

TOELICHTING

TAM-OMGEVINGSPLAN NIEUWE VAARTLAAN 18 (HOOFDSTUK 22B)



TAM-OMGEVINGSPLAN NIEUWE VAARTLAAN 18 (HOOFDSTUK 22B)

Initiatieflocatie: Nieuwe Vaartlaan 18, 2266 PB Leidschendam

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Projectleider
DH

Opsteller
SRo/DH

Datum: februari 2026 (vaststelling)

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldende planologische regelingen	4
1.4 Leeswijzer	5
2 PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
3 BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale omgevingsvisie.....	10
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	11
3.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland	12
3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012.....	17
3.3.2 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.....	18
3.3.3 Bouwstenen Omgevingsvisie	21
3.3.4 Woonambities gemeentelijk woonbeleid	22
4 OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Milieueffectrapportage	23
4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.4 Verkeer en parkeren	24
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Geluid	27
4.7 Bodemkwaliteit	29
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Bedrijven en milieuzonering	33
4.10 Trillingen	37
4.11 Water	38
4.12 Cultuurhistorie en archeologie	42

4.12.1	Archeologisch erfgoed	42
4.12.2	Cultuurhistorisch erfgoed	42
4.13	Ecologie.....	44
4.14	Gezondheid	47
4.15	Duurzaamheid	48
4.16	Klimaat.....	49
4.17	Kabels en leidingen	50
5	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	51
5.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	51
5.2	Wijzigen omgevingsplan	51
5.2.1	Systematiek van de bestemmingsregels.....	51
5.2.1.1	Inleidende regels.....	51
5.2.1.2	Bestemmingsregels	52
5.2.1.3	Algemene regels en overgangsregels.....	52
5.3	Toepassing en handhaving van het plan.....	53
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
7.1	Participatie.....	55
7.2	Vooroverleg met overlegpartners en overige stakeholders	55
7.3	Terinzagelegging en zienswijzen	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer bezit het bedrijfsperceel aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam. Hoewel volgens het bestemmingsplan 'Landelijk-2' (vastgesteld op 9 juli 2024, nog niet onherroepelijk, en opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het Omgevingsplan van gemeente Leidschendam-Voorburg) de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' aanwezig is, is er in werkelijkheid al jaren geen sprake meer van het daadwerkelijk uitoefenen van een hoveniersbedrijf.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hiertoe wil zij graag een nieuwe woning realiseren met één of meerdere bijgebouwen, een paardrijbak aanleggen en hobbymatig paarden (maximaal 4) houden. Met de herontwikkeling van de locatie is het wenselijk dat de bestemming daarmee overeenkomstig is.



Afbeelding 1 Luchtfoto globale duiding plangebied (rood omlijnd)

Op 4 augustus 2022 heeft zij daartoe in het kader van vooroverleg een eerste inrichtingstekening ingediend bij de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: de gemeente). Na meerdere beoordelingen 'op afstand' door de gemeente van dit plan, heeft er op verzoek van initiatiefnemer begin oktober 2023 een locatiebezoek plaatsgevonden vanuit de gemeente, waarbij disciplines op het gebied van planologie, stedenbouw, groen en vergunningverlening aanwezig waren. Naar aanleiding hiervan is er eind oktober 2023 opnieuw een advies uitgebracht over de toekomstige inrichting van het perceel (zie bijlage 1+2).

Omdat de gemeente eind 2023 een ontwerp voor de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk-2' ter inzage heeft gelegd, heeft initiatiefnemer in januari 2024 een zienswijze naar voren gebracht om de omzetting naar de passende enkelbestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' mee te nemen in deze herziening. Temeer, omdat ook de gemeente van mening is dat

de huidige bedrijfsbestemming niet meer in overeenstemming is in met een evenwichtige toedeling van functies, en de enkelbestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' meer passend is.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk-2' heeft de gemeenteraad besloten de verzochte aanpassing van de locatie niet mee te nemen. Om die reden is in overleg met de gemeente besloten om daarvoor een afzonderlijk traject te doorlopen via een Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO). Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam, in het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het plangebied staat kadastraal bekend als Stompwijk, sectie A, nummer 1096. Het plangebied heeft een omvang van circa 2.370 m². In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



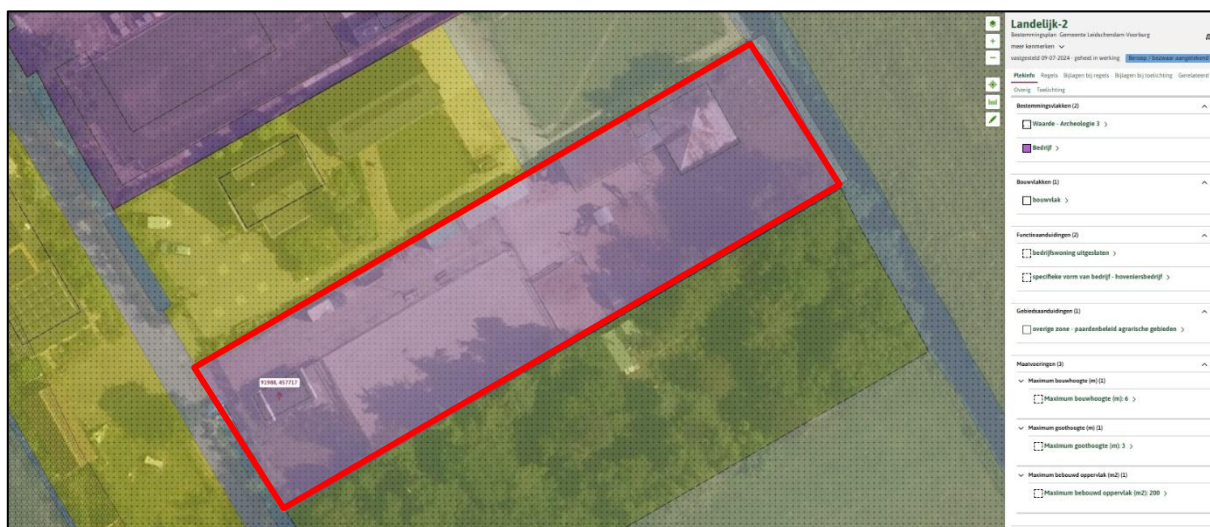
Afbeelding 2 Luchtfoto met kadastrale gegevens en duiding plangebied (rood omljnd)

1.3 Geldende planologische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat).

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zit onder andere het ruimtelijk plan 'Landelijk – 2' (vastgesteld op 9 juli 2024, nog niet onherroepelijk). De planlocatie valt hierbinnen. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ter plaatse van het bedrijfsp perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande gebouwen zijn gelegen. Daarnaast is de maatvoering gemaximeerd op een bebouwd oppervlak van 200 m² en op een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3 meter. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde -

Archeologie 3' van toepassing op het gehele plangebied. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'paardenbeleid agrarische gebieden'.



Afbeelding 7 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Landelijk-2" (plangebied rood omcirkeld)

Ondanks dat deze bestemming en functieaanduiding aanwezig zijn, is er in werkelijkheid al jaren geen sprake meer van het daadwerkelijk uitoefenen van een hoveniersbedrijf. Het planvoornemen, waarbij sprake is van het omschakelen van een bedrijfs- naar een woonbestemming en het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen, is niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt een Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO) doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering dat daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) behorende tot Wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO).

1.4 Leeswijzer

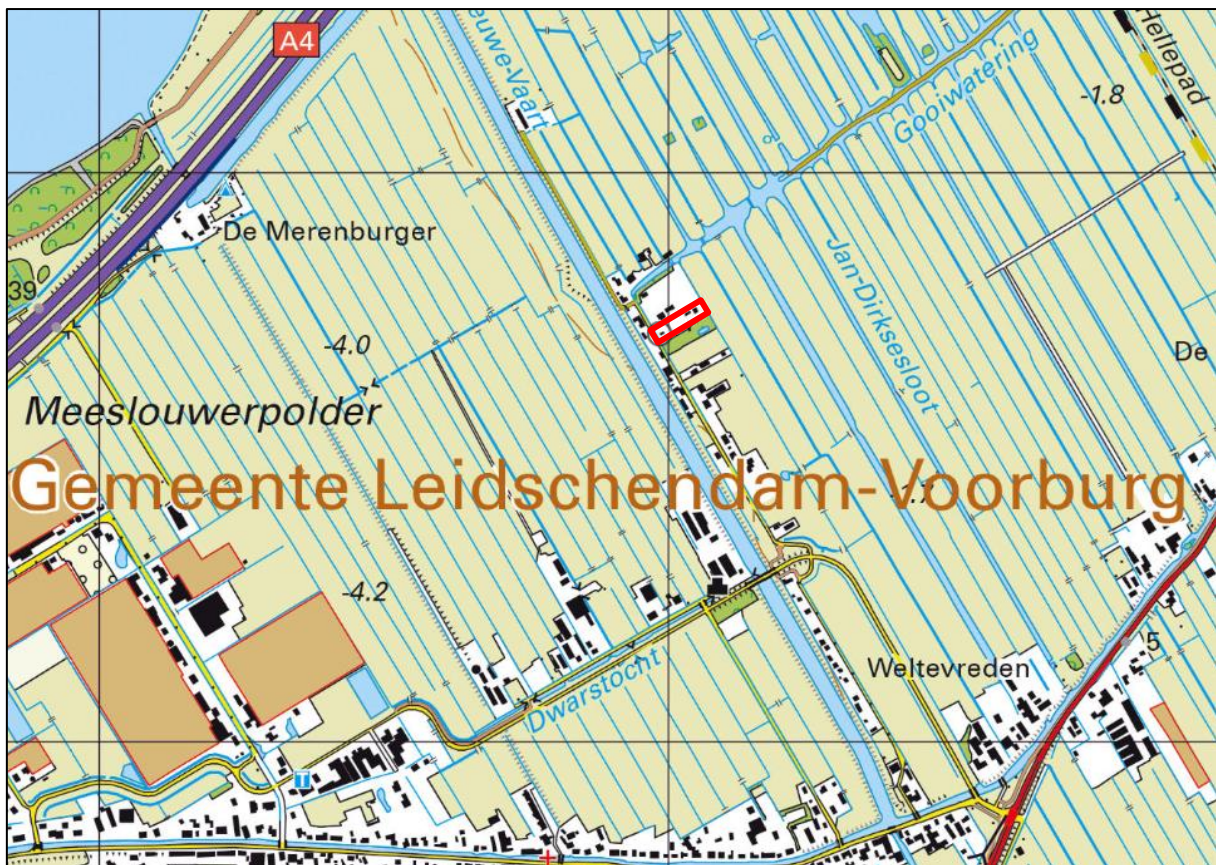
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie en wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling;
- In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en die getoetst dienen te worden aan het principe van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties';
- Hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan de beperkingsgebieden;
- Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen;
- In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe het TAM-omgevingsplan is opgesteld;
- Gedetailleerde informatie zoals tekeningen, onderzoeksrapportages en verslagen zijn bijgevoegd in de separate bijlagen in hoofdstuk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Westeindsche polder. De locatie is gelegen aan de Nieuwe Vaartlaan, waar naast agrarische functies ook diverse burgerwoningen, recreatiewoningen en bedrijfsfuncties aanwezig zijn. Op circa een kilometer ten noordwesten van het plangebied loopt de A4 (tussen Leiden en Den Haag). Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder is gelegen op circa 800 meter ten westen van het plangebied. Op afstand aan de noord- en westzijde is Rijksweg A4 gelegen en recreatiegebied De Vlietlanden. De dichtstbijzijnde kern is Stompwijk, gelegen op circa 800 meter ten zuiden van het plangebied.



Afbeelding 3 Uitsnede topografische kaart met globale duiding plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied is ruim opgezet en heeft een totale oppervlakte van circa 2.370 m². Op het erf zijn diverse voorzieningen en bijgebouwen aanwezig. Rondom het perceel zijn diverse watergangen aanwezig. Aan de noordzijde grenst het erf aan een burgerwoning. In de omgeving zijn diverse burgerwoningen gelegen en enkele kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In de polder wordt agrarisch grondgebruik afgewisseld met natuurgronden.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk-2' (vastgesteld op 9 juli 2024, nog niet onherroepelijk) is op de Nieuwe Vaartlaan 18 de enkelbestemming "Bedrijf" van toepassing, waarbij de functiaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf" hoort. Ter plaatse van het plangebied worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd, maar is nog wel een hoveniersbedrijf ingeschreven bij de KvK.

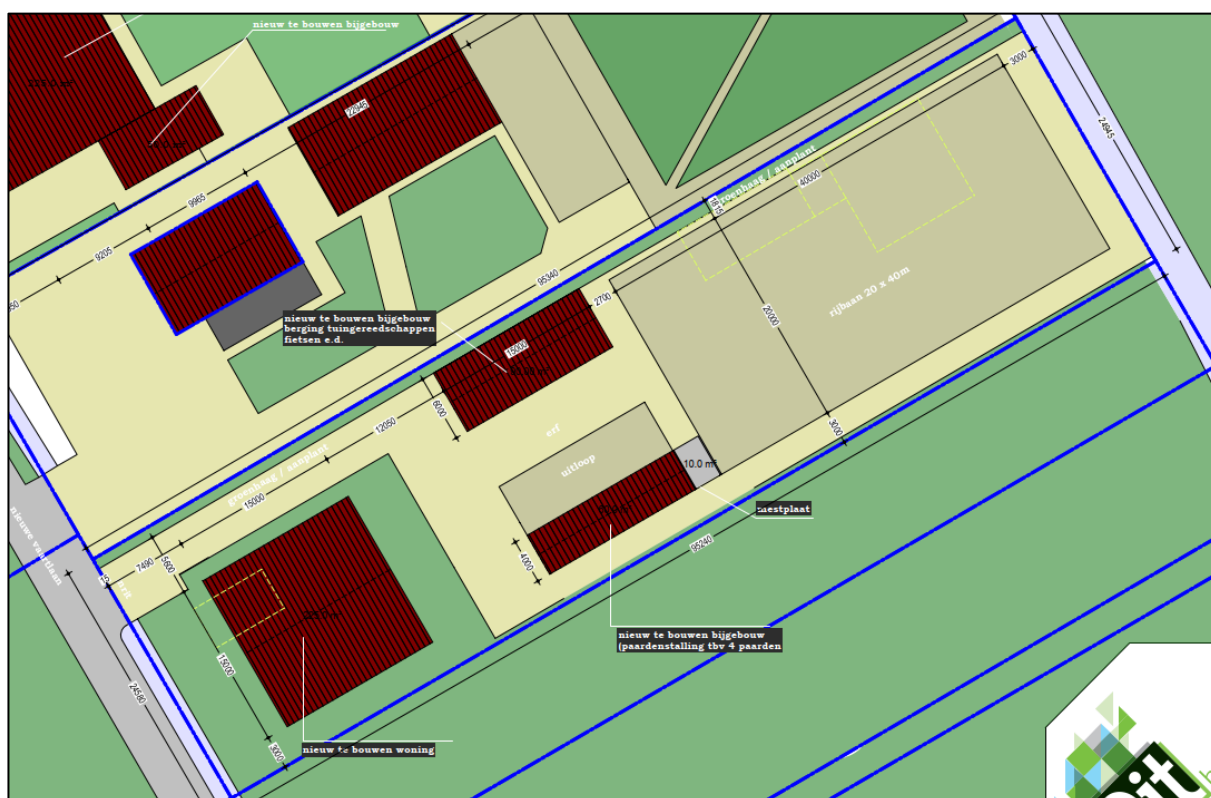
2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te verwijderen en een nieuwe woning met bijgebouwen en een paardrijbak te realiseren voor het hobbymatig houden van 4 paarden. Met het voornemen wil initiatiefnemer het erf herindelen en een woonfunctie ontwikkelen. In lijn met deze ontwikkeling wordt bovendien het erf opgeruimd en landschappelijk ingepast conform het ambtelijk advies van eind oktober 2023 (zie bijlage 1+2).

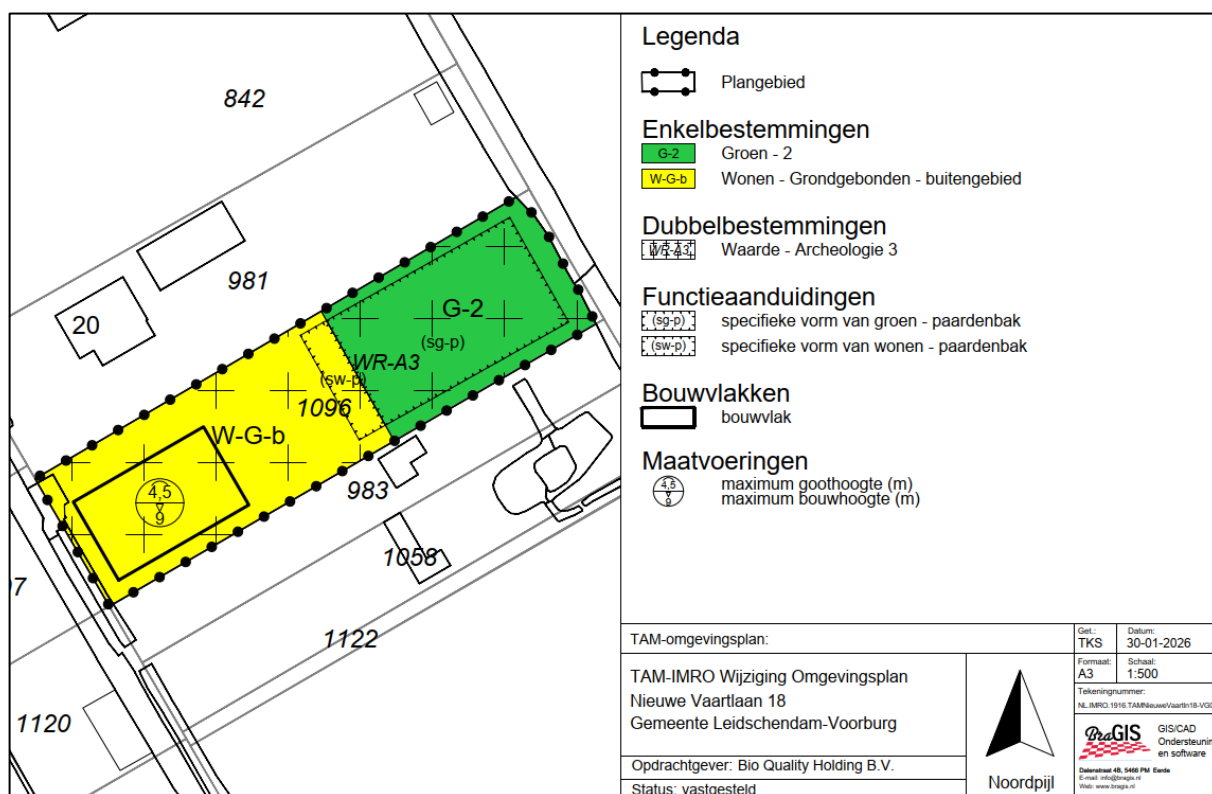
In de toekomstige situatie is sprake van een woning met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 150 m². Deze wordt in lijn met het bestaande straatbeeld aan de voorkant van het perceel gerealiseerd. Op het achterterf zijn daarnaast bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m² voorzien voor de privéberging en ten behoeve van de stalling van maximaal vier paarden. De beoogde planologische inpassing daarvan middels de bestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' sluit aan bij artikel 28 van de planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk -2', waarin ruimte wordt geboden om naast het wonen in een grondgebonden woning hobbymatig paarden te houden en een kleinschalige paardenbak, paddock of longeercirkel op te richten. Deze woonbestemming is van toepassing op alle (burger)woningen aan de Nieuwe Vaartlaan en dus daarmee eveneens passend in de omgeving.

De rijbak is voorzien op het achterste deel van het perceel en krijgt een (standaard) afmeting van 20 bij 40 meter. Deze rijbak komt hij deels binnen de bestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' en de bestemming 'Groen - 2' te liggen (zie ook paragraaf 2.3 voor een nadere motivering daarvan).

BraGIS heeft een plankaart/DWG gemaakt voor de toekomstige situatie. In onderstaande afbeelding is een impressie weergegeven, de volledige plankaart is weergegeven in bijlage 3.



Afbeelding 4 Impressie planvoornemen (bron: Pitbouw Advies)



Afbeelding 5 Uitsnede beoogde verbeelding TAM-IMRO Omgevingsplan

2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De situering van de gebouwen op het erf verandert met het voornemen. De ruimtelijke uitstraling en landschappelijke inpassing worden verbeterd. Zo wordt de huidige bedrijfsbestemming met de mogelijkheid om een hoveniersbedrijf in bedrijfsgebouwen uit te oefenen (incl. de bijbehorende milieuhinder, waaronder het gebruik van bestrijdingsmiddelen) omgezet naar een voor de omgeving meer passende woonfunctie. In lijn met deze ontwikkeling wordt nieuwere, toekomstbestendige bebouwing toegevoegd en het erf heringedeeld conform het advies van de gemeente (zie bijlage 1+2). Daarmee wordt een duidelijk onderscheid aangebracht tussen een woongedeelte aan de voorkant en het meer open gebruik in het achterste deel:

- De achtergrens van de woonbestemming loopt analoog aan de woonbestemming van Nieuwe Vaartlaan 20. De situering van de woning is ingetekend achter het bouwvlak volgens het vigerende bestemmingsplan, waardoor de afstand van de bebouwing tot de Nieuwe Vaartlaan iets toeneemt;
- Het achterste deel waarin de paardenbak deels ligt, krijgt op voorspraak van het advies van de gemeente de bestemming 'Groen - 2'. Nieuwe Vaartlaan 18, 20 en 22 en de houtopstand tussen 16 en 18 vormen samen een unieke opgaande groene enclave in het doorgaans open en weids agrarisch gebied. Met de ontwikkeling aan de Nieuwe Vaartlaan 18, 20 en 22 en de daarbij door de gemeente aangedragen randvoorwaarden wordt deze enclave versterkt en behouden. Op de naastgelegen percelen tussen de houtopstand en de Stompwijkseweg is het landschap weer het karakteristieke open veenweidegebied. Deze contrasten zijn kenmerkend voor het landschap en dienen behouden te blijven. Ontwikkelingen in dat open landschap dienen vooral die openheid te behouden en versterken;
- De bestaande natuurlijk- en landschappelijk waardevolle houtopstanden en houtwallen blijven behouden;

- Tussen de kavels wordt een groene buffer/omzoming ingepast met gebiedseigen beplanting om in lijn met het beleid van de gemeente meer groenwaarde te creëren om een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit, historische gaafheid van het landelijk gebied en schuil- en foeragemogelijkheden te bieden voor vogels en kleine zoogdieren;
- Ter plaatse van de woonbestemming heeft de groene buffer een breedte van minimaal 1-1,5 meter, ter plaatse van de groen bestemming wordt een breedte van 1-3 meter in acht genomen. Bij de opzet van het plan (gebouwen, paardenbak en andere bouwwerken) wordt ter plaatse van de woon- en groen bestemming met inachtneming van het advies van de gemeente van oktober 2023 (zie bijlage 1+2) voldoende ruimte vrijgehouden voor de groene buffer. De gemeente heeft aangegeven dat er geen aparte bestemming/aanduiding nodig is voor de groene buffer;
- Op de bestemmingsplankaart zijn de breedtes voor de groene buffer in acht genomen bij de positionering van de bouwwerken (onder andere de paardenbak), zodat er voldoende ruimte is voor een volwaardige groene inpassing. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent de inachtneming van de groene buffers en de aanplant en instandhouding van de typen te gebruiken beplanting;
- Voor de groene buffer wordt volgens de ambtelijke organisatie te zijner tijd een verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij de natuur- en landschapswaarden geborgd zitten in een landschapsplan dat getoetst wordt bij de aanvraag;
- Op de erfgrenzen komt geen bebouwing en de erfgrenzen zijn rechte lijnen haaks op de slagenstructuur. Daarmee is rekening gehouden met de landschapsstructuur ter plaatse.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor de planlocatie en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijks-verantwoordelijkheid aan de orde zijn, indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is, ofwel een hoog afwentelrisico kent, ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie. Ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatie - mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing plan

Aangezien sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een vrijstaande woning met bijgebouwen en een paardrijbak worden gerealiseerd, bestaan er vanuit de NOVI geen belemmeringen.

Bovendien wordt in het kader van het planvoornemen bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 2.3). De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de vergroening van het perceel dragen bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor de functiewijziging van Nieuwe Vaartlaan 18.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het rijk opgenomen voor het omgevingsplan.

De instructieregels gaan over:

- Algemene bepalingen;
- Waarborgen van veiligheid;
- Beschermen van waterbelangen;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Toetsing plan

De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuwe woning met een paardrijbak om maximaal vier paarden hobbymatig te houden. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij het gehele erf Nieuwe Vaartlaan 18 herontwikkeld wordt. De herontwikkeling van de projectlocatie wordt afzonderlijk in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is op 8 maart 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. In de Omgevingsvisie worden 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving aangegeven:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

Toetsing plan

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

De ontwikkeling van Nieuwe Vaartlaan 18 draagt bij aan de ambitie van de provincie Zuid-Holland om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. De voorgenomen ontwikkeling draagt met name bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De bedrijfsfunctie verdwijnt, bijbehorende verouderde bebouwing wordt verwijderd en een hoogwaardige woning wordt teruggebouwd. De diverse groenelementen in het plangebied versterken de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Er worden groene buffers ingepast, behoud van flora en fauna wordt zo veel als mogelijk ondersteund. Op deze manier wordt er een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving gerealiseerd. Hiermee is de ruimtelijke ontwikkeling niet alleen functioneel, maar ook toekomstbestendig en aantrekkelijk (zie ook paragraaf 2.3). Op dit punt draagt het plan goed bij aan de ambities van de omgevingsvisie. Met de andere ambities is niet direct raakvlak. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Voor wat betreft het provinciale beleid omtrent het behoud van voldoende bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van (milieu)categorie 3 en hoger, kan het volgende gesteld worden:

- In het plangebied is op dit moment op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk-2' planologisch een hoveniersbedrijf met een maximum bebouwd oppervlakte van max 200 m² toegestaan. Gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn hoveniersbedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte van minder dan 500 m² aan te merken als milieucategorie 2. Binnen het plangebied is dus geen sprake van een planologisch toelaatbare milieucategorie van 3 of hoger;
- Daarnaast betreft het plangebied een solitair perceel van 2.370 m². Daarmee is geen sprake van een bedrijventerrein in de zin van art. 7.51a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Kortom, het plan is in overeenstemming met de ambities die de provincie in haar omgevingsvisie heeft verwoord.

3.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Op 6 april 2021 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland het 'Omgevingsprogramma Zuid-Holland' vastgesteld. In dit Programma is het strategische beleid uit de Omgevingsvisie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren.

In het omgevingsprogramma is operationeel beleid opgesteld op thema's als openbaar vervoer, elektriciteitsvoorziening, verduurzaming, wonen, cultuur en toerisme, natuur, toekomstbestendige landbouw, enzovoorts.

Toetsing plan

In het programma zijn maatregelen opgenomen met betrekking tot het thema 'wonen'. Specifiek gaat het hier om beleidsdoel 6-1: Voldoende juiste woningen op de juiste plek.

In Zuid-Holland moeten het komende decennium 200.000 woningen worden gebouwd. Er zijn inmiddels al plannen voor het toevoegen van woningen, zowel binnen bestaande steden en dorpen als daarbuiten. De provincie wil betaalbare en passende woningbouw versnellen en zorgen dat de woningvoorraad op peil is.

Aan de hand van diverse maatregelen wil de provincie bovenstaande bereiken. Zo worden er bestuurlijke afspraken gemaakt over woningbouw: bij woningbouw moet conform de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte te worden onderbouwd. In paragraaf 3.1.2 is reeds getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast werkt provincie Zuid-Holland aan de diverse instrumenten voor woonbeleid. Het gaat hier om een woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, regionale woonzorgvisies, woningbouwprogramma's en realisatieagenda's en toezicht houden op de Huisvestingswet. Relevante regionale programma's worden besproken onder 3.4 gemeentelijk beleid.

Al met al levert het Omgevingsprogramma gezien aard en omvang geen beperkingen op voor het uitvoeren van initiatief, wat het realiseren van één vrijstaande woning met bijgebouwen betreft.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van het 'Omgevingsprogramma Zuid-Holland'.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gezamenlijk met de Omgevingsvisie op 20 februari 2019 vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. De meest recente versie van de Omgevingsverordening is op 1 april 2023 in werking getreden, waarin enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. De Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De Omgevingsverordening stelt regels over diverse aspecten welke van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving.

Toetsing plan

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan het toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies. In deze ruimtelijke onderbouwing vindt deze toetsing plaats. Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw. Onderstaand wordt getoetst aan de artikelen die relevant zijn voor een dergelijke ontwikkeling. Verder dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Onderstaand wordt dus ook aan de relevante werkingsgebieden getoetst.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, zijn van toepassing, tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 6.9e, in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - i. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat

onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;

- ii. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.
9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.
10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.
12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Onderhavig planinitiatief sluit goed aan op dit artikel. Door de herinrichting van het plangebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook neemt de hoeveelheid verharding af door deze herinrichting. Gezien de kleinschaligheid van dit initiatief kan dit bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (zoals gesteld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening, lid 5 onder a). De ontwikkeling past namelijk binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Door het toepassen van een goede landschappelijke inpassing met groene en natuurlijke elementen, is dit het geval (zie paragraaf 2.3). Er moet daarnaast rekening gehouden worden met de gebiedstypen, later in deze paragraaf wordt aan de gebiedstypen getoetst die van toepassing zijn op het plangebied.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3

hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X;

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woonvisie;
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is op deze ontwikkeling van toepassing. De ladder wordt doorlopen in paragraaf 3.1.2. Aangezien het plangebied kleiner is dan 3 hectare, is lid 1, sub b niet van toepassing.

Het plangebied ligt binnen de volgende beschermingscategorieën:

Gebied met beschermingscategorie 2

Gebieden met beschermingscategorie 2 bestaat uit de gebiedstypen belangrijk weidevogelgebied, groene buffer en recreatiegebied. Het plangebied is aangeduid als groene buffer. In artikelen 7.41 tot en met 7.43 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de gebieden aangeduid met een beschermingscategorie. In beginsel laat een bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Met het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, het soort en de mate van "ingrijpendheid" van de ruimtelijke ontwikkeling. Gezien aard en omvang vormt deze aanduiding geen belemmering voor het planvoornemen. Bovendien wordt de bufferfunctie versterkt door middel van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3).

Gebied met beschermingscategorie 3

Het gebied met beschermingscategorie 3 bestaat uit gebiedstype buitengebied. Voor een locatie met een dergelijke aanduiding is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering dienen diverse kwaliteiten met betrekking tot het landschap worden opgenomen, denk aan de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten, het groene karakter, het type functies en de ontstaansgeschiedenis. Met de realisatie van de groenstroken en buffers is rekening gehouden met bovenstaande.

Conclusie provinciaal beleid

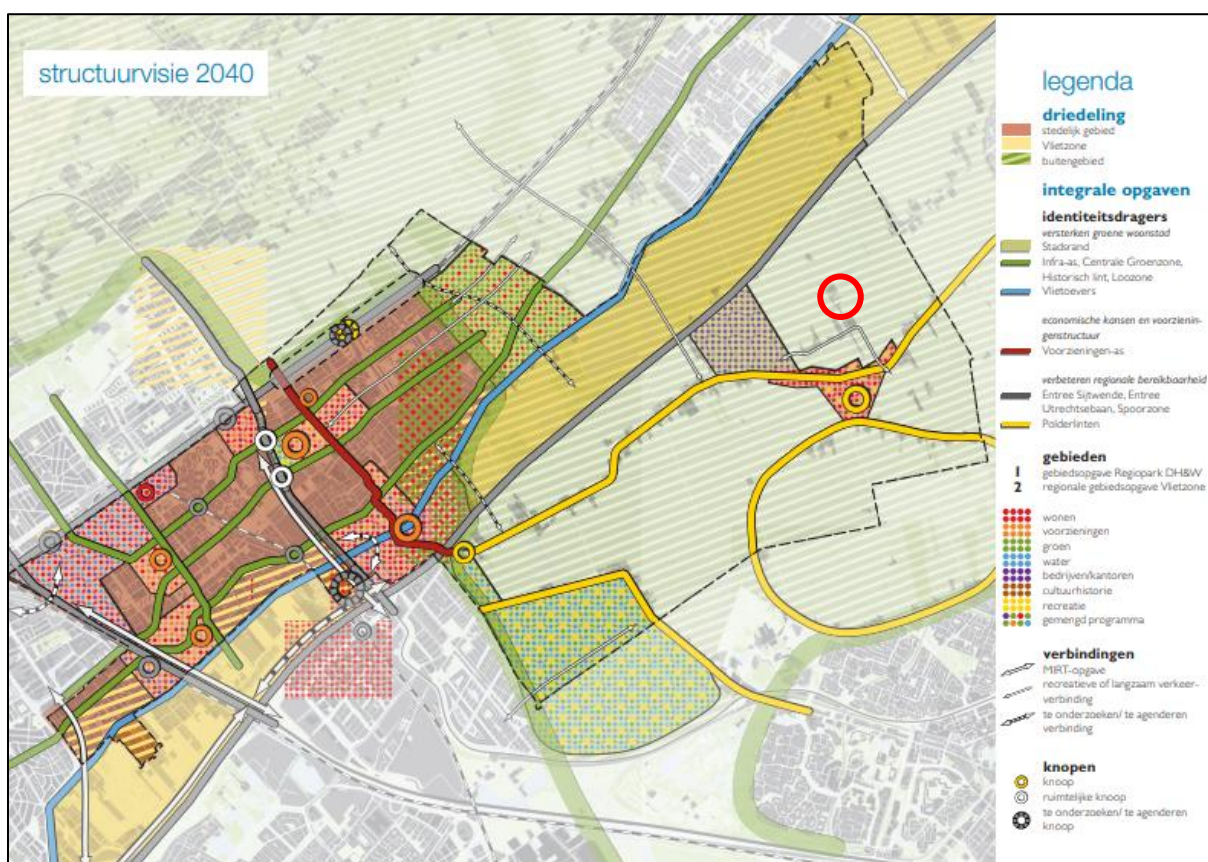
Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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



Afbeelding 6 Uitsnede structuurbeeld 'integrale opgaven stedelijk gebied' (plangebied rood omcirkeld)

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen aanduiding 'buitengebied'. Voor het buitengebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd:

- de ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van de groene woonstad;
- verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie;
- realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden;
- verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

Het gehele spectrum aan woonmilieus is binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg aanwezig, van vroeg naoorlogse wijken, landgoederen, groen wonen, stedelijk wonen, vooroorlogse wijken en historische dorpen tot flatwijken. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiten op de behoeften en de markt.

Toetsing plan

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijstaande woning gerealiseerd aan de Nieuwe Vaartlaan. In dit bebouwingslint zijn verschillende functies aanwezig; er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Vanwege de kleinschaligheid van de directe omgeving, is een bedrijfsfunctie op locatie minder gewenst en is het ontwikkelen van een woonfunctie passend, vanwege de afgenomen overlast en milieuhinder voor omwonenden. De ruimtelijke kwaliteit verbetert, door de landschappelijke inpassing die wordt geleverd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit om deze redenen goed aan op de structuurvisie en de daarin gestelde ambities en opgaven.

3.3.2 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

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. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit als apart beleidsveld te introduceren. Dit heeft een vertaling gekregen in een bij de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' opgenomen bijlage, genaamd de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Ook in het recentelijke vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk-2' is de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen als bijlage bij de regels en zijn de waarden beschreven in deze toelichting. De kwaliteit vormt mede de onderbouwing om al dan niet planologisch medewerking te verlenen aan het afwijken van dit bestemmingsplan.

Dit paragraaf is opgebouwd uit een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit op drie niveaus: structuren, bouwstenen en deelgebieden. Daarnaast zijn er verschillende zones onderscheiden waarin, afhankelijk van de locatie, verschillende deelactiviteiten of vervolgfuncties mogelijk zijn.

Op lokaal schaalniveau wordt het landelijk gebied opgedeeld in zes hoofdtypen van structuren, dit zijn de dragers van het landelijk gebied. De hoofdtypen zijn:

1. Lintdorpen en lintwegen
2. Dijken en keringen
3. Waterstructuren
4. Weidegronden
5. Landpaden en kerkepaden
6. Markante punten, wegen en zichtlijnen

Deze hoofdtypen worden verder uitgewerkt in kwaliteiten en beleving, bedreigingen en wensbeelden. Om bovengenoemde dragers van het landelijk gebied te behouden en te beschermen zijn deze met een dubbelbestemming cultuurhistorie aangeduid. De zes hoofdtypen van structuren zijn weer doorvertaald naar specifieke locaties waarbij per deellocatie een overzicht van de ruimtelijke kenmerken wordt gegeven.

In de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf wordt een verdeling gemaakt in negen deelgebieden:

- Leidschendammerhout en Vlietland;

- Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder;
- Drooggemaakte Grote Polder;
- Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder;
- Zoetermeersche Meerpolder;
- Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;
- Duivenvoordecorridor;
- Nieuwe Driemanspolder;
- De Vliet en vlietoevers.

Toetsing plan

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Lintdorpen en lintwegen'. Als wensbeeld voor de linten is in de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf het volgende aangegeven:

- Richten op de versterking van het cultuurhistorische karakter van de polderlinten door uit te gaan van het 'Stompwijkse bouwen' en door herinrichting van de wegen.
- Het tegengaan van de verrommeling, onder andere door het saneren van de verspreide glaslocaties, is eveneens van belang.
- Bouwwerken moeten zich voegen in het bestaande ruimtebeeld. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij woningen aan een dijk, indien zij niet in de "eerste lijn" zijn gebouwd, het profiel van de dijk moet worden gerespecteerd. Een perceel voor nieuwbouw op zodanige afstand van de dijk dat het pand deel is van het open landschap wordt dus niet verhoogd.
- Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster (a dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van dat cluster.
- Bijbehorende bouwwerken en extra woningen bij agrarische erven worden binnen het bestaande erf gerealiseerd waarbij de nieuwbouw de maat en schaal moet hebben van agrarische bebouwing.
- Volumeopbouw respecteert het onderscheid van voorhuis, achterhuis, schuren en dergelijke. Zorgvuldige detaillering is gewenst en van duurzame kwaliteit.
- Een op zichzelf staande architectuur is mogelijk mits in verhouding tot het weefsel van het lint.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost (Ontwikkelvisie Stompwijk).
- De ophaalbruggen worden behouden of zelfs teruggebracht.
- Dijk(profiel)en blijven bewaard.
- Het behouden en terugplaatsen van meidoornhagen, populieren, geriefhout/hakhoutbosjes en andere kenmerkende beplanting van de linten.

Als wensbeeld randen en 'achterkanten' van de linten is het volgende opgenomen:

- Bestaande doorzichten over erven blijven behouden.
- Oriëntatie en situering. Er is sprake van een dubbele oriëntatie, op het erf en het landschap. De woningen (schuren) zijn losse gestrooide objecten in de ruimte en zijn overwegend in de lengte gesitueerd in de richting van het slagenlandschap. Het karakter van het landschap wordt medebepaald door de boerenerfbebouwing, die de rafelrand naar het polderlandschap vormt.
- Deze bebouwing heeft forse eenduidige bouwvolumes, een herkenbare architectuur, herkenbaar materiaalgebruik en heldere situering. Daarnaast heeft de bebouwing een oriëntatie op het erf met zichten op de polders. Het is belangrijk om het karakter van boerenerven te versterken door de relatie met het omliggende landschap centraal te stellen.
- De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. De unieke meidoornhagen zijn hier een strategisch onderdeel van en worden opgeknapt en herplant waar deze verdwenen zijn. Dit wensbeeld dient te worden vertaald in een goed plan voor de verkeerscirculatie met bijbehorende low-profile verkeerstechnische uitwerking. Daardoor ontstaat een basis om de huidige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en het cultuurhistorische karakter te versterken. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en

materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt. Ook erfbeplanting draagt hieraan bij. Leibomen, solitairen en/of hagen aan de voorzijde van het erf en singels, bomenrijen of boomgaarden aan zij- en achterzijden complementeren het afwisselende dorps- en agrarische beeld.

Voor de Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan (Voormalig Doctor van Noortstraat 137 - 199 alias "Laantje van Kampen") zijn de volgende waarden en kenmerken behoudswaardig:

"Deze doodlopende zeer smalle weg is ongeveer drie meter breed en ligt parallel aan de brede Nieuwe Vaart die Stompwijk verbindt met de Vliet en eindigt bij de middentocht van de Westeinderpolder. De bebouwing ligt in een vrij smalle zone; een structuur die in hoofdlijn overeenkomt met veel oude bebouwingslinten in het gebied. De weg en bebouwing zijn echter een recente ontwikkeling uit het midden van de 20e eeuw, ontstaan achter een oudere huiskavel aan de Doctor van Noortstraat langs de Stompwijkse Vaart. Daarom maakt de weg vanaf de Stompwijkse Vaart eerst een slinger om het oude erf heen. Over de hele lengte tussen de vaart en de weg liggen hoofdzakelijk recreatiewoningen. Vanaf halverwege tot het eind liggen aan de andere zijde enkele voormalige (agrarische) bedrijven die op het eind in een vrij dicht cluster liggen."

Kenmerkend voor dit lint is:

- De bebouwing met beplanting heeft een vrij gesloten karakter, waardoor er weinig zicht is op de vaart en weilanden.
- Opvallend en daardoor karakteristiek zijn de Liguster en Elzenhagen langs diverse percelen die de smalle weg inkaderen vanaf de Doctor van Noortstraat.
- De polderlandschappen aan weerszijden van het lint zijn nog vrij gaaf bewaard gebleven.
- Hoge ligging langs een hoogtesprong in het landschap.
- De Meeslouwerpolder aan de overzijde van de Nieuwe Vaart ligt heel herkenbaar ruim 3 meter dieper omdat deze is uitgeveend en vervolgens weer drooggemaakt. Het Laantje ligt daardoor als het ware op een podium langs de Meeslouwerpolder waarbij het dijktaalud van de Nieuwe Vaart een steile rand vormt.
- Zicht op de bebouwingslinten van Stompwijk, het Oosteinde en het Westeinde.

Het plangebied ligt volgens de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf in het deelgebied 'Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder'. Hierbij horen de volgende gebiedskenmerken:

- De polder is voor Leidschendam-Voorburg bijzonder omdat deze nooit is uitgeveend. Het middeleeuwse slagenlandschap is hier nog behouden met een rijkdom aan kleine variaties in kavelgrenzen en het slotenpatroon. De overige polders in het plangebied zijn allemaal jongere uitgeveende droogmakerijen die vanaf 1614 tot eind 19e eeuw zijn drooggelegd; diep gelegen en met een kleibodem.
- Sloten langs opstreckende kavels zijn vaak breder en grilliger dan in de latere droogmakerijen die meer planmatig in vrij korte tijd zijn heringericht.
- Grote langgerekte open ruimten aan weerszijden van het Oosteinde.
- Lintbebouwing langs wegen (deels historische bebouwing).
- Veel microreliëf met greppels en kreekresten.
- De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken waardoor de waarde voor weidevogels zeer hoog is;
- De doodlopende weg midden in de Groote Westeindsche polder (Westeinde) heeft het authentieke profiel behouden wat in de regio bijna nergens meer voorkomt. Deze is zeer smal (ongeveer 3 meter) en het laatste deel is nog onverhard;
- De dammen aan het Westeinde met beplanting op de hoofden en meerdere kleine (pest)bosjes.

Verder ligt het plangebied in 'Zone 4'. Op grond van een tabel die is opgesteld om per zone aan te geven welke deelactiviteiten en vervolgfuncties zijn toegestaan, komt hier voor 'Zone 4' naar voren dat de vervolgfunctie wonen is toegestaan.

Zoals is aangegeven in paragraaf 2.3 is bij de opzet van het plan het gemeentelijk advies van oktober 2023 (zie bijlage 1+2) in acht genomen. Hiermee zijn de gemeentelijke ambities betrokken uit de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf met betrekking tot de structuur 'Lintdorpen en lintwegen' en meer specifiek voor de Nieuwe Vaartlaan, alsmede de gebiedskenmerken van de 'Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder' en de toegestane vervolgfunctie in Zone 4.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf.

3.3.3 Bouwstenen Omgevingsvisie

De gemeente stelt haar omgevingsvisie stap voor stap op. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld. Dit document geeft de eerste richting aan die de gemeente op wil. Het kompas bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes. Als belangrijke tussenstap tussen het kompas en de omgevingsvisie zijn een aantal bouwstenen opgesteld.

De bouwstenen zijn een uitwerking van het kompas en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. De keuzes in het kompas worden in de bouwstenen verder uitgewerkt. De bouwstenen zijn samen het complete verhaal die de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De 4 bouwstenen zijn:

- Groene woongemeente;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid;
- Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte.

In de bouwstenen wordt beschreven hoe we de kwaliteiten van de gemeente kunnen behouden en tegelijkertijd de keuzes voor de toekomst kunnen inpassen.

Toetsing plan

Groene woongemeente

De bouwsteen Groene Woongemeente stuurt op het uitbreiden van het woningaanbod, terwijl het aanwezige groen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is mogelijk door met name op binnenstedelijke locaties te bouwen. Het plangebied ligt niet binnen de stadsgrenzen. Met het planvoornemen wordt het bedrijf ter plaatse van het plangebied beëindigd, daarmee gaat gepaard dat de aanwezige overtollige bebouwing op locatie wordt gesloopt. Het aanwezige groen wordt met de extra landschappelijke inpassing versterkt. Binnen een bestaand bebouwingslint wordt dus een nieuwe woonfunctie gecreëerd, en door de toevoeging van nieuw groen wordt goed aangesloten op de ambities van deze bouwsteen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De bouwsteen Mobiliteit en bereikbaarheid stuurt op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets of het openbaar vervoer. Het plangebied is goed ontsloten en in de toekomstige situatie verandert dat niet. Het parkeren kan worden opgevangen in het plangebied, waarmee onderhavig planinitiatief aansluit op deze bouwsteen.

Economie en bedrijvigheid

De bouwsteen Economie en bedrijvigheid zet in op een aantrekkelijke groene woongemeente met een uitstekend voorzieningenniveau. Daarnaast wordt gestuurd op een werkgelegenheidsgroei en een buitengebied met een economisch verdienmodel. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de realisatie van bedrijvigheid of voorzieningen. Wel zijn de aanwezige voorzieningen goed bereikbaar

vanaf het plangebied, waarmee er een aantrekkelijke woonomgeving wordt gecreëerd. Daarmee sluit het planinitiatief aan op deze bouwsteen.

Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte

De bouwstenen voor de Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte zetten in op de verduurzaming van de gemeente. Onderhavig planinitiatief sluit daarop aan doordat de te realiseren woning zal voldoen aan de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Bouwstenen omgevingsvisie.

3.3.4 Woonambities gemeentelijk woonbeleid

In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021 en de Woonzorgvisie 2022-2030 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt in de Bouwsteen de volgende doelen om specifieke opgaven te behalen:

- Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040;
- Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit);
- Functies parkeren, economie en zorg gaan niet ten koste van groen of woningen;
- Gezien de bevolkingsgroei houden we rekening met extra ontwikkeling van jongerenvoorzieningen, culturele voorzieningen, zorg en onderwijs.

Uitgangspunt is een rustig stedelijk en hoogwaardig woonmilieu. Bij de invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich vooral in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft: jongeren, studenten, starters, senioren, kwetsbare inwoners, statushouders en spoedzoekers.

In de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 heeft de gemeente op het gebied van huisvesting als ambitie vastgesteld: "Het realiseren van voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen."

De opgaven die de gemeente stelt zijn:

- a. Het realiseren en ontwikkelen van geschikte zelfstandige woonruimtes;
- b. Het faciliteren en sturen op het realiseren van woonzorginitiatieven.

Toetsing plan

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijstaande woning met bijgebouwen gerealiseerd, die landschappelijk ingepast is. Hiermee wordt dus een zelfstandige woonruimte gerealiseerd, wat passend is binnen de Woonambities van gemeente Leidschendam-Voorburg. Hoewel niet direct ingezet wordt op groepen waar de woningnood het hoogst is, vormt het realiseren van de woning gezien aard en omvang van het initiatief geen belemmering. Bovendien is het realiseren van een vrijstaande woning in het betreffende bebouwingslint in het buitengebied, waar beperkte openbare voorzieningen aanwezig zijn, het meest passend.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met 'Woonambities gemeentelijke beleid'.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

4.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

Toetsing

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. In die zin is het Omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien sprake is van een plan dat kaderstellend is voor projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige onderbouwing (navolgende paragrafen) volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen, mede door een beperkte aard en omvang van het initiatief. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-(beoordelings)rapportage.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Uit jurisprudentie volgt daarnaast, dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plan

Onderhavige ontwikkeling omvat het nieuwbouwen van één woning ter vervanging van de bestaande woning. In het kader van de ontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming omgezet. De ontwikkeling wordt gezien naar aard en omvang niet als een stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd, waardoor de ladder formeel niet doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

4.4 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

Algemeen

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Op deze wijze kan worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend. Het zijn richtlijnen, waarvan afgeweken kan worden.

Toetsing plan

Verkeer

Het plangebied is in de huidige situatie via één inrit ontsloten op de Nieuwe Vaartlaan. Het perceel blijft gebruikmaken van de bestaande ontsluiting. Hier worden in het kader van het planvoornemen geen wijzigingen in aangebracht.

De Nieuwe Vaartlaan is een smalle doodlopende weg, die aan de zuidkant richting de kern van Stompwijk leidt. Aan de Nieuwe Vaartlaan is een verscheidenheid aan functies gevestigd: er zijn (agrarische) bedrijfslocaties aanwezig, er staan burgerwoningen en er zijn recreatiewoningen gevestigd. Gezien de verscheidenheid aan functies aan de Nieuwe Vaartlaan en de overlast die ondervonden wordt door het zware verkeer dat gepaard gaat met de bedrijfslocaties, is de omschakeling van het plangebied naar 'wonen' gewenst. Dit resulteert namelijk in een afname van zwaar verkeer in de Nieuwe Vaartlaan.

Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging van een bedrijf naar wonen. Er wordt een vrijstaande woning toegevoegd. Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast.

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van het oppervlak van één vrijstaande woning in het gebiedstype 'buitengebied' in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze gemeente kent een hoge adressendichtheid, waarmee de gemeente in de categorie 'zeer sterk stedelijk'. De kern Stompwijk heeft een sterk afwijkende stedelijkheid ten opzichte van Voorburg en Leidschendam, waarmee Stompwijk in de categorie 'niet-stedelijk' valt (bron: Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023).

De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast blijft de bestaande verkeersontsluiting ongewijzigd. Ten aanzien van de verkeersveiligheid verbetert de situatie, aangezien geen zwaar verkeer ten behoeve van de bedrijfsfunctie meer door de smalle weg gaat.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Om de parkeernormen van de ontwikkeling te berekenen, wordt rekening gehouden met de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. De parkeernormen die in de nota zijn voorgesteld, bieden houvast bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij woningen, kantoren, winkels et cetera. Het gebruik van de juiste parkeernormen draagt bij aan een gunstig leef- en woonklimaat. De parkeernota hebben betrekking op nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies, daar waar een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is bij het bepalen van de parkeerbehoefte een gebiedsindeling gemaakt, met bij elke aanduiding eigen parkeereisen. Het plangebied is gelegen in 'buitengebied'. Autoparkeernormen worden bepaald door de functie, grootte en ligging van een initiatief. In het buitengebied van Stompwijk geldt dat er in dat geval 2,1 parkeerplaatsen per vrijstaande woning aanwezig moeten zijn op het erf voor het parkeren van de bewoners. Daarnaast geldt voor de bezoekers in dat gebied en met dat woningtype 0,2 parkeerplaats per woning. Voor de woonfunctie van één vrijstaande woning komt dat uit op 3 parkeerplaatsen.

Het uitgangspunt is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Aan Nieuwe Vaartlaan 18 is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Kortom, binnen het perceel zal voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om de activiteiten veilig plaats te laten vinden ten aanzien van parkeren. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekenende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Toetsing plan

NIBM

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te verwijderen en een nieuwe woning met bijgebouwen, plus een paardrijbak te realiseren voor het hobbymatig houden van 4 paarden. De ontwikkeling die onderhavig plan mogelijk maakt, valt niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Aan de hand van een berekening moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling NIBM is.

Ten behoeve van een dergelijke berekening heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier

bepaald worden of er sprake is van een NIBM-bijdrage. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd.

Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft. Onderhavig ontwikkeling heeft geen toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg (zie ook paragraaf 4.3.4). Kortom, het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2023 tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal door voortschrijdende technologie de toekomstige situatie verder verbeteren.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

4.6 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van

spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing plan

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een vrijstaande woning en de omschakeling naar een woonbestemming. Met onderhavige ontwikkeling wordt dus een nieuw geluidsgevoelig gebouw mogelijk gemaakt.

Rijksweg A4 ligt op meer dan 700 meter van het plangebied. Het plan ligt binnen het 'geluidaandachtsgebied' van de A4 en van een gemeentelijke weg. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de waarden voor geluid ten gevolge van wegverkeer te toetsen op de gevels van de woning (zie bijlage 4).

Uit de toetsing blijkt het volgende:

- De waarde voor geluid vanwege het verkeer over de rijksweg A4 bedraagt 54 dB Lden. De standaardwaarde van 50 dB wordt met 4 dB overschreden;
- De waarde voor het gezamenlijke geluid Lg bedraagt 54 dB Lden.
- Er is sprake van een redelijke milieukwaliteit.

Voor de objecten bedoeld voor bewoning moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van nieuw te realiseren objecten voor bewoning mag daarbij maximaal 33 dB bedragen (nieuwbouw). Bij een waarde voor het gezamenlijke geluid van 54 dB betekent dit, dat de karakteristieke geluidwering ten minste 21 dB moet bedragen. Daarnaast bestaat de voorkeur om bij het vaststellen van de indeling van de woning, de woonkamer en tenminste één slaapkamer aan de zuidoost of noordoost georiënteerde gevel te realiseren.

Met dit rapport is hiermee voorzien in de benodigde onderbouwing voor het aspect wegverkeerslawaaai. Ten aanzien geluid van omliggende bedrijven en industrieterreinen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5 Milieuzonering. Het geluid ten aanzien van spoorweglawaaai is geen belemmering voor onderhavig plan, omdat omliggende spoorwegen op ruim voldoende afstand zijn gelegen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid bestaan geen belemmeringen voor de realisatie van het voornemen.

4.7 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Bij omgevingsplanactiviteit zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- Worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- Worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- In de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Toetsing plan

Om de bodemkwaliteit in het plangebied in beeld te brengen, heeft ABO Milieuconsult op 11 juni 2024 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen daarvan beschreven.

De grond bestaat tot een diepte van circa 1,0 m-mv uit zand. Vanaf circa 1,0 m-mv tot de geboorde diepte van 2,0 m-mv bestaat de grond uit veen. In de bodem zijn in de bovengrond plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen met baksteen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen in de bodem worden (conform bijlage A4, NEN5725) niet als asbestverdacht beschouwd. Het grondwater bevond zich op 0,60 m-mv (d.d. 18 juni 2024).

Bovengrond

In het grondmengmonster M01 is zink licht verontreinigd aangetoond. In het grondmengmonster M02 is kwik licht verontreinigd aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de bovengrens van de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Ondergrond

In het grondmengmonster M03 zijn kwik en lood licht verontreinigd aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de bovengrens van de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Grondwater

In het grondwater zijn de concentraties van alle geanalyseerde parameters uit het NEN 5740 grondwaterpakket lager dan de detectiegrens aangetoond.

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 – 0,5 m-mv) visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De hypothese "De onderzoekslocatie is onverdacht" dient, op basis van de licht verhoogde gehalten aan zink, kwik en lood in de bovengrond, verworpen te worden.

Aanbevelingen

De licht verhoogde gehalten aan zink, kwik en lood in de grond zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

In de bovengrond zijn geen OCB's aangetroffen, verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de twee gedempte watergangen zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen in de grond. Vermoedelijk zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond.

In de bovengrond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen met baksteen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen in de bodem worden (conform bijlage A4, NEN5725) niet als asbestverdacht beschouwd. Verkennend asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen belemmeringen aanwezig voor het beoogde gebruik, dan wel het wijzigen van het Omgevingsplan en het daaropvolgend indienen van een vergunningaanvraag om te bouwen. Kortom, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel: het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Specifieke situaties Bkl

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

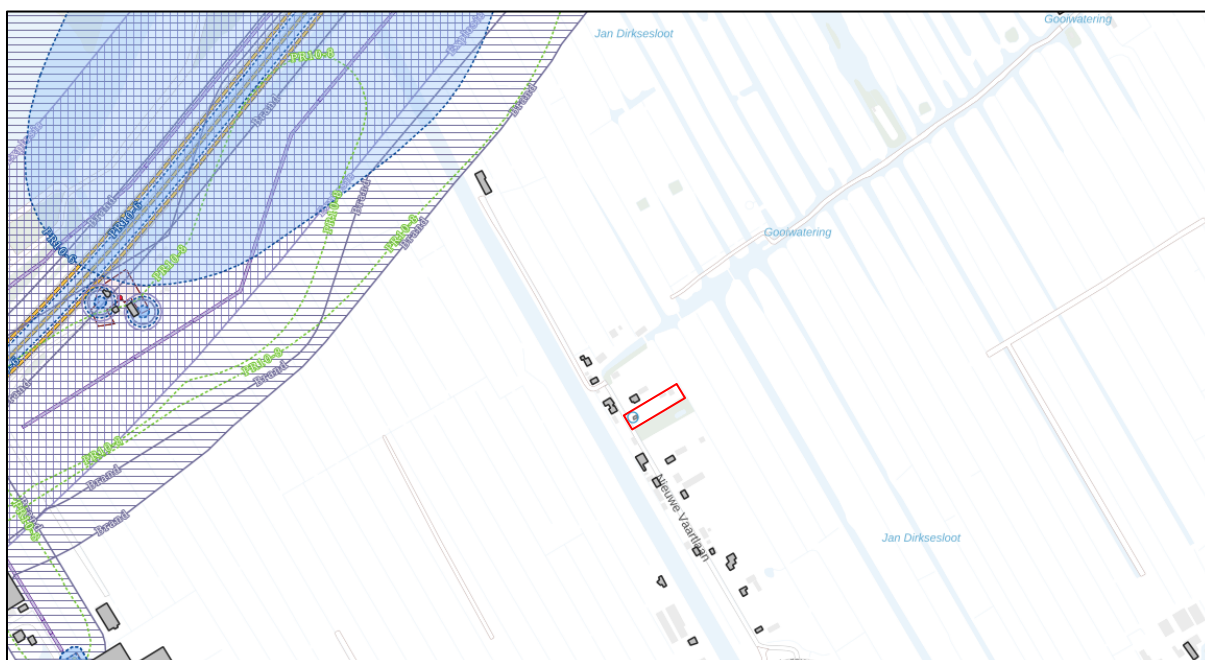
- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing plan

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te verwijderen en een nieuwe woning met bijgebouwen, plus een paardrijbak te realiseren voor het hobbymatig houden van 4 paarden. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het realiseren van een kwetsbaar object. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een evenwichtige toedeling van functies, zijn de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 8 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Risicovoltransport over spoorwegen of water

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over spoorwegen of water, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De ligging van het plangebied vormt derhalve geen belemmering.

Risicovol transport over wegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over wegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De ligging van het plangebied vormt derhalve geen belemmering.

Risicovol transport door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op een afstand van circa 750 meter ten noordwesten van het plangebied is een aardgasleiding van Gasunie (W-514-01) gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied 'Brand' en de PR10-6 contour van de buisleiding, de ligging van de aardgasleiding vormt derhalve geen belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect milieuzonering.

Algemeen

De Omgevingswet zorgt voor een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden daardoor het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgesteld voor de toelating van milieuhinderlijke activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Milieuzonering maakt het mogelijk om de regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke activiteiten. In aanvulling op de standaard gebiedsgerichte instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl kan het omgevingsplan voorzien in een extra set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Deze aanvullende regels vloeien voort uit de systematiek voor milieuzonering in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

De VNG heeft deze handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' in oktober 2024 opgesteld. Deze handreiking vervangt de veelgebruikte publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven, is de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009. Zo wordt in de nieuwe systematiek niet meer getoetst aan de aspecten stofhinder en gevaar, maar enkel nog aan geluid en geur.

Voor een aantal situaties en gebieden is de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' niet aan de orde:

- Industrieterrainen (geluid): In deze gebieden zijn vaak zwaardere industrieën gevestigd, daarom geldt hier op grond van het Bkl een aparte geluidregeling;
- Milieuhinderlijke activiteiten binnen een rustig woongebied;
- Milieuthema's die al op een andere wijze geregeld zijn:
 - o Luchtverontreiniging
 - o Externe veiligheid en gevaar
 - o Trillinghinder
 - o Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
 - o Lichthinder en spuitzones
 - o De hinder door verkeer aantrekkende werking
- Zware activiteiten die niet direct worden toegelaten: het gaat hier bijvoorbeeld om het exploiteren van een IPPC-installatie of projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal.

Functiescheiding door uitwaartse en inwaartse zonering:

Bij uitwaartse zonering wordt gezoned vanuit de milieuhinderlijke functies. Dit betekent dat er in een zone rondom het werkterrein milieugevoelige functies moeten worden geweerd.

In het geval van inwaartse zonering vindt de zonering plaats vanuit de milieugevoelige activiteiten en daarbij zones met gebruiksruimte voor geluid en geur aan te houden per milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteit: hoe groter de afstand tot de milieugevoelige functie, hoe groter de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur kan zijn. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten

opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke activiteiten meer of minder gebruiksruimte. In de nieuwe handreiking wordt uitgegaan van inwaartse zonering.

Voortzetting onderscheid gemengd gebied met wonen en rustig woongebied

Zoals gebruikelijk was in de ruimtelijke ordening onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt ook onder de nieuwe systematiek voor het aspect geluid onderscheid gemaakt tussen twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden. Nabij een rustig woongebied wordt de beschikbare geluidsruimte per activiteit lager gesteld dan nabij een gemengd gebied met wonen. Hierbij staat dus een extra bescherming van een rustig woongebied ten opzichte van gemengd gebied met wonen centraal. Voor het aspect geur is er qua gebruiksruimte geen verschil tussen een gemengd en rustig woongebied.

Buitengebied

Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking kan ook in het buitengebied worden toegepast, met als kanttekening dat de in de handreiking beschreven waarden voor geur niet gelden voor agrarische activiteiten.

Opbouw in het omgevingsplan

Voor het reguleren van onder meer geluid- en geurbelasting door milieuhinderlijke activiteiten kunnen door gemeenten drie elkaar aanvullende sets van regels in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen: algemene bepalingen, standaard (gebiedsgerichte) omgevingsplanregels en aanvullende gebiedsgerichte omgevingsplanregels. Voor het goed functioneren van de regelingen voor geluid en geur zijn in het omgevingsplan aanwijzingen nodig. Zo kan een gebied bijvoorbeeld aangewezen worden als 'bedrijventerrein' en worden de grenzen tussen 'gemengd gebied met wonen' en 'rustig woongebied' aangewezen. Ook kunnen zones worden opgenomen voor geur en geluid: basis – beperkt – verruimd.

Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij horende richtafstanden. 'Activiteiten en milieuzonering' stuurt strakker op de gewenste omgevingskwaliteit, omdat getoetst wordt aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur.

Geluid

Tabel 1 Tabel VNG - aspect geluid in rustig woongebied¹

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Voor aspect geluid wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal zones met oplopende geluidsruimte. De milieucategorieën en richtafstanden VNG 2009 zijn voor geluid als volgt omgezet naar zones, waarden en afstanden. Zie voorgaande- en navolgende tabel.

Tabel 2 Tabel VNG - aspect geluid in gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	10 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	30 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
4.1	100 m	Zone verruimd, basiswaarde 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Geur

De milieucategorieën en richtafstanden VNG 2009 zijn voor geur zoals onderstaande tabel laat zien, omgezet naar zones, waarden en afstanden. Zoals eerder toegelicht valt, omdat een groot aantal thema's al op een andere wijze afdoende gereguleerd is, geur door agrarische activiteiten niet onder deze toetsing.

Tabel 1 Tabel VNG - aspect geur in rustig en gemengd woongebied

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Toetsing plan

De beoogde ontwikkeling betreft een invulling die volgens de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van andere functies in de omgeving. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat het bestaande milieugevoelige of milieuhinderlijke functies in de omgeving niet belemmert.

Met onderhavig initiatief wordt de planologische ruimte voor een hoveniersbedrijf beëindigd en vervangen door het realiseren van een nieuwe woning, waarbij hobbymatig (maximaal 4) paarden worden gehouden en een buitenrijbak wordt gerealiseerd. Door het verdwijnen van de milieuhinderlijke hoveniersfunctie gaat de milieusituatie ter plaatse er dus op vooruit. Tegelijkertijd komt er een nieuwe milieugevoelige functie voor in de plaats.

Het plangebied en haar directe omgeving kan worden geclassificeerd als gemengd gebied met wonen, omdat in de omgeving van het plangebied diverse soorten functies gelegen zijn. Zo zijn er aan de Nieuwe Vaartlaan diverse woon- en bedrijfsfuncties gelegen, enkele agrarische bedrijven, recreatiewoningen en een volkstuin.

Realisatie woning

Kijkend naar de ontwikkeling wordt een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt, dat dient getoetst te worden op basis van het woon- en leefklimaat op locatie en ten opzichte van het niet mogen belemmeren van omliggende bedrijfsactiviteiten.

Een nabijgelegen bedrijf betreft volgens het bestemmingsplan een dierenpension annex -crematorium ter plaatse van Nieuwe Vaartlaan 22, gelegen op circa 35 meter van het plangebied. Dit bedrijf is echter niet meer actief en ook niet meer aanwezig (de bebouwing is gesloopt). Thans is er nog wel sprake van een vigerende bestemming die in acht dient te worden genomen. Doordat de bestaande woning van Nieuwe Vaartlaan 20 tussen het plangebied en het dierenpension annex -crematorium in ligt, moet ter plaatse van de woning van Nieuwe Vaartlaan 20 op grond van de handreiking voldaan worden aan de basiswaarden met betrekking tot geluid en geur. Dit betekent dat deze woning dus al maatgevend is voor een dierenpension annex -crematorium op Nieuwe Vaartlaan 22. De voorgenomen ontwikkeling belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van Nieuwe Vaartlaan 22 niet en daarnaast zal naar verwachting, gezien de beperkte milieubelasting, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op locatie Nieuwe Vaartlaan 18.

Een ander nabijgelegen bedrijf betreft een loodgietersbedrijf aan Nieuwe Vaartlaan 16. De afstand tussen het plangebied en Nieuwe Vaartlaan 16 bedraagt ruim 70 meter. Tegenover de bedrijfslocatie van Nieuwe Vaartlaan 16 liggen de bestaande woningen van Nieuwe Vaartlaan 3 en Nieuwe Vaartlaan 5 (beiden op circa 30 meter van het bedrijfsterrein). Op grond van de handreiking moet bij deze woningen voldaan worden aan de basiswaarden met betrekking tot geluid en geur. Dat betekent dat deze woningen maatgevend zijn voor het loodgietersbedrijf. De voorgenomen ontwikkeling belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van Nieuwe Vaartlaan 16 niet en daarnaast zal naar verwachting, gezien de beperkte milieubelasting, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op locatie Nieuwe Vaartlaan 18.

Aan de Nieuwe Vaartlaan worden op enkele locaties nog hobbymatig dieren gehouden. Deze locaties liggen ruimschoots op afstand van het plangebied. Het hobbymatig houden van dieren wordt als passend beoordeeld in een landelijke en gemengde leefomgeving als kleinschalige en ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs)woning. Dit aspect is reeds getoetst en geaccordeerd in lijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk-2' (vastgesteld op 9 juli 2024, nog niet onherroepelijk, en opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het Omgevingsplan van gemeente Leidschendam-Voorburg).

Hobbymatig paarden houden

Ter plaatse van het woonterrein, is initiatiefnemer voornemens maximaal 4 paarden te houden en een rijbak te realiseren. Hoewel er geen sprake is van een milieubelastende activiteit op basis van het Bal voor het houden van paarden, is het in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties de milieuzonering in ogenschouw te nemen. In de handreiking staat evenwel aangegeven dat zij niet van toepassing is op:

"Geur door het houden van paarden en pony's voor het berijden daarvan. Paarden en pony's die worden gehouden voor het berijden daarvan zijn geen landbouwhuisdieren in de zin van het Bkl en het Bal."

Zowel het houden van maximaal 4 paarden als het gebruik van de rijbak betreffen een hobbymatige activiteit. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de burgerwoning aan Nieuwe Vaartlaan 20. De afstand tussen deze woning enerzijds en rijbak anderzijds betreft 25 meter. De realisatie van de groene buffer draagt bij aan het verminderen van de milieuhinder van de rijbak ten opzichte van de woning aan Nieuwe Vaartlaan 20. Vanwege deze afstand en het hobbymatige gebruik zal de hinder vanwege geur en geluid van de rijbak niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt het hobbymatig houden van dieren als passend beoordeeld in een landelijke en gemengde leefomgeving als kleinschalige en ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs)woning. Dit aspect is reeds getoetst en geaccordeerd in lijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk-2' (vastgesteld op 9 juli 2024, nog niet onherroepelijk, en opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het Omgevingsplan van gemeente Leidschendam-Voorburg).

Kortom, het houden van maximaal 4 paarden levert in combinatie met een buitenrijbak aanzienlijk minder milieuhinder op voor de omliggende milieugevoelige functies dan een hoveniersbedrijf. De milieusituatie ter plaatse gaat er met dit voornemen dus op vooruit en daarmee het woon- en leefklimaat, ook ter plaatse van Nieuwe Vaartlaan 20.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering zal met het voornemen vanuit het oogpunt van milieuzonering sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Algemeen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5. 1. 4. 4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Toetsing plan

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarbij trillingen aan de orde zijn.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 was het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Vanaf 1 januari 2024, tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de oude term 'watertoets' overgegaan in 'weging van het waterbelang'. Op 27 december 2023 heeft Waterschap de Dommel een handreiking opgesteld, die men kan naslaan bij initiatieven in de fysieke leefomgeving waarin waterbelang aan de orde is. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod, naar aanleiding van wat de handreiking voorschrijft: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van de ruimtelijke kenmerken ter plaatse van het plangebied.

De weging van het waterbelang is als instructieregel voor overheden vastgelegd in het Bkl en luidt: "in een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en daarbij worden de opvattingen van de waterbeheerder betrokken."

EU-beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Rijksbeleid

Omgevingswet

De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaat-robuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

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. 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.

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

In het Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 worden de provinciale opgaven beschreven in het kader van water. Het programma bevat de verplichte onderdelen om aan de Europese richtlijnen te voldoen. Dit zijn de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn, Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. Daarnaast bevat het programma onderwerpen als zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Door deze onderwerpen in één document te behandelen, kunnen deze in samenhang worden bekeken.

Hoogheemraadschap Rijnland

Waterbeheerplan 'Water wijst de weg' Hoogheemraadschap Rijnland

Het Waterbeheerplan 'Water wijst de weg' is vastgesteld voor de periode 2022-2028. Hierin zijn de ambities van Rijnland beschreven, inclusief de richtinggevende uitgangspunten voor de planperiode. Ook de uitvoering van de opgaven wordt beschreven.

Waterschapsverordening De Rijnlandse Keur

Deze verordening van de waterbeheerder stelt wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze verordening is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet anders is bepaald.

De waterschapsverordening vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een omgevingsvergunning aanvragen bij Rijnland (en een omgevingsvergunning bij de gemeente).

Water- en rioleringsplan 2022-2027 Leidschendam-Voorburg

In het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027, vastgesteld op 10 november 2021, is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. De volgende beleidsdoelen zijn als uitgangspunt aangehouden:

- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een goede volksgezondheid;
- Leidschendam-Voorburg wordt duurzaam en klimaatbestendig gemaakt;
- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een schone en prettige leefomgeving;
- De gemeente heeft een goede dienstverlening;
- De gemeente levert kwaliteit tegen een maatschappelijk verantwoord kostenniveau.

Om de ambitieuze doelen van het Water- en rioleringsplan 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.

Toetsing plan

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. Om deze beoordeling zorgvuldig uit te voeren is tevens een 'Digitale Watertoets' uitgevoerd (zie bijlage 6) en is over het plan afstemming gezocht met het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeentelijk beleidsadviseur over rioleringen. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied. Tevens ligt het niet rond primaire of regionale keringen of een afvalwatertransportleiding

Bodem en grondwater

In paragraaf 4.1.1 zijn de resultaten van het bodemonderzoek beschreven, waarin onder andere is gekeken naar eventuele verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde gebruik.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingegebied. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats.

In geval een kruipruimte onder de woning wordt aangelegd, geldt het volgende:

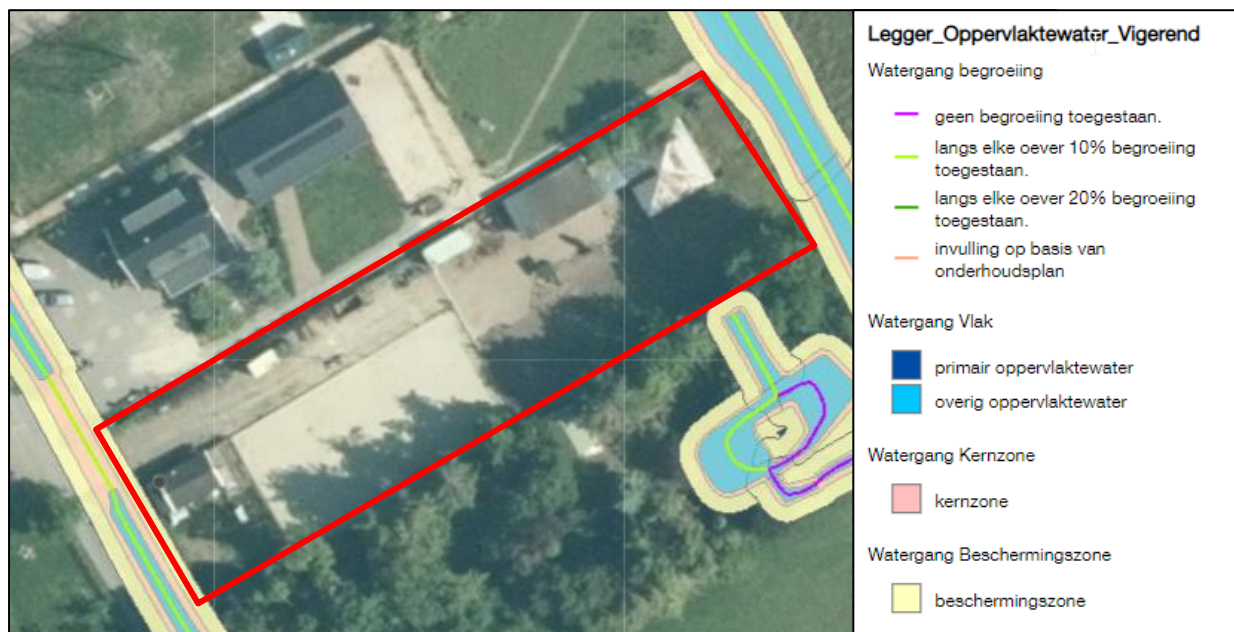
"Het gemeentelijke beleid is om een vloerpeil van 1 m boven de maatgevende grondwaterstand aan te houden. Deze grondwaterstand, die 1x per jaar wordt overschreden, is bepaald door de oppervlaktewaterstand van NAP-2,52 m (zomerpeil). Het zomerpeil is maatgevend omdat de maatgevende grondwaterstanden tegenwoordig als gevolg van klimaatontwikkeling ook optreden tijdens de periode dat het zomerpeil is ingesteld. Door regen zijn de grondwaterstanden onder de woning ongeveer 0,2 m boven het zomerpeil, dus op NAP-2,30 m. Om dit te bereiken dient wel een drainage te worden aangelegd rondom de woning die vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem wordt aangesloten op de sloot. Het vloerpeil dient dus te worden gekozen op NAP-1,30 m om wateroverlast in de kruipruimte te voorkomen. Een vochtdichte vloer helpt ook, maar de ervaring leert dat deze vloer niet vochtdicht blijft in de loop van de levensduur van de woning.

Het vloerpeil dient ook minimaal 0,2 m boven maaiveld te liggen om instromend hemelwater te voorkomen (NEN Binnenhuisriolering). Het maaiveld ligt volgens de Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) op NAP-1,70 m, dus het benodigd vloerpeil van NAP-1,30 m ligt 0,40 m boven maaiveld. In de AHN kan ook NAP-2,00 m worden afgelezen.

Het vloerpeil dient ook minimaal 0,2 m boven de putdeksel van de drukrioleringspompput te liggen om afvoerproblemen van de afvalwaterriolering te voorkomen (NEN Binnenhuisriolering). Met bovenstaande maaiveldhoogte en vloerpeil zal dit naar verwachting het geval zijn."

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Hoogheemraadschap Rijnland is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Het plan is in overeenstemming met de legger oppervlaktewater.



Afbeelding 11 Uitsnede leggerkaart met rood omlijnd het plangebied

Afvalwater

Ter plaatste is reeds een rioolaansluiting aanwezig (drukriolering). Daarop vindt de aansluiting van de nieuw te bouwen woning plaats. De exacte uitwerking van de aansluiting vindt plaats in lijn met de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.

Hemelwater

Het regenwater dient op het eigen perceel verwerkt te kunnen worden, het liefst via infiltratie in de bodem, dan wel via afstroming op oppervlaktewater. Het hemelwater mag niet geloosd worden op de vuilwaterriolering. Uit het bodemonderzoek komt een zeer slechte doorlatendheid (K-waarden in m/etmaal < 0,01) naar voren. Dit betekent dat verwerking van het regenwater via afstroming op het oppervlaktewater het meest waarschijnlijk is.

Het Hoogheemraadschap Rijnland hanteert het beleid dat bij een *toename* van het verhard oppervlak met meer dan 500 m², de toename in verharding wordt gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit moet minimaal 15% van de toename van het aantal vierkante meters verharding bedragen.

Binnen het plangebied is reeds circa 600 m² aan verharding aanwezig. Het plan voorziet in een oppervlakteverharding van in totaal circa 550 m². Er is daarmee geen sprake van een toename van oppervlakteverharding. Compensatie is om die reden niet noodzakelijk. Desalniettemin overweegt initiatiefnemer ter bevordering van de waterhuishoudkundige situatie een wadi aan te leggen. De exacte uitwerking van de wadi vindt plaats in lijn met de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. Wat betreft de wateroverlast op de toegangsweg is het voldoende om dat water te laten afstromen naar een kavelsloot.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige aspecten zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Archeologisch erfgoed

Algemeen

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Omgevingswet.

Toetsing plan

Om eventuele archeologische waarden in het plangebied in beeld te brengen, heeft T&A Survey een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7).

Verwachting

Prehistorie en Romeinse tijd: lage verwachting, omdat het terrein een nat veengebied is. Het zand zal geen podzolbodem hebben gevormd en ligt hier diep onder het veen en de klei (bijvoorbeeld een boring in DINOLOket ten noordwesten van het plangebied bevat zand op 11,5 meter diepte). Ten zuiden is een boring waar het zand op 4,8 meter diep is en ten oosten op 5 meter. Die boring ten oosten is dieper doorgezet en het blijkt dat het een zandlaag is van 3,5 meter met eronder nog klei en veenlagen (dus overspoeling) en weer zand op 11,7 meter diep - mogelijk is dit het pleistocene zand).

Middeleeuwen: Lage verwachting, want ontveening en landbouwperceel.

Late middeleeuwen: lage verwachting, want bewoning vond plaats langs historisch dorpslint verder naar het zuiden en niet ter hoogte van het plangebied. Hier werden pas na WO2 de huidige weg en de eerste kassen aangelegd.

Nieuwe tijd: lage verwachting, want het plangebied heeft deel uitgemaakt van landbouwgronden. RAAP heeft in zijn rapport over een gebied ca. 300 m ten noorden van het onderhavige plangebied het Kaartboek van Rijnland uit 1746 afgebeeld. Hier is geen bebouwing in het plangebied te zien (RAAP rapport p. 18).

De bovenlaag van het plangebied zal verstoord zijn door enkele sloten die gedempt zijn, de bouw en sloop van kassen, planten en rooien van bomen (op de topografische kaart 1958 staan bomen in het plangebied) en de bebouwing rond 1997 en later.

Advies: geen vervolgonderzoek en vrijgave van het hele perceel. Het is aan de gemeente als bevoegd gezag om een besluit te nemen.

Volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet geldt ook voor vrijgegeven percelen een plicht om vondsten te melden.

Conclusie

Op basis van de analyse van de geraadpleegde stukken, worden geen archeologische waarden verwacht binnen het plangebied. De werkzaamheden kunnen daarmee zonder verder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.12.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het

Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgooederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Cultuurhistorische kaart Zuid-Holland

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

De kaart bevat naast dit overzicht ook een selectie van waarden die specifiek van provinciaal belang zijn. Het gaat enerzijds om bijzondere erfgoedgebieden anderzijds om erfgoedthema's van provinciaal belang. Daarmee is de CHS-kaart de onderlegger voor het provinciaal erfgoed van ruimtelijk belang.

De erfgoedgebieden zijn:

- Kroonjuwelen: cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles van het Zuid-Hollands landschap. De provincie kent in totaal 12 kroonjuwelen die in zeer sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling';
- Werelderfgoed: cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is, kan door de Unesco aangewezen worden tot Werelderfgoed. Zuid-Holland kent één (definitief) aangewezen werelderfgoed: het molengebied van Kinderdijk. Hiervoor bestaat ook een definitieve begrenzing, welke is opgenomen op de CHS-kaart. Daarnaast zijn er 3 werelderfgoederen genomineerd voor aanwijzing: de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Van Nellefabriek in Rotterdam.

De erfgoedthema's zijn:

- Archeologie: algemeen uitgangspunt is dat aanwezige archeologische resten in de bodem behouden moeten blijven. Waar bodemverstoring niet is te vermijden is het leidende principe: de initiatiefnemer van de bodemverstoring betaalt het benodigd onderzoek;
- Molens: de provincie vindt het belangrijk dat molens als beeldbepalende elementen gezien kunnen worden en kunnen blijven draaien. Daarom kent Zuid-Holland een beschermend beleid voor de omgeving van windmolens;
- Landgoederen; Historische landgoederen in Zuid-Holland zijn van grote betekenis voor de omgeving. Ze vormen met hun groene en statige karakter rustuimten in het stedelijk gebied.

Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld. ;

- Kasteelterreinen; de nog zichtbare kasteelterreinen in de provincie zijn van grote betekenis voor de cultuurhistorie van Zuid-Holland. Ook vormen ze veelal - met hun groene karakter - rustuimten in het stedelijk gebied. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'kasteelbiotoop' ingesteld.

Toetsing plan

Als we het plan toetsen aan de kaartlagen uit de cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland van de provincie, dan zijn de ter plaatse van het plangebied de volgende waarden (en kenmerken):

- Archeologie: zie (sub)paragraaf 4.2.1.1 'Archeologie';
- Landschap, kenmerken en waarden: door de veenontginningen ontstond een verkaveling die nog altijd karakteristiek is voor het veenlandschap: lange (smalle) stroken, van elkaar gescheiden door (afwaterings)sloten, met de boerderij op de kop van de kavel. Aan de veenontginning ter plaatse heeft de provincie een 'redelijk hoge waarde' (geel) toegekend. Met het landschapstype is rekening gehouden in de opzet van het plan (zie paragraaf 2.3);

Ter plaatse is geen sprake van waardevolle nederzettingen, windmolens, kasteel- of landgoedbiotopen, 'kroonjuwelen', 'werelderfgoed', erfgoedlijnen of 'Beeldbepalend Erfgoed'.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar voor het onderdeel 'cultuurhistorie'.

4.13 Ecologie

Algemeen

Natuurwetgeving

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Bij de beschrijving van de ter plaatse geldende gebiedsbescherming gaan we in op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN).

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader

voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot het NNN (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing plan

Soortenbescherming

ABO Milieuconsult heeft een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (zie bijlage 8). Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor de beschermde plant- en diersoorten.

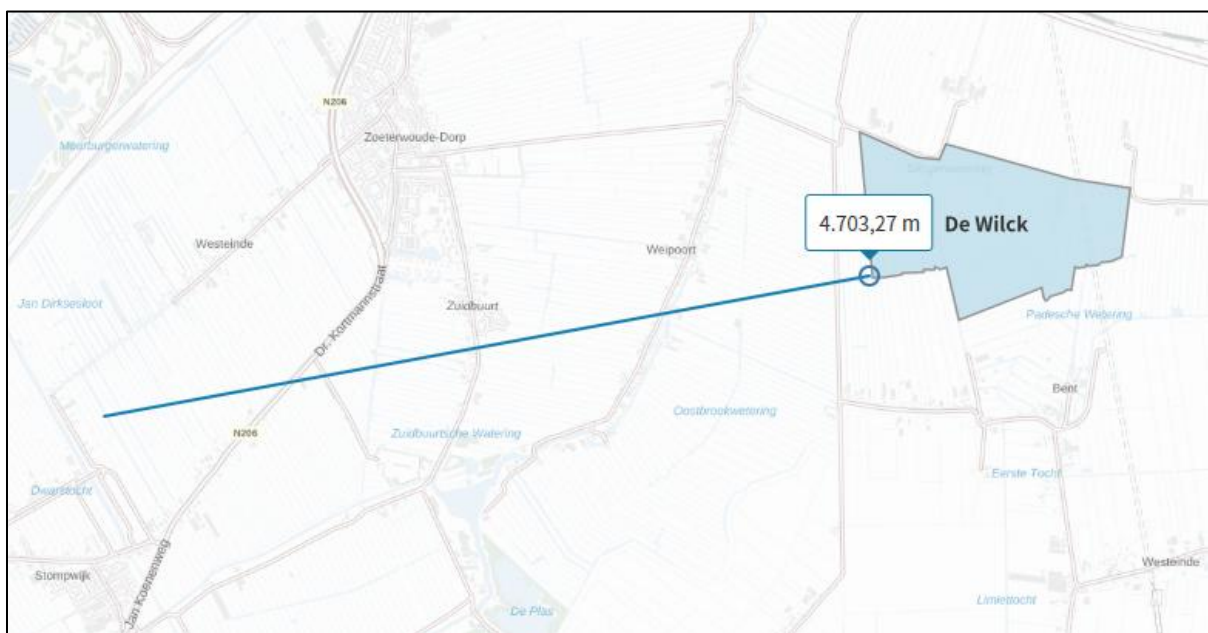
Uit bureaustudie en het verkennend veldbezoek is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de ingreep vaste rust- en verblijfplaatsen of andere functies van natuurwaarden worden aangetast van beschermde en Rode Lijst soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'De Wilck en bevindt zich op 4,7 km ten oosten van het plangebied. Zie navolgende afbeelding.

Gelet op de afstand, de aard en omvang van het voornemen zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Onderhavig voornemen leidt tot stikstofdepositie. Om de stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een memo opgesteld en een AERIUS-berekening voor zowel de aanleg- als de verschilfase uitgevoerd. Zie voor de memo en AERIUS-berekeningen bijlage 9 en 10. Daaruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie en dus niet zal leiden tot significante negatieve effecten.



Afbeelding 9 Ligging plangebied ten opzichte van het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied

Natuurnetwerk Nederland

Voorts is het plangebied niet gelegen binnen het NNN. In navolgende afbeelding zijn de NNN-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Daaruit volgt dat de het plangebied op 50 meter ligt van een gebied dat tot het NNN behoort. Op onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van de omliggende NNN-gebieden weergegeven. Door het plan wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist. Bovendien draagt de landschappelijke inpassing bij aan versterking van de natuurlijke waarden.



Afbeelding 10 Ligging plangebied (zie rode pijl) ten opzichte van NNN-gebieden

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

4.14 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

Toetsing

Handreiking Veehouderij en volksgezondheid 2.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen. De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

In de omgeving van Nieuwe Vaartlaan 18 zijn enkele veehouderijen gelegen. Het betreft met name grondgebonden melkveehouderijen en een paardenhouderij (adres: Westeinder 10). In de omgeving zijn geen intensieve varkenshouderijbedrijven of intensieve pluimveebedrijven gelegen waar in voorliggend initiatief rekening mee gehouden dient te worden. Er is derhalve geen vervolg onderzoek nodig in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Kortom, gelet op de voorgenomen ontwikkeling en de afstanden zullen de veehouderijbedrijven niet worden belemmerd en vormt het aspect endotoxine geen belemmering op onderhavige locatie.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Het dichtstbijzijnde gelegen geitenbedrijf is gelegen op 2,8 km afstand ten oosten van het plangebied (adres: Geerweg 7). Er is dus geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van geitenhouderijen.

Spuitzones

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Voor locatie Nieuwe Vaartlaan 18 wordt de bestaande bebouwing vervangen voor een nieuwe woning met bijgebouwen, plus het realiseren van een paardrijbak voor het hobbymatig houden van 4 paarden. Het plan leidt dus tot de oprichting van een (nieuw) milieugevoelig gebouw. Echter, de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een cultuurhistorisch polderlandschap. De bodemopbouw betreft de categorie 'Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen - Meerveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen (pVc/zVc)'. Deze grond is voornamelijk geschikt voor grasland, water, of riet. Intensieve teelten, zoals boom- en fruitteelt, vindt hier derhalve niet plaats.

Doordat er geen sprake is van boom- en fruitteelt en er geen verwachting is dat ooit boom- en fruitteelt plaats gaat vinden in de omgeving, vormt de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot spuitzonering geen belemmering voor het woon- en leefklimaat op locatie en een eventueel gebruik van omliggende gronden.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige projectlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen herontwikkeling van Nieuwe Vaartlaan 18.

Conclusie

Vanuit aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen

4.15 Duurzaamheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid.

Algemeen

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

Toetsing plan

Met onderhavig initiatief wordt de planologische ruimte voor een hoveniersbedrijf beëindigd en vervangen door het realiseren van een nieuwe woning, waarbij hobbymatig (maximaal 4) paarden

worden gehouden en een buitenrijbak wordt gerealiseerd. Door het verdwijnen van de milieuhinderlijke hoveniersfunctie gaat de milieusituatie ter plaatse er dus op vooruit.

De nieuw te bouwen woning zal conform (B)ENG-voorwaarden gerealiseerd worden. Daarnaast wordt qua materiaalgebruik rekening gehouden met materialen die geen negatieve invloed hebben op de leefomgeving. Tot slot wordt op het erf voorzien in een passende landschappelijke inpassing. Onderhavig initiatief draagt bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing en passende nieuwbouw.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Klimaat

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect klimaat.

Algemeen

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

Toetsing plan

Met onderhavig initiatief wordt de planologische ruimte voor een hoveniersbedrijf beëindigd en vervangen door het realiseren van een nieuwe woning, waarbij hobbymatig (maximaal 4) paarden worden gehouden en een buitenrijbak wordt gerealiseerd. Door het verdwijnen van de milieuhinderlijke hoveniersfunctie gaat de milieusituatie ter plaatse er dus op vooruit.

Initiatiefnemer draagt met de toekomstige inrichting van het erf in algemene zin bij aan klimaatadaptatie, door onder andere de landschappelijke inpassing, hemelwaterberging, het materiaal gebruik en het bouwen conform (B)ENG. Het initiatief is een verbetering voor het klimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect klimaatadaptatie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende omgevingsplan en de risicokaart via Atlas van de leefomgeving in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanwege het aspect kabels en leidingen bestaan geen belemmeringen voor uitvoering van het initiatief.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven. In paragraaf 5.2 wordt beschreven op welke wijze het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie met 'Groen'. In lijn met deze ontwikkeling wordt het erf opgeruimd en landschappelijk ingepast conform het ambtelijk eindadvies. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Er wordt een nieuwe, verbeterde functie gecreëerd voor de locatie, die passend is in het gebied. Bovendien is de impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten beperkt van aard en treden er geen nadelige gevolgen voor het milieu op. De milieusituatie wordt met het plan enkel beter, gelet op het feit dat de bedrijfsfunctie beëindigd wordt. Met het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Wijzigen omgevingsplan

5.2.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Voor de systematiek van het "TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18" is aangesloten bij het bestemmingsplan "Landelijk-2". Het TAM-omgevingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in de planlocatie alsmede vormt het TAM-omgevingsplan een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregel;
- Algemene regels;
- Overgangsregels.

5.2.1.1 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de meet- en regelbepalingen (artikel 2) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Alleen de begrippen en meet- en regelbepalingen die nodig zijn voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen.

5.2.1.2 Bestemmingsregels

De regels, behorende bij de verschillende in het plan voorkomende functies, zijn opgebouwd, volgens een vast stramien. Elk artikel is opgebouwd volgens de onderstaande standaardindeling:

- Functieomschrijving;
- Beoordelingsregels;
- Maatwerkvoorschriften;
- Vergunningplicht voor afwijken;
- Specifieke functieregels;
- Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

Eén en ander uiteraard voor zover in dit specifieke plan van toepassing.

In het voorliggende "TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18" komen de volgende functies voor:

Groen – 2

Het achterste deel waarin de paardenbak deels ligt, krijgt op voorspraak van het advies van de gemeente de bestemming 'Groen - 2'. Nieuwe Vaartlaan 18, 20 en 22 en de houtopstand tussen 16 en 18 vormen samen een unieke opgaande groene enclave in het doorgaans open en weids agrarisch gebied. Met de ontwikkeling aan de Nieuwe Vaartlaan 18, 20 en 22 en de daarbij door de gemeente aangedragen randvoorwaarden wordt deze enclave versterkt en behouden. Op de naastgelegen percelen tussen de houtopstand en de Stompwijkseweg is het landschap weer het karakteristieke open veenweidegebied. Deze contrasten zijn kenmerkend voor het landschap en dienen behouden te blijven. Ontwikkelingen in dat open landschap dienen vooral die openheid te behouden en versterken.

'Wonen - Grondgebonden - buitengebied'

De functie 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' wordt gebruikt voor het voorste deel van het plangebied waar de woning is voorzien. De regeling sluit aan bij artikel 28 van de planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk -2', waarin ruimte wordt geboden om naast het wonen in een grondgebonden woning hobbymatig paarden te houden en een kleinschalige paardenbak, paddock of longeercirkel op te richten. Deze woonbestemming is van toepassing op alle (burger)woningen aan de Nieuwe Vaartlaan en dus daarmee eveneens passend in de omgeving.

Waarde - Archeologie 3

De gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), aangewezen voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met de toevoeging van een archeologisch peil worden de archeologische waarden extra beschermd. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van proefsleuvenonderzoek of archeologievriendelijk bouwen.

5.2.1.3 Algemene regels en overgangsregels

Rijbak

De rijbak is voorzien op het achterste deel van het perceel en krijgt een (standaard) afmeting van 20 bij 40 meter. Deze rijbak komt hij deels binnen de bestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied' en de bestemming 'Groen - 2' te liggen, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' en 'specifieke vorm van groen - paardenbak'.

Voorwaardelijke inpassing landschappelijke inpassing

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plan omtrent de inachtneming van de groene buffers en de aanplant en instandhouding van de typen te gebruiken beplanting.

Algemene regels en overgangsregels

In het TAM-omgevingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene afwijkingsregels.

Tenslotte zijn bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

5.3 Toepassing en handhaving van het plan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een omgevingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het omgevingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om al tijdens het opstellen van een omgevingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

- Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het omgevingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het omgevingsplan is immers aan een ieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in de planlocatie op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
- 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 de planlocatie. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het omgevingsplan is echter wel wenselijk.
- Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in de planlocatie. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling Handhaving is belast met de handhaving van de regels in dit TAM-omgevingsplan stelt jaarlijks handhavingsplannen op en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. 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. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De memorie van toelichting bij de Omgevingswet geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Als bij een project op voorhand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze plantoelichting.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaal plichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het Omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met wijziging van het omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Deze paragraaf bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg (conform art. 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden te informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij de projectlocatie. Een samenvatting van de omgevingsdialoog is hieronder kort beschreven. Voor meer informatie zie bijlage 11.

Buurtbewoners reageerden enthousiast op het planvoornemen. Wel is verzocht om tijdens de sloop- en bouwfase rekening te houden met het zwaar verkeer, omdat de gehele laan eigen weg betreft. Al met al worden er door de bewoners op de laan geen bezwaren geuit ten aanzien van de voorgenomen plannen en worden de plannen als positief ervaren. Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om te reageren in de formele procedure (zienswijzen dan wel bezwaar).

7.2 Vooroverleg met overlegpartners en overige stakeholders

In het kader van het vooroverleg met relevante overheidsinstanties, nutspartijen en andere stakeholders is een concept van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Nieuwe Vaartlaan 18 voorgelegd. De partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop een reactie.

De volgende overlegpartners respectievelijk stakeholders zijn uitgenodigd om een vooroverlegreactie te geven:

- Provincie Zuid-Holland;
- Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg;
- Dunea;
- Vereniging Erfgoed Leidschendam;
- Nederlandse Gasunie;
- Hoogheemraadschap Rijnland;
- Natuur- en milieufederatie Zuid-Holland;
- Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Rijkswaterstaat;
- Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
- TenneT;
- Veiligheidsregio Haaglanden.

Ontvangen overlegreacties

Hieronder zijn de van de bovengenoemde overlegpartners ontvangen reacties samengevat en - waar nodig - van een inhoudelijke beantwoording voorzien.

Het omgevingsplan is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie overweegt dat de ruimtelijke kwaliteit erop vooruit gaat met de functiewijziging. Het omzetten van een solitaire bedrijfslocatie in het buitengebied naar wonen, wordt op deze locatie wenselijk geacht. Bovendien geeft het plan minder vervoersbewegingen. De opzet van de kavel is in lijn met de structuur van het lint en de provincie is van mening dat voor de inpassing zorgvuldig is nagedacht aan behoud en versterken van een stevige groene omzoming.

De provincie merkt op dat het terrein in de huidige situatie niet op de provinciale bedrijventerreinenkaart is opgenomen. De bestemming 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' is waarschijnlijk vanuit historische ontwikkeling ontstaan. Een alternatieve bedrijfsmatige invulling met een dergelijk kleine omvang is niet logisch. Daarom is er geen bezwaar om de huidige bestemming los te laten.

Het voorliggende plan is te zien als 'inpassing' in categorie 2 groene buffer en categorie 3 buitengebied. De provincie kan zich vinden in het plan zoals dat nu is voorgelegd. De reactie van de provincie heeft derhalve niet tot wijzigingen geleid in het plan.

7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft vanaf 17 oktober 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met **27 november 2025**. Gedurende deze periode kon door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze worden ingediend.

Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. In de planregels behorende bij het ontwerp is een hoogte van 2 meter opgenomen voor hekwerken in de functie 'Groen – 2'. In de zienswijze is verzocht om geen hekwerk toe te staan hoger dan circa 1,20 meter. De zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de vastgestelde versie van het TAM-omgevingsplan voor de Nieuwe Vaartlaan 18. In de vastgestelde versie is de hoogte voor erf- en perceelgrensafscheidingen in de functie 'Groen – 2', verlaagd naar 1 meter.