologisch onderzoeksplicht. Nader onderzoek kan daadwerkelijk aantonen of de waarden zijn verdwenen in het plangebied of dat deze nog aanwezig zijn.



*Afbeelding 25 de Algemene Hoogtekaart Nederland laat duidelijk zien dat het plangebied met de ontginning is afgegraven tot circa 4,0 meter-NAP.*

#### *6.1.2.3 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie*

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek regels opgenomen ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten waarden. Op de van dit bestemmingsplan deel uitmakende verbeelding zijn de betreffende gronden aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Voor werkzaamheden in deze plandelen, die de bodem en mogelijk daarin aanwezige archeologische waarden verstoren, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde ('aanlegvergunning') vereist zoals bepaald in de regels behorende bij de desbetreffende dubbelbestemmingen. Daarmee is voorzien in een adequate juridisch-planologische bescherming van het in het plangebied aanwezige of te verwachten archeologisch erfgoed.

*Onderbouwing aanvullende archeologische onderzoekplicht*

Een aantoonbare archeologische verwachting is tevens een waarde, zoals ook bepaald in de Erfgoedwet en de monumentenwet. Tevens zijn archeologische waarden en verwachtingen beiden een monument op basis van de landelijke wetgeving. Hierbij is er weer een onderscheid in beschermde monumenten en monumenten waaraan in het kader van het bestemmingsplan regels kunnen worden verbonden (aan activiteiten/vergunningen).

De gebieden met een lage waarde en/of verwachting zijn niet archeologisch 'leeg'. Gronden binnen het plangebied die in het verleden geroerd zijn kunnen nog altijd (sporen van) archeologische waarden bevatten. Ter plaatse van gronden met 'Waarde - Archeologie 4' is de kans op vondsten wel lager dan gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', dat blijkt ook uit de planregels. Om deze reden is ter plaatse van de kleinste kans op archeologische vondsten (conform het gemeentelijke archeologische beleid) de lichtst mogelijke archeologische dubbelbestemming toegekend. Ondanks dat de kans op vondsten klein is heeft de gemeente de wettelijke plicht om archeologie te beschermen in bestemmingsplannen, waardoor het toekennen van de dubbelbestemmingen noodzakelijk is.

*Conclusie*

Op grond van de ten behoeve van het plan uitgevoerde quickscan is de conclusie gerechtvaardigd dat het aspect 'archeologie', of beter: de vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste bescherming van archeologische waarden, mede gelet op de dubbelbestemmingen als instrument voor het borgen van deze vereiste bescherming, geen belemmering vormt voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

## 6.2 Cultuurhistorisch erfgoed

### 6.2.1 Landschapsstructuur

Het plangebied ligt tussen de autoweg A4 en de Dr. Van Noortstraat en bestaat voornamelijk uit een glastuinbouwgebied. Het is een concentratie van bebouwing in een verder relatief open gebied, voornamelijk in gebruik als weidegronden.

In het plangebied is rondom de bebouwing nog steeds de ontstaansgeschiedenis zichtbaar aan de kenmerkende smalle lange percelen omgeven door sloten. Op de historische kaarten is de situatie rondom de droogmakerij en ontginning van de Meeslouwerpolder rond 1850 te zien. Met de drooglegging heeft het gebied de basisstructuur gekregen die tot op de dag van vandaag herkenbaar is. Na jarenlang als polder en weiland te hebben gefunctioneerd, is rond 1965 het gebied ontwikkeld tot glastuinbouw, hierdoor is de sterke relatie met het oorspronkelijke landschap verloren gegaan.

*Afbeelding 26 : cultuurhistorische geschiedenis plangebied*

### 6.2.2 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de begrenzing van een door de minister als (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht aangewezen gebied. Wel is de Stompwijkseweg / Dr. Van Noortstraat een historisch, agrarisch lint. Op onderstaande Cultuurhistorische Waardenkaart is deze weg ‘ontginningslint met boerderijen (doorgetrokken bruine lijn) en de Kniplaan (onderbroken bruine lijn) is ‘niet uitgeveend’ en dus een oudde structuur van voor de vervening. De sterren geven molenplaatsen aan, dichte ster is de nog bestaande molen en open sterren zijn (bovengronds) verdwenen molens.

*Afbeelding 27: Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

Voor het ontwikkelen van de huidige glastuinbouw naar een andere functie is daarom vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen vergunning op grond van de Erfgoedwet (Monumentenwet 1988) vereist.

### 6.2.3 Ontwikkelingen en cultuurhistorie

De voor het voorliggende plan relevante cultuurhistorische waarden hebben vooral betrekking op de ontstaansgeschiedenis, herkenbaarheid en gaafheid van het landschap en de objecten daarin. Met name de overblijfselen van de veenontginningen (openheid, strokenverkavelingen, lintbebouwing, beweiding als grondgebruik) en droogmakerijen (hooggelegen vaarten, gemalen, molens) zijn in cultuurhistorisch (en landschappelijk) opzicht van belang. Deze kenmerken zijn behoudenswaardig.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot cultuurhistorische waarden is er op gericht dat deze waarden, ook in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen, behouden en waar mogelijk versterkt (of hersteld) worden. Aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen in het geding komen door nieuwe ontwikkelingen. Zo kan bijvoorbeeld een toename van de bebouwing (verstening) de openheid aantasten en de lintbebouwing doen verdichten. Ook kan bij een onzorgvuldige locatiekeuze voor nieuwbouw het stelsel van zichtlijnen naar de polders aangetast worden of de windvang van molens bedreigd worden. Naast een toename van bebouwing kan ook een gewijzigd grondgebruik, zoals de introductie van maïsteelt of bosbouw, de openheid van het landschap aantasten. De wijze van bouwen en inrichten van erven in vormgeving en materiaalgebruik heeft grote invloed op het beoogde behoud, versterking en herstel. Dat zelfde geldt voor de inrichting van de openbare ruimte met infrastructurele voorzieningen en kunstwerken.

### 6.2.4 Conclusie

Op grond van de ten behoeve van de beoogde nieuwe ontwikkelingen beoordeling van cultuurhistorische achtergronden en waarden is de conclusie gerechtvaardigd dat het aspect 'cultuurhistorie', of beter: de vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste bescherming van cultuurhistorische waarden, geen belemmering vormt voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

## 7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels en de bijbehorende verbeelding. Deze en de volgende paragraaf geven een (algemene) toelichting op de systematiek en vorm van het bestemmingsplan. De daarop volgende paragrafen gaan in op de opbouw van de regels en meer gedetailleerd, op de verschillende bestemmingen. Dit wordt gedaan aan de hand van de thema's landbouw, natuur en landschap, wonen, bedrijven, recreatie en water. Daarnaast wordt de rol van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf in dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt aandacht besteed aan het aspect handhaving en toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Op grond van het Bro dient een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd. Een bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. In verband met het elektronisch vastleggen en vaststellen van bestemmingsplannen worden in het Bro eisen gesteld aan bestemmingsplannen. Deze eisen zijn nader uitgewerkt in bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De volgende standaarden zijn in dit kader relevant:

- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012)
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012)

De standaarden hebben alleen betrekking op de regels en de verbeelding, niet op de toelichting.

Het rijk-, provinciaal en gemeentebeleid, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben een juridische vertaling gekregen in de in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' opgenomen bestemmingen, regels en aanduidingen. De regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen (IMRO2012/SVBP2012).

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend, maar biedt ook mogelijkheden voor uitbreiding van glastuinbouw in het midden gebied en de toekomstige realisatie van nieuwe burgerwoningen in ruil voor het geheel slopen van bestaande glastuinbouwbedrijven in het gebied. E.e.a. conform de door de gemeenteraad op 19 september 2017 vastgestelde spelregels 'transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. In de regels wordt per bestemming onderscheid gemaakt tussen hetgeen rechtstreeks is toegestaan, hetgeen door middel van een afwijking mogelijk is en hetgeen slechts door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. Bij de afwijkingsmogelijkheden is aangegeven wanneer en in hoeverre een afwijking toelaatbaar is. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. In beide gevallen dient met inachtneming van het bepaalde in het bestemmingsplan, een belangenafweging te worden gemaakt bij de vraag of aan het een of ander toepassing wordt gegeven. Toepassing van een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid is in principe dan ook geen regel, maar een middel om flexibel op vraagstukken te kunnen ingaan. In dit verband is in het plan voor burgemeester en wethouders ook de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen ten aanzien van bebouwing. De regels (inclusief bijlagen) en de verbeelding (plankaart) vormen samen het juridisch bindend toetsingskader voor het bouwen en gebruik van gronden en opstallen in het plangebied.

In de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) is te zien dat onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Alle gronden op de verbeelding hebben een bestemming, die zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met letter om de bestemming aan te duiden. Elke op de verbeelding aangegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet worden bebouwd.

Daarbij wordt ook weer terugverwezen naar de aanduidingen op de verbeelding. De verbeelding en de regels zijn ingericht met inachtneming van de wettelijk voorschreven standaarden.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

## 7.2 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het bestemmingsplan te voorkomen en eenduidigheid te bevorderen, is in Hoofdstuk 1 van de regels inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bestaan uit:

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in het plan relevante begrippen omschreven;
- Artikel 2: Wijze van meten; hierin wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

## 7.3 Bestemmingsregels

Elk bestemmingsartikel is, conform de eerder genoemde standaard, volgens een vaste indeling opgebouwd, te weten:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Het een en ander voor zover van toepassing.

In de volgende subparagrafen wordt themagewijs een toelichting gegeven op de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

### 7.3.1 Landbouw

De agrarische functie neemt in het plangebied een belangrijke plaats in. Omdat deze functie breed invulbaar is, dienen de agrarische activiteiten in de meeste gevallen te worden gespecificeerd. De bestemmingsregeling gaat uit van de bestaande situatie en heeft in eerste instantie een beheerskarakter. Er worden echter ook mogelijkheden geboden voor medegebruik dan wel deeltijdactiviteiten. In het plangebied komen de volgende agrarische bestemmingen voor:

- Agrarisch (A): de gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- Agrarisch - Paardenhouderij (A-PH): de gronden bestemd voor de uitoefening van paardenhouderijen, niet zijnde een paardenfokkerij;
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (AW-L): de bestemming van gronden die zowel een agrarische gebruikswaarde hebben, als een landschappelijke waarde;
- Agrarisch - Glastuinbouw (A-GT): de gronden bestemd voor bestaande glastuinbouwbedrijven, gelegen binnen het glastuinbouw(concentratie)gebied van Stompwijk.

*'Agrarisch'*

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden, waar het agrarisch bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Bij grondgebonden agrarische bedrijven is de productie hoofdzakelijk afhankelijk van de bij het bedrijf behorende gronden. De bestemming 'Agrarisch' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende bebouwing en voorzieningen mogen worden gesitueerd.

Paardenfokkerijen (in zuivere vorm) zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan. Dit zijn bedrijven die uitsluitend gericht zijn op het fokken, opfokken en het eventueel africhten van “eigen” paarden als product. Paardenfokkerijen zijn productiegericht, extensief en kennen geen grote verschillen met andere grondgebonden agrarische bedrijvigheid, behalve dan dat een paard ander graasgedrag kent dan bijvoorbeeld een koe. Deze bedrijven kenmerken zich door veel grond, stallen, een paardenbak en weinig bezoekers. Gelet hierop wordt dit type paardenhouderij als een agrarisch bedrijf beschouwd, hetgeen in de lijn ligt van vaste jurisprudentie.

Ook intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is binnen deze bestemming toegestaan, echter uitsluitend indien deze bestaat (en legaal is) op het moment dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie is gelegd. Nieuwe intensieve agrarische bedrijven zijn niet toegestaan. Een doorgroei van een intensieve nevenactiviteit naar een hoofdactiviteit, is ook niet mogelijk.

*'Agrarisch - Paardenhouderij'*

Op grond van de standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2012) dienen paardenhouderijen bij een agrarische bestemming te worden ondergebracht. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' toegekend aan een bestaand bedrijfscentrum van een (legale) paardenhouderij. De bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen het bedrijf en de bijbehorende bebouwing en voorzieningen dienen te worden gesitueerd. In tegenstelling tot paardenfokkerijen, richten gebruiksgerichte paardenhouderijen zich op de recreatieve beleving van de paardensport. Voorbeelden van gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn: een paardenpension, manege, paardenrusthuis en paarden(ver)zorgboerderij. Een stoeterij kent dezelfde productiegerichte activiteiten als een paardenfokkerij (fokken, opfokken en africhten), echter verhandelt en richt ook paarden van derden af. De productiefactor staat bij een stoeterij niet centraal. Een stoeterij heeft daarnaast meer en andere voorzieningen nodig (bijvoorbeeld meerdere paardenbakken, stapmolens, longeercirkel) en heeft een grotere verkeersaantrekkende werking. Gelet hierop zijn, behalve de gebruiksgerichte paardenhouderijen, ook de stoeterijen ondergebracht bij de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Dit ligt eveneens in de lijn van vaste jurisprudentie.

In de Nota 'Schaken met paard en landschap' van de gemeente is het buitengebied gezoneerd in twee deelgebieden, de zogenaamde 'Randgebieden' en 'Agrarische gebieden'. Per gebied is aangegeven in welke vorm paardenactiviteiten toegestaan zijn. Onderhavig plangebied is niet opgenomen in de Nota, maar grenst alleen aan de zogenaamde 'Agrarische gebieden'. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch' en de bijbehorende nummering, is in de regels en op de verbeelding aangegeven welk type paardenhouderijbedrijf, al dan niet in combinatie met een andere bedrijfstak, is toegestaan. De systematiek sluit aan op de bestaande bestemmingsplannen in het buitengebied.

*'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' betreft zowel het gebruik van de als zodanig aangewezen gronden voor de agrarische bedrijfsvoering, als de bescherming, versterking en/of het herstel van de waarden van die gronden. De gronden met deze bestemming liggen buiten de agrarische bedrijfscentra en kunnen worden gebruikt voor het beweiden van vee. Bij het gebruik van deze gronden dient echter rekening te worden gehouden met de waarden van het gebied. Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gaat het om landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het karakteristieke verkavelings-/slotenpatroon, de graslandvegetatie en de daarmee samenhangende vogelkundige waarden. Voor het beweiden van paarden zijn specifieke gebruiksregels in het plan opgenomen, omdat een intensieve weidegang door paarden een negatief effect heeft op de waarden van het gebied. Deze regels betreffen de intensiteit van beweiding (extensieve weidegang) en de periode van beweiding. In de regels is verder aangegeven onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen.

Ter bescherming van de waarde zijn bepaalde werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk of het uitvoeren van een werkzaamheid als hier bedoeld, wordt alleen verleend indien aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Ruwvoerderteelt is in de gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' rechtstreeks toegestaan.

*'Agrarisch - Glastuinbouw'*

Binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw (A-GT) zijn bestaande en nieuwe glastuinbouwbedrijven toegestaan, conform de doelstellingen zoals vastgesteld in de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. Uitbreiding van glas kan alleen plaatsvinden binnen deelgebied 2 (tussen de Tuinbouwweg en de Huyssitterweg ), binnen deelgebied 1 en 3 wenst de gemeente geen uitbreiding van glasareaal toe te staan, wel is herontwikkeling binnen de bestaande bouwvlakken mogelijk.

Daarnaast wil de gemeente samen met ondernemers en grond-, bedrijfs- en woningeigenaren (eigenaren) in het glastuinbouwgebied komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente wil daarom nieuwe functies mogelijk maken in plaats van leegstaande en verouderde opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft, binnen de nieuwe bestemmingsomschrijving is ruimte voor duurzame herontwikkeling binnen de glastuinbouwsector.

De glastuinbouw blijft bestaan, maar wordt de komende 10-15 jaar mogelijk minder prominent in het gebied. De mogelijkheid tot transformatie is bedoeld voor bedrijven die (een deel van) hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. Transformatie wordt middels een algemene wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen.

**Bouwvlakken en bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering**

*Bouwvlakken*
Op de verbeelding is te zien dat de bouwvlakken van de agrarische bestemmingen grotendeels samenvallen met de bestemmingsvlakken van de specifieke agrarische bestemmingen (A, A-PH, A-GT). In tegenstelling tot de voorgaande bestemmingsplannen is voor een deel van het glastuinbouwgebied het 'bouwvlak op maat' komen ter vervallen, hiermee ontstaat bewegingsvrijheid van de ondernemers en worden onnodige procedure bij herontwikkeling voorkomen.

*Bebouwing*

Het bouwen ten behoeve van agrarische tuinbouwbedrijven dient binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken plaats te vinden. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Daar waar het bestemmingsvlak niet samenvalt met het bouwvlak, zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Bij de afweging of van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dienen onder andere de waarden van het agrarisch gebied in acht te worden genomen. Verder zijn in de regels afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor bebouwing dan wel het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van een medegebruik en/of deeltijdactiviteiten, naast de agrarische hoofdfunctie.

Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Alle agrarische bedrijven beschikken in principe over een bedrijfswoning. Het is niet mogelijk een tweede bedrijfswoning op te richten. Dit omdat toezicht vanuit een tweede huishouden ter plaatse, met de huidige technieken, in de meeste gevallen niet meer nodig is. Daarnaast wordt een tweede bedrijfswoning vaak op den duur aan derden verkocht of verhuurt als burgerwoning, hetgeen strijdig is met het restrictief woonbeleid voor het buitengebied. Wanneer er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan echter twee legale agrarische bedrijfswoningen (als zodanig vergund en gebouwd) op bedrijfsperceel aanwezig zijn, mogen deze bedrijfswoningen gehandhaafd blijven, vernieuwd of vervangen worden voor zover deze gesitueerd zijn binnen het bouwvlak en nog als zodanig in gebruik zijn.

Voorzover legale voormalige bedrijfswoningen vóór de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan als burgerwoning zijn afgestoten en als zodanig in gebruik zijn, hebben deze woningen in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen, tenzij dit om milieutechnische redenen (afstand tot een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf) niet mogelijk is. In deze laatste situatie krijgt de woning de aanduiding 'plattelandswoning'.

Bedrijfssplitsing of het afstoten van een bestaande (voormalige) bedrijfswoning geeft geen recht op een nieuwe bedrijfswoning. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen, welke als bedrijfswoning zijn gebouwd en/of als zodanig in gebruik zijn geweest, maar die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als bedrijfswoning fungeren (anti-dubbeltelregel).

## Deeltijdactiviteiten bij agrarische bedrijven

*Ontwikkelingen*

De landbouwsector staat onder druk. Het aantal gezonde, volwaardige agrarische bedrijven (veelal melkveehouderijen) is in de loop der jaren sterk afgenomen. Aan de ene kant wordt dit veroorzaakt door de schaalvergroting (met minder bedrijven wordt een grotere landbouwproductie gerealiseerd), aan de andere kant moeten agrarische bedrijven aan steeds strengere normen voldoen. Veel bedrijven weten het hoofd niet meer boven water te houden. Hierdoor zijn deze bedrijven genoodzaakt te stoppen of een nieuwe activiteit aan de bestaande agrarische bedrijfsvoering toe te voegen, om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Vaak gaat het niet om een nevenfunctie (een activiteit die in verband staat met de agrarische hoofdfunctie), echter om een activiteit die geen directe relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering. In het laatste geval is sprake van een deeltijdactiviteit. Voorbeelden hiervan zijn verblijfrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer) en pensionstalling.

Een deeltijdactiviteit kan voor de agrariër een welkome financiële aanvulling leveren op het bedrijfsresultaat en tegelijk bijdragen aan de leefbaarheid en/of (recreatieve) beleving van het platteland. Door het bieden van mogelijkheden voor 'verbreding' naast de agrarische bedrijfsvoering, kunnen agrarische bedrijven hun economische basis versterken en een duurzame agrarische bedrijfsvoering voor langere termijn waarborgen. Als 'hoeders' van het landschap zorgen de agrarische bedrijven ervoor dat het karakter van het landschap, met de bijbehorende natuur- en cultuurhistorische waarden, wordt versterkt. Met verbreding worden vooral de 'ondergeschikte' activiteiten bedoeld, die geen direct verband hebben met de agrarische bedrijfsvoering, maar wel op het agrarisch bedrijfsperceel plaatsvinden en bijdragen aan het inkomen van het agrarisch bedrijf. Deze activiteiten worden in dit bestemmingsplan deeltijdactiviteiten genoemd.

*Ondergeschiktheid deeltijdactiviteiten*

Van wezenlijk belang is dat de deeltijdactiviteiten bij een agrarisch bedrijf ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. In het algemeen gaat het om kleinschalige activiteiten. Zodra er sprake is van grootschaligheid ofwel dat de deeltijdactiviteiten in het hoofdinkomen voorzien van het bedrijf, kan niet langer worden gesproken over een ondergeschikte deeltijdactiviteit.

De ondergeschiktheid van deeltijdactiviteiten kan tot uitdrukking worden gebracht in inkomsten, tijdsbesteding en oppervlakte van het gebruik. De inkomsten uit de (gezamenlijke) deeltijdactiviteiten dienen in principe minder dan de helft van de totale inkomsten van het agrarisch bedrijf te beslaan, om als ondergeschikt te worden aangemerkt. Daarnaast dient de agrariër minder dan de helft van zijn arbeidstijd te besteden aan de deeltijdactiviteit(en) en een beperkt deel van het agrarisch bouwperceel voor de deeltijdactiviteit(en) te gebruiken. Over de aard en omvang van een agrarische bedrijfsvoering en de verhouding van eventuele deeltijdactiviteiten tot de agrarische bedrijfsvoering, kan in de voorkomende gevallen advies worden ingewonnen bij een agrarische deskundige.

*Grondgebonden agrarische bedrijven en deeltijdactiviteiten*

Om in de behoefte aan verbredingsmogelijkheden te voorzien, zijn in de regels afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van verschillende deeltijdfuncties bij grondgebonden agrarische bedrijven. Eén van de voorwaarden is dat de deeltijdactiviteit(en) ondergeschikt dien(t)en te zijn en blijven aan de agrarische functie, zowel in tijdsbesteding, gebruiksoppervlak als in inkomsten. Alle grondgebonden agrarische bedrijven binnen het landelijk gebied van Leidschendam - Voorburg hebben dezelfde mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten, met uitzondering van deeltijd-pensionstalling voor 15 paarden.

Deeltijdactiviteiten die onder voorwaarden met een omgevingsvergunning zijn toegestaan, zijn onder andere: kleinschalig kamperen, recreatief nachtverblijf, een kleinschalig ambachtelijk bedrijf, een theetuin/-schenkerij, agrarische dagrecreatie en kleinschalige opslag/stalling. In de regels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om de kleinschaligheid van deeltijdactiviteiten te waarborgen, zijn in de regels maximum oppervlakten opgenomen. Daarnaast worden, voorzover nodig, eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van deeltijdactiviteiten, zoals kamperen bij de boer.

De hier genoemde mogelijkheden van deeltijdactiviteiten gelden niet voor paardenhouderijen (A-PH) en glastuinbouwbedrijven (A-GT).

*Grondgebonden agrarische bedrijven en pensionstalling*

Als gevolg van het door de gemeente in 2008 vastgestelde paardenbeleid, Nota 'Schaken met paard en landschap', is het binnen de bestemming 'Agrarisch' rechtstreeks mogelijk om bij een volwaardige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, in deeltijd maximaal 15 paarden in pension te houden. Dit indien aan de op dat moment geldende milieuvoorschriften kan worden voldaan. Voorzieningen voor paarden zijn met een omgevingsvergunning toegestaan, mits aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Het gaat hier nadrukkelijk om de combinatie van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met een deeltijd-paardenpension als ondergeschikte functie. Deze mogelijkheid wordt echter niet geboden voor een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenfokkerij. Het toestaan van pensionactiviteiten of andere gebruiksgerichte paardenactiviteiten bij een paardenfokkerij is niet passend, omdat er dan geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Pensionstalling voor maximaal 15 paarden als deeltijdactiviteit bij kleinschalige grondgebonden bedrijven, is niet mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid van deze deeltijdactiviteit komt bij kleinschalige agrarische bedrijven al snel in het geding, gelet op de inkomsten die uit deze functie gegenereerd worden. In de 'Nota Schaken met paard en landschap' is voor paardenactiviteiten in het landelijk gebied beleid geformuleerd teneinde richting te geven aan de ontwikkeling van de paardensector in het gebied. Dit beleid is in dit bestemmingsplan verankerd. Het 'vrijgeven' van de mogelijkheid om op agrarische bedrijfspercelen in bedrijfsmatige zin paarden te houden, zou bovendien betekenen dat er in principe overal in het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam - Voorburg pensionstallingen of andere activiteiten met paarden van een noemenswaardige omvang kunnen ontstaan. Uit ruimtelijk en planologisch oogpunt is dit geen wenselijke situatie, gezien de neveneffecten hiervan op de waarden en kenmerken van het gebied. Denk aan de voorzieningen die voor paarden nodig zijn en de impact hiervan op het landschap, de intensievere beweiding van de graslanden en de gevolgen hiervan voor o.a. de natuurwaarden, en het extra verkeer dat door bijvoorbeeld pensionstalling wordt aangetrokken.

In het bestemmingsplan is het daarom alleen toegestaan dat bij kleinschalige agrarische bedrijven, net als bij de woonfunctie, maximaal 4 paarden worden gehouden. Voor de bijbehorende voorzieningen geldt dat deze zijn toegestaan, voor zover een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. Stalruimte dient bijvoorbeeld binnen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden gerealiseerd en een eventuele paardenbak of paddock binnen het bouwvlak.

*Zorgboerderij en kinderopvang bij de boer*

De functies zorg (bijvoorbeeld opvang van gehandicapten) en kinderopvang bij de boer zijn functies die op een positieve manier kunnen bijdragen aan een algemeen maatschappelijk doel en de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. De meerwaarde van deze functies op een agrarisch perceel zit vooral in de combinatie van zorg- en opvangactiviteiten met de agrarische activiteiten op het boerenbedrijf. Deze functies worden in dit plan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een 'zorgboerderij' geldt voor de percelen met bestemming 'Agrarisch'.

Van belang is wel dat een dergelijke functie gekoppeld is en blijft aan een agrarische bedrijfsvoering en dat het extra verkeer dat met die functie wordt aangetrokken, inpasbaar is in het betrokken gebied.

Gezien de aard van de functies kinderopvang en zorg, zal het in sommige gevallen voorkomen dat de activiteiten niet (meer) ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, maar voorzien in het hoofdinkomen van het agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn dan ondergeschikt aan de zorgfunctie of de opvang van kinderen. Dit is echter, gelet op het karakter van deze functies, acceptabel, mits er geen sprake is van grootschaligheid en er een koppeling blijft met agrarische bedrijfsactiviteiten. Het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie dient te passen in het betrokken gebied en mag niet ten koste gaan van de gebiedseigen waarden.

*Bebouwing*

Uitbreiding van de oppervlakte aan gebouwen op een perceel, ten behoeve van een deeltijdfunctie is in principe niet toegestaan. Een dergelijke functie dient binnen de bestaande bebouwing te worden ingevuld. Er zijn wel mogelijkheden om hiervan af te wijken. De afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de regels. Wanneer de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, zal ook een einde moeten komen aan de deeltijdfunctie(s). Wijziging van de agrarische functie naar bijvoorbeeld een woonfunctie is dan een mogelijkheid. Binnen de woonfunctie zijn er (andere) mogelijkheden voor ondergeschikte medegebruik van de voormalige agrarische bebouwing.

*Nieuwe functies in 'vrijkomende agrarische bedrijven' (VAB)*

Wanneer een agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, raken de bedrijfsgebouwen hun agrarische functie kwijt, indien daar geen ander agrarisch bedrijf gevestigd wordt.

Met 'vrijkomende voormalige agrarische bebouwing' wordt in dit plan bedoelt de (legale) gebouwen op voormalige agrarische bouwpercelen, waarop de agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd en de gebouwen leeg zijn komen te staan. De nieuwe functie die in de genoemde gebouwen mogelijk wordt gemaakt wordt 'vervolgfunctie' genoemd. In dit geval is geen sprake van een 'deeltijdactiviteit' dan wel een 'nevenactiviteit', aangezien er geen agrarische activiteiten meer op het perceel plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat het hier uitdrukkelijk gaat om de percelen waar de voormalige bedrijfswoning niet is afgesplitst van het agrarisch bouwperceel en de woning nog deel uitmaakt van het agrarisch bouwperceel of nog wordt bewoond door de voormalige agrariër(s). Afgesplitste agrarische bouwpercelen met alleen een deel van de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen, vallen niet onder deze regeling.

Om een ander gebruik van deze bebouwing mogelijk te maken en op die manier verpaupering tegen te gaan, is in de regels voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische functie kan worden omgezet in een landelijk bedrijf, woonfunctie of een paardenhouderij. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in het landelijk gebied of daarmee een functionele binding hebben en geen grootschalig of industrieel karakter kennen. Voorbeelden van landelijke bedrijven zijn: een hoveniersbedrijf, een dierenpension en/of dierenasiel. Verder dient te worden voldaan aan de in de regels opgenomen voorwaarden. Gestreefd wordt naar sanering van overtollige en/of in zeer slechte staat verkerende bebouwing. Dit teneinde de ruimtelijke kwaliteit van erven in het buitengebied te waarborgen.

### 7.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden van gronden is een aantal werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan omgevingsvergunningplichtig. Het gaat om werken en werkzaamheden buiten het bouwvlak dan wel in een agrarische bestemming met waarden. Deze werken en werkzaamheden zijn niet op voorhand uitgesloten, echter dienen getoetst te worden op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Wanneer de werken en werkzaamheden geen wezenlijke invloed dan wel (blijvende) negatieve effecten hebben op de natuur- en landschapswaarden, zal een omgevingsvergunning worden verleend. Voor bepaalde werkzaamheden, zoals het aanleggen en dempen van watergangen, is niet alleen een omgevingsvergunning nodig, maar ook een vergunning van de waterbeheerder (Hoogheemraadschap). Uit waterhuishoudkundig oogpunt dienen dempingen vanwege het verlies aan waterbergingscapaciteit elders volledig te worden gecompenseerd. Dit aspect is geregeld in de Keur (verordening van het Hoogheemraadschap). Ook (grootschalige) ophogingen in verband met het verwerken van bagger zijn onder de omgevingsvergunningplicht gebracht.

Een omgevingsvergunning is niet vereist wanneer er sprake is van normaal onderhoud of beheer van gronden. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden verstaan: werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd voor de instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze worden beschreven in de desbetreffende bestemming.

### 7.3.3 Wonen - Grondgebonden

Alle bestaande, legale burgerwoningen en enkele voormalige bedrijfswoningen hebben de bestemming 'Wonen - grondgebonden' (W-G) gekregen, conform de toekomstige systematiek van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Elke burgerwoning beschikt over een eigen bestemmingsvlak, waarbinnen ook de bijgebouwen dienen te worden gesitueerd.

Een burgerwoning mag een inhoud hebben van maximaal 650 m³, inclusief aan- en bijgebouwen. De grondoppervlakte van de woning mag niet meer mag bedragen dan 150 m². Bestaande woningen groter dan 650 m³ kunnen bij herbouw vanwege bestaande rechten weer in de oorspronkelijke omvang worden teruggebouwd. Vanzelfsprekend moet de inhoudsmaat van meer dan 650 m³ op legale wijze zijn ontstaan. De bouw van nieuwe burgerwoningen worden in dit plan niet toegestaan, tenzij dit het gevolg is van toepassing van de spelregels ‘transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’ of toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe woningen zullen bovendien moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder De totale oppervlakte van de bijgebouwen bij een burgerwoning mag maximaal 50 m$^2$ bedragen, waarbij een uitzondering geldt voor bestaande, legale overschrijding. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale 50 m$^2$, tot een maximale oppervlakte van 75 m².

*Aan huis verbonden beroep*

Binnen een woonbestemming mag naast de woonfunctie, een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Onder een aan huis verbonden beroep wordt verstaan: een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning of een daarbij behorend bijgebouw door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft (gezien de aard, omvang en intensiteit), die in overeenstemming is met de woonfunctie. Enkele voorbeelden zijn: een tandarts, accountant en een architect. Er mag daarbij echter geen sprake zijn van hinder, zoals verkeer-/parkeeroverlast. Onder een aan huis verbonden beroep wordt niet verstaan een kleinschalig bedrijf aan huis.

Ten behoeve van het onderhavige beroep mag in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) of in een daarbij behorende bijgebouw een praktijkruimte worden gerealiseerd, zolang de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Met een praktijkruimte is in dit plan gelijkgesteld, een atelier voor de beoefening van activiteiten op kunstzinnig-cultureel gebied aan huis, al dan niet in combinatie met een galerie.

De voorwaarden waaronder deze vormen van medegebruik zijn toegestaan, zijn opgenomen onder de specifieke gebruiksvoorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen-Grondgebonden'. In beide gevallen geldt dat het medegebruik een uitstraling dient te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie en niet gepaard mag gaan met horeca en/of detailhandel. Detailhandel in beperkte omvang, die ondergeschikt is aan de uitoefening het beroep of de beoefening van de kunstzinnig-culturele activiteit, is hiervan uitgezonderd. Voorts mag het medegebruik geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse. Buitenopslag ten behoeve van een beroep of andere activiteiten aan huis is niet toegestaan.

### 7.3.4 Bedrijven

*Bedrijfsbestemmingen en bebouwing*

In het plangebied komen de volgende bedrijfsbestemmingen voor:

- 'Bedrijf': de bestemming ten behoeve van de bestaande, legale niet agrarische bedrijven
- 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation': opgenomen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

*'Bedrijf'*

Binnen het plangebied is één bedrijfsbestemming aanwezig aan de Huyssitterweg 7. Het bedrijf is bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf' (B). De Huyssitterweg 7 heeft in aanvulling op de bedrijfsbestemming de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 09' wat de mogelijkheden biedt om een agrarisch loonbedrijf te vestigen. Deze nummering is afgestemd op het bestaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' om éénduidigheid in de regelgeving te creëren. De regels gaan uit van de bestaande situatie (inclusief vergunde uitbreidingen), voorzover deze legaal is. Uitbreiding van deze bedrijven wordt niet zonder meer toegestaan. Het algemeen beleid is erop gericht nieuwe, niet agrarische bedrijvigheid, uit het buitengebied te weren en uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid waar mogelijk te stimuleren. Hier gaat het vooral om bedrijvigheid die behoud van het karakter van het buitengebied niet ten goede komt dan wel een ongewenste verkeersaantrekkende werking heeft. De Huyssitterweg 7 heeft geen mogelijkheid voor een bedrijfswoning, dat is overgenomen uit het geldenbestemmingsplan waarin een bedrijfswoning specifiek is uitgesloten.

Ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zijn er meerder bedrijven gevestigd ter plaatse van de Huyssitterweg 7. Het algemene beleid van de gemeente is dat slechts één bedrijf is toegestaan per bestemmingsvlak. Gezien het economische belang voor Stompwijk (en op basis van ingediende zienswijzen) is een maatwerkregeling opgenomen in de regels.

Wel voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid voor vestiging van de bedrijfscategorie 'landelijke bedrijven'. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in of een functionele binding hebben met het landelijk gebied en geen grootschalig of industrieel karakter dragen, zoals een hoveniersbedrijf en een dierenpension. Deze categorie bedrijven valt in dit plan ook onder de bestemming 'Bedrijf'. De aard van de bedrijfsvoering is te onderscheiden aan de hand van de bij de genoemde bestemming aangegeven specifieke aanduiding. Ten behoeve van dit bedrijf is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om de bestemming van bestaande percelen met de bestemming 'Agrarisch' of 'Bedrijf', te wijzigen in een passende bedrijfsbestemming ten behoeve van een landelijk bedrijf. Daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande bebouwing.

*'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation'*

Nutsvoorzieningen in de Meeslouwerpolder zijn binnen de bestemming '*Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation*' ondergebracht.

**Bedrijfsbeëindiging**
Ingeval van beëindiging van een bestaand bedrijf kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan de vestiging van een landelijk bedrijf of een ander type bedrijf, mits er geen verzwaring van de bedrijfscategorie plaatsvindt. Er dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, waarbij mede van belang is dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door het nieuwe bedrijf niet wordt verslechterd. Nieuwbouw (uitbreiding van de bestaande bebouwing) ten behoeve van deze bedrijven is niet toegestaan.

Sanering van de bedrijfsfunctie en de bijbehorende bebouwing is mogelijk door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, indien aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Hiertoe is eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Uitsluitend wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, zonder dat er nieuwe woningen worden toegevoegd, is ook mogelijk. Het gaat dan om de wijziging van de (voormalige) bedrijfswoning in een burgerwoning en verplichte sanering van overtollige dan wel ontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing. Gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke inrichting van het perceel. Het is nadrukkelijk niet toegestaan de voormalige bedrijfsgebouwen weer voor een bedrijfsfunctie in te richten, anders dan in de vorm van een 'kleinschalig bedrijf aan huis'. Voor zover voormalige bedrijfsgebouwen worden gehandhaafd dienen deze gebruikt te worden voor een functie passend binnen de woonbestemming.

### 7.3.5 Archeologie

#### *7.3.5.1 Waarde Archeologie 3*

Volgens de archeologische beleidskaart heeft een klein gedeelte van het plangebied een hoge archeologisch verwachting. Deze gronden hebben derhalve de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 gekregen.

Ter bescherming van deze verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Ingrepen in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, die een oppervlakte van meer dan 100 $m^2$ beslaan en dieper dan 30 cm de grond ingaan, zijn alleen met een omgevingsvergunning toegestaan.

#### *7.3.5.2 Waarde Archeologie 4*

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart hebben de in het plangebied gelegen gronden voor het grootste gedeelte geen hoge verwachtingswaarde. De minder ingrijpende Waarde - Archeologie 4 is derhalve aan deze gronden binnen het plangebied toegekend.

Ter bescherming van deze verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Ingrepen in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, die een oppervlakte van meer dan 2000 $m^2$ beslaan en dieper dan 100 cm de grond ingaan, zijn alleen met een omgevingsvergunning toegestaan.

### 7.3.6 Waterstaat - Waterkering

In het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aanwezig. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

Ter bescherming van waterkering is in het bestemmingsplan het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Ingrepen die de waterkering mogelijk aantasten zijn niet toegestaan. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering.

### 7.3.7 Wijzigingsbevoegdheid (ruimte - voor - ruimte)

De voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling bood mogelijkheden voor woningbouw ter compensatie van de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dan wel kassen als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Ten opzichte van het omliggende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is ervoor gekozen om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen op basis van de spelregels. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om een agrarische bestemming of een bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Grondgebonden' teneinde één of meerdere burgerwoningen te realiseren. Eén van de voorwaarden is dat gebruikmaking van deze bevoegdheid niet mag leiden tot een aantasting van de in het gebied aanwezige landschappelijke, natuur- en/of cultuurhistorische waarden. Aan de hand van een inrichtingsplan wordt getoetst hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt gewaarborgd en of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse wenselijk is en bovendien milieutechnisch inpasbaar is. Onderdeel van de besluitvorming is overleg met de provincie Zuid-Holland. Daarnaast kunnen randvoorwaarden worden gegeven voor de inpassing van het bouwplan.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is overigens alleen mogelijk indien de woningen binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' worden gerealiseerd. Het is niet mogelijk om de verkregen woningbouwtitels elders binnen de gemeente te realiseren.

## 7.4 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingplan is voorwaardenscheppend: de gemeente kan wel toetsen, maar geen activiteiten afdwingen. Hierin mogen alleen aspecten worden benoemd die ruimtelijk relevant zijn. De gemeente vindt het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, de wijze waarop de bebouwing zich in het landschap manifesteert, wordt gewaarborgd en waar nodig verbeterd. Hiervoor kunnen verschillende instrumenten worden ingezet, waaronder het bestemmingsplan en de Welstandsnota. De gemeente heeft ervoor gekozen om het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen deels vast te leggen in de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard en maakt slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een aantal mogelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van zijn:

- het realiseren van nieuwe burgerwoningen in ruil voor het afbreken van bestaande glastuinbouwbedrijven;
- het realiseren van paardenhouderijen dan wel voorzieningen voor paardenactiviteiten;
- de mogelijkheden voor deeltijdactiviteiten bij agrarische bedrijven, zoals pensionstalling en kamperen;

In de regels wordt, in aanvulling op de reguliere bouw- en gebruiksbepalingen, aangegeven dat (nieuwe) ontwikkelingen slechts worden toegestaan, indien de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder in acht wordt genomen. Met ontwikkelingen wordt hier zowel bouwen als gebruik (functies) bedoeld. In de Beeldkwaliteitsparagraaf Meeslouwerpolder wordt vervolgens de ruimtelijke relevantie van (de landschappelijke inpassing van) bebouwing en functies in het buitengebied beschreven. Hiermee wenst de gemeente sturing te geven aan de invulling van bouwplannen dan wel de keuze van functies. Daarnaast kunnen bouwplannen dan wel verzoeken om nieuwe/andere functies op basis hiervan worden getoetst op de inpasbaarheid in de Meeslouwerpolder. In de regels is voor burgemeester en wethouders bovendien ook de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van bebouwing dan wel functies.

Het een en ander wordt door de gemeente beoordeeld aan de hand van een door de belanghebbende(n) te overleggen inrichtingsplan.

## 7.5 Algemene regels, overgangs- en slotregels

De algemene regels bevatten aanvullende bepalingen van algemene aard en zijn als volgt opgebouwd:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

De overgangs- en slotregels betreffen het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden.

Het overgangsrecht voor bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor bouwwerken die bestonden of mochten worden gebouwd op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Bouwwerken die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor gebruik dat bestond op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Vormen van gebruik die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Verder bevat het overgangsrecht een hardheidsclausule, die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen om met een omgevingsvergunning af te wijken van het overgangsrecht.

Tenslotte geeft de slotregel aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald: 'Regels van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

## 7.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis voor handhaving ligt in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vijf factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhaafbaar bestemmingsplan:

1. Een vastgestelde nulsituatie per perceel aan de hand van een nulinventarisatie. Bij een nieuw bestemmingsplan dient met "een schone lei" begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan de met het oude plan strijdige situaties worden aangepakt of gelegaliseerd. Legalisering leidt tot een "positieve" bestemming in het nieuwe plan. Er is een nulinventarisatie uitgevoerd, waarvan een overzicht is gemaakt. Daarbij is de feitelijke situatie per perceel in beeld gebracht, dat geldt voor de bebouwing en het gebruik. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen, waaronder milieuvergunningen, bouwvergunningen en afgegeven vrijstellingen. Daarnaast is door de afdeling Handhaving in het kader van het project 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' op verschillende percelen inspecties uitgevoerd. Op basis van deze informatie is invulling gegeven aan de bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan.

2. Voldoende kenbaarheid van het bestemmingsplan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Aan het bestemmingsplan is een intensief voorbereidingsproces vooraf gegaan. Het plan is ook ruim van te voren aangekondigd. Met de tervisielegging van het bestemmingsplan, wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied voldoende op de hoogte (kunnen) zijn het plan.

3. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. In het bestemmingsplan is uitgegaan van actuele beleidsinzichten en is zoveel mogelijk rekening gehouden met specifieke wensen uit het gebied. Uiteraard kan niet aan alle wensen tegemoet worden gekomen.

4. Een realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of onflexibel. In het onderhavige plan is nadrukkelijk gestreefd naar zoveel mogelijk flexibiliteit, maar met duidelijke 'randvoorwaarden'. Het bestemmingsplan geeft zowel voor de burger, als voor de toezichthouder duidelijk weer welke activiteiten, onder welke voorwaarden zijn toegestaan. Door veelvuldige toepassing van het bestemmingsplan door toezichthouders/ vergunningverleners en voorlichting aan gebruikers van het gebied, zal men steeds meer vertrouwd raken met de regels.

5. Een actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Kern van de handhaving is structureel toezicht. Van groot belang is een kenbaar en zichtbaar toezichtbeleid. Een bijkomend effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat.

De afdeling Handhaving stelt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma vast. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Handhaving is erop gericht de situatie in overstemming te brengen met het bestemmingsplan. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Naast sanctioneren wordt van handhaving ook oplossingsgericht denken verwacht. Kortom, waar mogelijk wordt maatwerk geleverd.

# Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

## 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard en een initiatief van de gemeente. Dit houdt in dat de ruimtelijke inrichting van het plangebied grotendeels een bestaande situatie betreft, waarvoor geen nieuwe kosten verwacht worden die verbonden zijn aan de inrichting van dit gebied. Voor de tuinbouwweg 7/7A en eventuele toekomstige initiatieven binnen het plangebied geldt de navolgende sub paragraaf.

### 8.1.1 Economische uitvoerbaarheid ruimtelijke initiatieven

De Afdeling Grondexploitatie (Afd. 6.4) in de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt gemeenten onder meer verschillende instrumenten om kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen bij personen met een eigendomspositie in dat gebied. Eén van die manieren is door middel van het sluiten van een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomst. Wanneer de gemeente met de grondeigenaar geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen.

Tussen de eigenaren van de Tuinbouwweg 7/7A en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het realiseren van het bouwplan en de daaraan gekoppelde voorwaarden. In de overeenkomst is eveneens een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Indien een eventueel verzoek om planschade leidt tot vergoeding van de planschade, dan is de grondeigenaar hiervoor aansprakelijk. Het bouwplan wordt dan ook particulier gefinancierd. Er zijn derhalve geen financieel-economische risico's voor de gemeente aan verbonden en is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

## 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Deze verplichting tot vooroverleg geldt nadrukkelijk ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de (nabije) toekomst. Medewerking kunnen verlenen aan een initiatief op basis van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee ook afhankelijk van de reacties uit het vooroverleg.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het eerst inspraak verlenen voegt daarom niets toe en is dubbelop. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organsanisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

### 8.2.1 Ontvangen reacties

Een aantal instanties is gevraagd om aan te geven welke belangen verankerd zouden moeten worden in het bestemmingsplan, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken van dit gebied. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd de reactie te motiveren en tevens te beschrijven op welke wijze dat specifieke belang in het bestemmingsplan verwerkt zou moeten worden.

De volgende instanties zijn aangeschreven

1. LTO Noord Zoetermeer
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Veiligheidregio Haaglanden
4. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.
5. N.V. Nederlandse Gasunie
6. Tennet regio West
7. KPN, straalverbindingen
8. het Zuid-Hollands Landschap
9. Natuur en milieufederatie Zuid Holland
10. Adviesraad Stompwijk
11. Platform Duurzaam Leidschedam-Voorburg
12. Vereniging Archeologische werkgroep
13. Dunea
14. Stedin
15. Eneco Energie
16. E.ON Benelux
17. NUON Business
18. NUON Energy
19. Ziggo zakelijk
20. UPC

### 8.2.2 Ontvangen overlegreacties

van het Hoogheemraadschap van Rijnland (2) is de reactie ontvangen dat een nieuw watergebiedsplan alsmede een nieuw peilbesluit in voorbereiding is. Bij het ontwikkelen van het plan is rekening gehouden met de mogelijke nieuwe ontwikkelingen en veranderende functies in de polder;

van de Veiligheidsregio Haaglanden (3) is een advies ontvangen inzake de fysieke en externe veiligheid in het plangebied. De instantie brengt advies uit in het kader van de externe veiligheid zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt;

van de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.(4) heeft schriftelijk aangegeven dat er geen belangen voor de organisatie in het plangebied zijn;

van de N.V. Nederlandse Gasunie (5) is de reactie ontvangen dat er binnen het plangebied een tweetal gastransportleidingen zijn gelegen welke worden beheerd door het bedrijf. Daarnaast is een gasontvangstation aanwezig in het gebied welke door in beheer is van de Gasunie en verstrekt zij algemene informatie over de veiligheidseisen rondom dergelijke leidingen;

van de adviesraad Stompwijk (10) is een reactie ontvangen waarin ze aangeven het cruciaal is om in het gebied tot een goede afstemming te komen van functie-uitoefening, waarbij er wordt gezocht naar een voor iedereen acceptabel toekomstbeeld en fasering. De Adviesraad is voorts van mening dat bedrijven in de glastuinbouwsector de ruimte moeten krijgen voor (door)ontwikkeling en niet gehinderd moeten door schaduwwerking van stoppende bedrijven. Daarnaast ziet de Adviesraad mogelijkheden om extra ruimte te bieden aan het midden en kleinbedrijf. Dit kan vorm gegeven worden door in een deel van het gebied ruimte te creëren voor het ontwikkelen van voor bestaande (mogelijk te verplaatsen) bedrijven en ook voor beperkte nieuwvestiging van bedrijven uit de midden en kleine sectoren.

van Dunea (13) is de reactie ontvangen dat er geen transportleidingen van Dunea in het plangebied zijn gelegen.

van E.ON Benelux (16) is de vraag ontvangen waarom zijn een brief hebben ontvangen;

*Binnen de daartoe gestelde termijn is van de overige aangeschreven instanties geen reactie ontvangen.*

### 8.2.3 Reactie van de gemeente op de ingekomen overlegreacties

*8.2.3.1 Hoogheemraadschap van Rijnland*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen, zij geeft aanleiding tot verwerking in het bestemmingsplan.

*8.2.3.2 Veiligheidsregio Haaglanden*

De overlegreactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

*8.2.3.3 Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen, zij geeft geen aanleiding tot verwerking in het bestemmingsplan.

*8.2.3.4 N.V. Nederlandse Gasunie*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De digitale leidinggegevens zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

*8.2.3.5 Adviesraad Stompwijk*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het gemeentebestuur is verheugd om te zien dat er draagvlak is voor de vastgestelde spelregels 'transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

*8.2.3.6 Dunea*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen, zij geeft geen aanleiding tot verwerking in het bestemmingsplan.

*8.2.3.7 E.ON Benelux*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen, zij geeft geen aanleiding tot verwerking in het bestemmingsplan.

### 8.2.4 Zienswijzeprocedure

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro resp. Afdeling 3.4 van de Awb is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 18 unieke zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 10.

# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1 Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

# Bijlage 2 Spuitzone onderzoek Huyssitterweg 2

# Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Tuinbouwweg 7/7A

# Bijlage 4 Geluidverkenning Meeslouwerpolder

# Bijlage 5 Overzicht uitgevoegde bodemonderzoeken

# Bijlage 6 Quickscan flora & fauna

# Bijlage 7 Aanvullend onderzoek soortgroepen

# Bijlage 8 Onderzoek externe veiligheid / bestemmingsplan Meeslouwerpolder

# Bijlage 9 Hogere waarden besluit

# Bijlage 10 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan