Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel
Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. het realiseren van 34 woningen
| aan de Westeinderweg te Stompwijk

Juni 2021

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 34 woningen aan de Westeinderweg te Stompwijk.

Opdrachtgever	*: WDevelop*
Opgesteld door	*: Legalexion*
Opsteller	*: mr. A.G. van Keulen*
Datum	*: 16 juni 2021*
Versie	*: 1*
Kenmerk	*: 20448/1*

Legalexion

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5
1.4 Planologische procedure 7
1.5 Leeswijzer 8

2. RUIMTELIJK BELEID 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Beleidskaders algemeen 9
2.3 Regionaal 18
2.4 Beleidskader specifiek 19

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE 27
3.1 Ruimtelijke analyse bestaand gebied 27
3.2 Nieuwe situatie 29
3.4 Welstand 35

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 36
4.1 Parkeren 36
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid 37

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 38
5.1 Geluid 38
5.2 Luchtkwaliteit 39
5.4 Externe veiligheid 43
5.5 Water 46
5.6 Bodem 59
5.7 Bedrijven en milieuzonering 61
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 64

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 66
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht 66
6.2 Archeologie 66

7 UITVOERBAARHEID 70
7.1 Economische uitvoerbaarheid 70
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 71

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Westeinderweg te Stompwijk bestaat het plan om daar 34 nieuwe woningen te realiseren.

De woningbouw vindt plaats op de percelen Westeinderweg 1a, 3a en 5. De betreffende percelen zijn voorheen voor het grootste gedeelte in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De aanwezige opstallen zullen worden gesloopt.

Het woningbouwplan aan de Westeinderweg te Stompwijk past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er worden afgeweken van deze bestemmingsplannen.

1.2 Plangebied

De woningen worden gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 (ged.) en 1209. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 12.725 m².
Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Doctor van Noortstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Westeinderweg. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het agrarische gebied. Aan de westzijde grenst het perceel aan het achtergebied van de percelen aan de Doctor van Noortstraat.

Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd) *bron: Google Earth*

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan 'Stompwijk', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 15 november 2016, en het bestemmingsplan 'Landelijkgebied', vastgesteld 7 februari 2012.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Stompwijk' gelden voor het plangebied de volgende bestemmingen:

1. *'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 4)*
2. *'Tuin' (artikel 15)*
3. *'Water' (artikel 18)*
4. *'Wonen' (artikel 19)*
5. *'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21)*
6. *'Waterstaat – Waterkering (artikel 24)*

Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Landelijkgebied' gelden voor het plangebied de volgende bestemmingen:

1. 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (artikel 6)
2. 'Waarde archeologie – hoge verwachting' (artikel 26)

Fig. 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijkgebied'

De realisatie van de nieuwe woningen past niet binnen deze bestemmingen. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

In paragraaf 2.2 wordt kort verwezen naar de beleidskaders die in algemene zin van toepassing zijn, maar waarin niet of nauwelijks concrete uitgangspunten, beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd voor het projectgebied. Paragraaf 2.3 en verder behandelen de beleidsdocumenten die wel concreet en/of specifiek van betekenis zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM).
Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Dat betekent dat hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wat betreft de behoefte aan de deze woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.3, waarin getoetst wordt aan de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling aan de Westeinderweg te Stompwijk past binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande kan er voldaan worden aan de laddertoets zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.2.2 Provinciaal Beleid

2.2.2.1 Algemeen

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

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende

beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020.

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten. De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

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

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de

provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer; ▪ de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale ’Opgaven Omgevingskwaliteit’ zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 34 woningen als uitloop van de bebouwing aan een bebouwingslint van de bestaande bebouwing van de Doctor van Noortstraat. De locatie biedt voldoende ruimte om te kunnen benutten voor woningbouw. Hierdoor wordt extra verstedelijking van het buitengebied voorkomen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Met dit bouwplan worden woningen toegevoegd waar veel behoefte aan bestaat in de regio. De woningen worden bovendien gerealiseerd in een aantrekkelijke omgeving, zoals gezegd als uitloop van een bestaand bebouwingslint met een gevarieerde woonbebouwing. Ook komen met dit plan woningen beschikbaar welke voldoen aan de bouweisen van de huidige tijd, waarbij ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt. De woningen dienen immers te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie.

Het provinciale ruimtelijke beleid gaat uit van drie mogelijkheden wat betreft ruimtelijke ontwikkeling in een gebied: *inpassen, aanpassen en transformeren*. Het type ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de begrippen gebiedsidentiteit, structuur en kavel. Hierover het volgende.

- *Gebiedsidentiteit*

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van het dorp Stompwijk. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing ten zuiden van de projectlocatie aan de Doctor van Noortstraat en agrarische gronden ten noorden van de projectlocatie.

- *Structuur*

De structuur van de omgeving kenmerkt zich door de ligging van de Westeinderweg en de Doctor van Noortstraat. Met aan de Westeinderweg agrarische gronden en aan de Doctor van Noortstraat woonlint. De nieuwbouw komt als het ware in de oksel van deze wegen te liggen.

- *Kavel*

De kavel betreft een aaneengesloten terrein waarop voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig was. Op het perceel staan nu nog wat opstallen die zullen worden gesloopt.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van de 34 woningen. De ontwikkeling op de kavel aan de Westeinderweg sluit immers aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Conclusie

Kortom: de realisatie van de 34 woningen sluit aan op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

De vier rode draden uit de omgevingsvisie zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de integrale kwaliteitskaart;
c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Voor de toetsing aan de (Landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad B. Integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Aan de hand van de integrale kwaliteitskaart moet worden aangegeven of er sprake is van een inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap).

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het *Veencomplex – Oude zeeklei*. Richtpunt is:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Voor wat betreft de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.5. In dit geval wordt extra water aangelegd ter compensatie van de toename van de verharding. De onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bovengenoemde richtpunten.

2. Laag van de droogmakerijen

Het plangebied is gelegen in *Droogmakerij Veen*. Richtpunt is:

- Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de structuren van de veenweidepolder.

3. Laag van de Stedelijke Occupatie

Het plangebied is gelegen in de Stads- en dorpsrand. Richtpunt is:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De woningen worden gerealiseerd ten noorden van het bebouwingslint aan de Doctor van Noortstraat. De realisatie van de woningen draagt bij aan een heldere afronding van de (lint)bebouwing aan de Doctor van Noortstraat, waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt benut ten behoeve van woningbouw. De aanplant van bomen (zie pagina 24 van bijlage II) tussen de beoogde woningen en de ten noorden gelegen agrarische gronden draagt daarin bij aan het verhogen van de overgangskwaliteit van de dorpsrand.

Ad C. Beschermingscategorieën

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Het plangebied ligt deels binnen een 'groene buffer' (zie figuur 2.1). Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

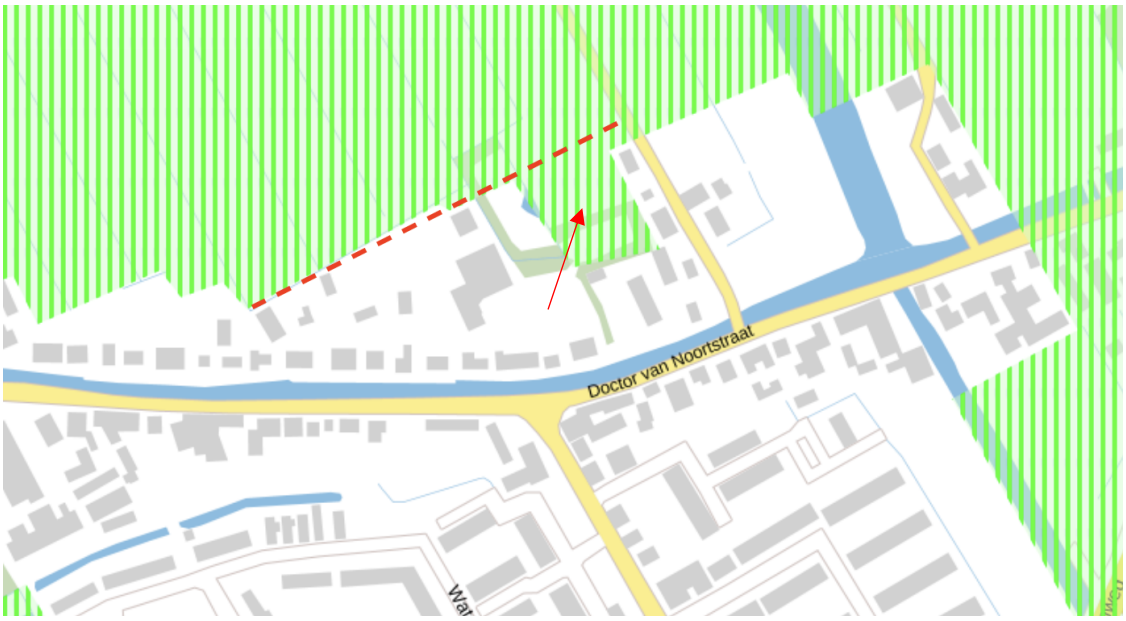


Fig. 2.1 Ligging 'groene buffer'

Fig. 2.2 Luchtfoto bestaande situatie

In de bestaande situatie is er reeds sprake van uitloop van lintbebouwing richting het achterliggende open gebied (zie fig. 2.1 en fig. 2.2). De bebouwing aan de linten hebben een differentiatie in de kaveldiepte. Dat maakt ook dat er op dit moment sprake is van een 'doorsteek' van de 'groene buffer' richting het lint van de Doctor van Noortstraat (zie stippellijn en rode pijl figuur 2.1).

De ontwikkeling aan de Westeinderweg ligt in de tweede lijn van de lintbebouwing. De nieuwbouw aan de Westeinderweg komt echter niet dieper te liggen dan de in de luchtfoto van figuur 2.2. getekende stippellijn. Met de nieuwe ontwikkeling aan de Westeinderweg is sprake van een aanhechting van nieuwbouw aan het bestaande lint en daarmee ook sprake van een versterking van het bestaande lint.
Middels ruimtelijke en landschappelijke ingrepen (zoals eenlaagse bebouwing met kap in plaats van tweelaagse bebouwing met kap, en een brede waterberging als begrenzing tussen de woningbouwlocatie en het agrarische gebied) blijft het lint intact en vormt de ontwikkeling een natuurlijke overgang tussen historische occupatie en het achterliggende landschap. De nieuwe bebouwing wordt daarmee geplaatst binnen de bestaande structuren, in het overgangsgebied tussen lint en de polder. Dit resulteert in een gebiedseigen ontwikkeling die past bij de aard en de schaal van het landschap ter plaatse.

Conclusie
Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal

2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen haaglandengemeenten.

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeente zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaande stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeente er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

2.3.2 Toetsing aan Woonvisie

Een van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven ernaar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 34 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Op de website www.nieuwekaartnl.nl zijn o.a. de regionaal afgestemde woningbouwplannen opgenomen (zie figuur 2.3). Ook het plan aan de Westeinderweg in Stompwijk is in het regionale woningbouwprogramma opgenomen, echter met een lager aantal woningen dan in huidig bouwplan wordt voorgesteld (namelijk 20). Toch wordt in dit geval een hoger aantal woningen passend geacht, om meerdere redenen. Ten eerste is de potentie van de ontwikkellocatie hoger dan het in het woningbouwprogramma opgenomen aantal van 20 woningen. De locatie is groot genoeg voor het realiseren van 34 woningen. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat het aantal woningen zoals genoemd in regionale woningbouwprogramma een geschat aantal is, zonder concrete en specifieke stedenbouwkundige analyse van het gebied. Ten tweede wordt hiermee aangesloten op de vraag om woningen die er binnen Stompwijk is. Er is veel behoefte aan dit soort woningen binnen de kern Stompwijk.

Fig. 2.3 Uitsnede 'De Nieuwe Kaart van Nederland'

Conclusie

De ontwikkeling aan de Westeinderweg te Stompwijk past niet geheel binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden. De potentie van de ontwikkellocatie is echter hoger dan het in het woningbouwprogramma opgenomen aantal van 20 woningen. Voorts bestaat er onverminderd veel behoefte aan woningen binnen de kern van Stompwijk.

2.4 Beleidskader specifiek

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met de specifieke gebiedsaanduiding 'wonen', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.
Voor Stompwijk wordt in de structuurvisie nog opgemerkt dat het zijn cultuurhistorisch karakter moet behouden en versterken en de recreatieve kwaliteit moet verbeteren.
Daarbij kan worden opgemerkt dat, gelet op de ligging van het plan buiten de historische kern en achter het bebouwingslint, het cultuurhistorische karakter van Stompwijk met dit plan niet wordt aangetast.

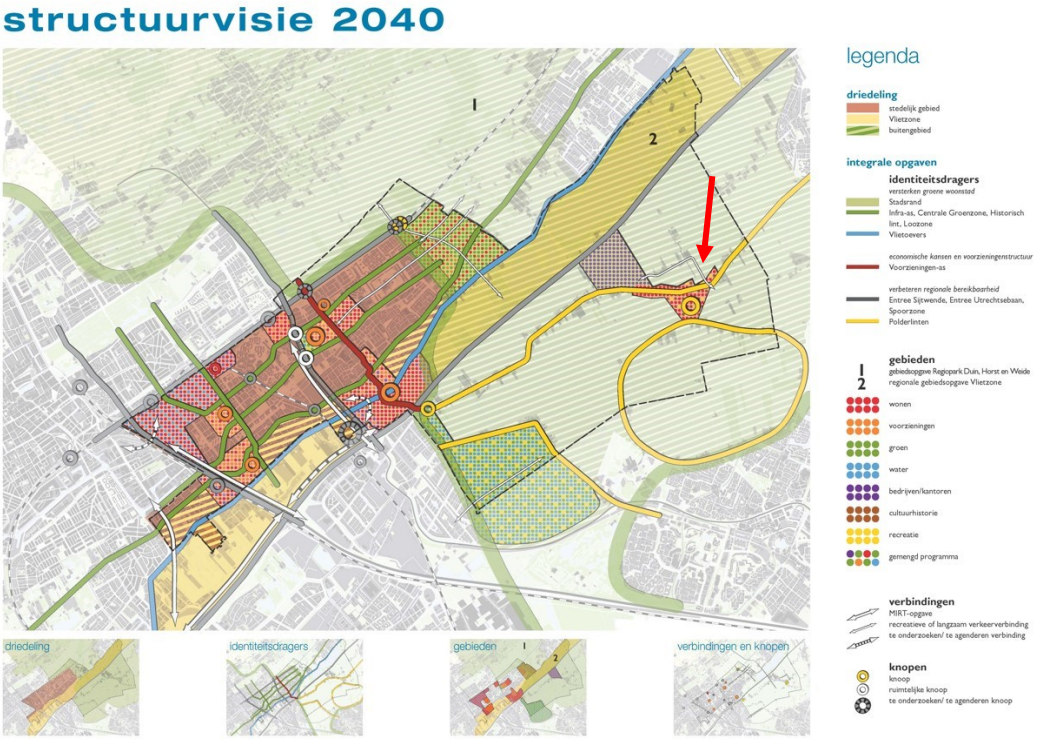


Fig. 2.4 Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling aan de Westeinderweg te Stompwijk is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.4.2 Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007

In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk van juni 2007 zijn de grove lijnen uitgezet richting de toekomst. De Gebiedsvisie biedt echter niet voldoende handvatten om ontwikkelinitiatieven te toetsen en daarmee richting te geven aan de toekomstbestendigheid van Stompwijk. Daarom is de wens ontstaan om de Gebiedsvisie door te vertalen naar een lager schaalniveau en een visie te maken voor de kern Stompwijk. De Ontwikkelvisie zal niet alleen een uitwerking zijn van de Integrale Gebiedsvisie, het is tevens een herijking door lopende ontwikkelingen, veranderde inzichten, nieuw beleid en veranderingen in de maatschappij en economie.

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

2.4.3 Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016

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

Voor Stompwijk worden de volgende ruimtelijk uitgangspunten en opgaven genoemd:

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

Voorts formuleert de ontwikkelvisie de volgende functionele uitgangspunten en opgaven:

1. *Wonen*: Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt door de gemeente en provincie nodig geacht om het dorp vitaal te houden. Het gaat hierbij om een zeer geleidelijke groei van het aantal woningen, toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met inwoners en marktpartijen blijkt dat vooral behoefte is aan woonruimte voor senioren en starters die graag in het dorp willen blijven wonen. Echter zijn er op dit moment nauwelijks betaalbare mogelijkheden.

2. *Kern Stompwijk als toeristische recreatieve functie*: Voor Stompwijk ligt de focus op het versterken van de toeristische recreatieve functie van het dorp als geheel. Opgaven zijn om de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat aantrekkelijk te maken als recreatieve route, kleinschalige recreatievormen te stimuleren en het water toegankelijk te maken voor recreanten. Daarnaast dient vanuit het dorp het landschap bereikbaar gemaakt te worden voor recreatief gebruik en aansluiting gezocht te worden op het toekomstige recreatieve langzaamverkeernetwerk.
3. *Ondernemersdorp*: Stompwijk is een ondernemersdorp. Dit is van groot belang voor de dynamiek, vitaliteit en leefbaarheid in het dorp. Er dient ruimte te zijn voor bedrijfsverplaatsingen vanuit de linten en kleine startende ondernemers op de bedrijfslocaties.
4. *Voorzieningen*: De voorzieningen in de kern van Stompwijk staan onder druk en detailhandel is nog maar beperkt aanwezig. De aanwezigheid van voorzieningen in het dorp zijn een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en het voorkomt (onnodige) verkeersbewegingen richting Leidschendam, Zoetermeer of Zoeterwoude. Uitbreiding van de woningvoorraad kan dienen om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. De realisatie van het Kulturhus is een middel om de (culturele) voorzieningen in stand te kunnen houden.

Verder wijst de Ontwikkelvisie Stompwijk erop dat de Dr. van Noortstraat samen met de naast gelegen Stompwijksevaart de belangrijkste ruimtelijke drager van de kern Stompwijk vormt:

'Het is een prachtige verhoogde cultuurhistorische lijn door het landschap waar zowel bewoners als recreanten in de toekomst van zullen genieten. Heerlijk en ontspannen ervaren ze de rust en ruimte van de prachtige Hollandse vergezichten over de polder, de kwaliteit van de karakteristieke bebouwing in het lint en de herkenbare molendriegang langs hun route. De Dr. van Noortstraat vormt samen met de Stompwijkseweg de recreatieve fietsverbinding tussen Den Haag en de polders tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Groene Hart). Het gebruik door zwaar vrachtverkeer, de verkeersintensiteit en inrichting van de straat moeten hiervoor aangepakt worden. De Dr. van Noortstraat kan op deze manier transformeren naar de recreatieve ruggengraat die het in potentie is. De realisatie van de nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.'

In de Ontwikkelvisie worden 4 typen gebied aangeduid. De gebieden, de invulling ervan en uitgangspunten hangen sterk samen met de relatie met het landschap. Aan de hand van vier categorieën wordt richting gegeven aan ontwikkelingen:

- In het lint;
- Achter het lint of aan de dorpsrand;
- Achter het lint zonder relatie met de polder;

- Overige ontwikkelingen;

Uitgangspunten en ontwikkellocaties en -richtingen worden middels onderstaande kaart verbeeld.

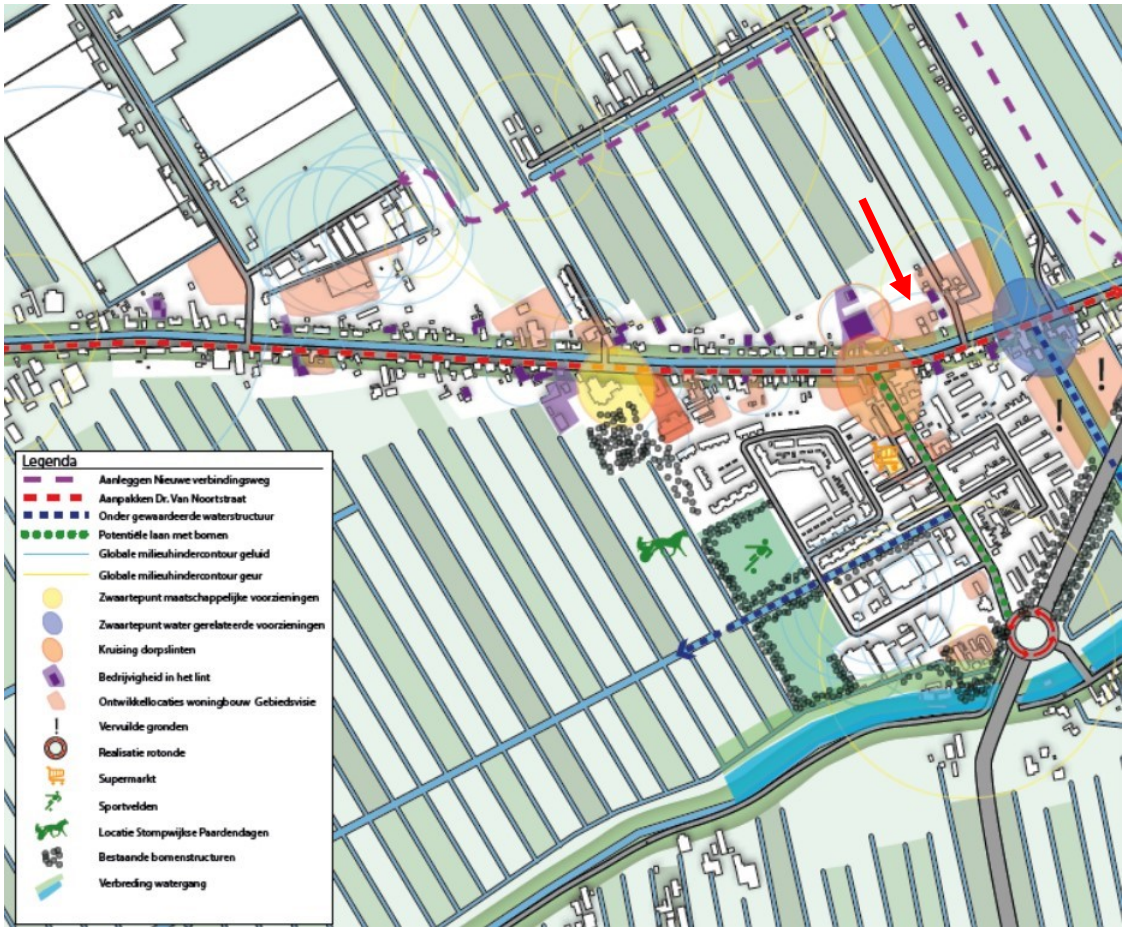


Fig. 2.3 Visiekaart kern Stompwijk (projectlocatie: zie rode pijl)

Planspecifiek

Het plangebied Westeinderweg ligt op een locatie welke is aangewezen voor woningbouw. De locatie is achter het bestaande lint gelegen aan de dorpsrand. Woningbouwontwikkelingen op deze locaties dienen aan te sluiten bij het boerenerf-principe. Voorliggende ontwikkeling sluit aan op het boerenerf. De woningen hebben haar oriëntatie zoveel mogelijk gericht op collectieve erf en de bouwblokken zijn overwegend in de lengte gesitueerd. Hoofdgebouwen zijn 1 á 1,5 bouwlaag hoog met een kap.

De ontwikkeling is in lijn met de ontwikkelvisie Stompwijk, daar de locatie is aangewezen voor woningbouw en qua inrichting wordt aangesloten bij het boerenerf principe.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Westeinderweg te Stompwijk sluit aan op de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie Stompwijk.

2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad; • Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt;
- Een strategische inzet van nieuwbouw;
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen;
- Integrale aanpak planontwikkeling;
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie. Namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.4.5 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

Om een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod te creëren, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in

woonmilieus, is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* op 14 juli 2020 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar is hier sprake van.
Artikel 4 van de verordening bepaalt dat bij een bouwplan met 10 of meer woningen de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma dient te realiseren.

De verordening is echter niet van toepassing op een bouwplan indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan is gesloten (artikel 3 lid 5 onder a van de Verordening). Dat is hier het geval: er is voor intwerkingtreding van de verordening een overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de initiatiefnemer.

Voor het plan aan de Westeinderweg heeft de initiatiefnemer met de gemeente afgesproken (in de anterieure overeenkomst) dat er 8 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Voorts wordt er voor 2 woningen een afdracht in het sociale vereveningsfonds gedaan.

Conclusie
In dit geval zijn er voor inwerkingtreding van de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* reeds afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente over het realiseren van in totaal 8 sociale huurwoningen. Voorts wordt er voor 2 woningen een afdracht in het sociale vereveningsfonds gedaan.

2.4.6 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw,

functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021. De Nota Parkeerbeleid 2021 is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeerbeleid 2021. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan de Westeinderweg voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeerbeleid 2021 is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan de Westeinderweg.

2.4.7 Water- en rioleringsplan 2016-2021

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

Conclusie

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

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Ruimtelijke analyse bestaand gebied

Ontstaan van het plangebied

Het plangebied is onderdeel van de kern van dorp Stompwijk. De oudste vermelding van het dorp is waarschijnlijk uit de 14e eeuw. Op een kaart van Rijnland uit 1615 (gemaakt door Floris Balthasar) is de Stompwijkseweg (Doctor van Noortstraat) te zien met aan noord- en zuidzijde hoeves. Ter hoogte van het plangebied staat geen bebouwing ingetekend.

De polder waarin het plangebied ligt is tot 1852 in gebruik als landbouwgrond. Daarna wordt de polder ontveend waarbij ook de nieuwe vaart wordt gegraven als scheiding tussen het nog niet uit te venen gedeelte ten oosten van deze vaart.

Fig. 3.1 Overzicht plangebied

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp, aan de Doctor van Noortstraat en Westeinderweg, en maakt daarmee ruimtelijk onderdeel uit van de kern. Het gebied ligt in een overhoekgebied welke is ontstaan door de schuine richting van het slagenlandschap ten opzichte van de Doctor Van Noortstraat. Deze voor Stompwijk beeldbepalende overhoeken kenmerken zich door een diversiteit aan stedelijke en agrarische functies en zijn daarmee een overgangszone tussen de lintbebouwing en de functie daarachter. Het plangebied kent een karakteristieke situatie doordat zij is gelegen op het eerste weiland naast de waterkering. En doordat aan de voorzijde ook een waterkering is gelegen lijkt het alsof het plangebied in een dalletje ligt.

Op de projectlocatie staat een aantal opstallen (schuren) die tot voorkort behoren tot het perceel Westeinderweg 1. Deze opstallen zullen worden gesloopt.
Langs de Westeinderweg staat een woning (Westeinderweg 3) met daarachter / daarnaast bedrijfsbebouwing (dieper de Westeinderweg in). Ten oosten van het plangebied is een nieuwbouwplan in ontwikkeling (Westeinderweg 2) waarbij er 3 woningen worden gebouwd, op basis van het boerenerf-principe.

Verkeersstructuur

Het plangebied is op dit moment ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via een ingang aan de voorzijde, tussen het woonhuis Westeinderweg 1 en het woonhuis van Westeinderweg 3. De Westeinderweg is de verbindingsweg tussen de Doctor van Noortstraat en het verderop gelegen agrarische lint welke ook de Westeinderweg heet. Aan dit lint zijn van oudsher 8 a 10 agrarische bedrijven gevestigd.
Voorts is er een nieuwe verbindingsweg gerealiseerd naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied. Deze verbindingsweg levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.

Groenstructuur

De groenstructuur wordt bepaald door de groene erfbegeleiding, de rafelige overgang tussen uitgeveend en niet uitgeveend gebied en de omliggende sloten. Deze rafelige overgang wordt gevolgd door de sloten waardoor er een typisch en landschappelijk waardevol beeld is ontstaan, dit als contrast met het overige zeer strakke slotenpatroon in de polder.

Waterstructuur

De waterstructuur wordt gevormd door de teensloten van de waterkeringen. Deze teensloten begrenzen met name het westelijke deel van het plangebied. De begrenzing van het eerste weiland met eveneens een teensloot ligt iets meer ten noorden van het plangebied.

3.2 Nieuwe situatie

Ruimte

Zoals reeds is omschreven, bevindt de locatie zich in een voor Stompwijk kenmerkende overhoek. Deze overhoek is geruime tijd als kansrijke locatie gezien voor het bouwen van woningen ten behoeve van de grote woningvraag die Stompwijk kent.

De ontwikkeling binnen het projectgebied vormt in deze overhoek een waardevolle permanente invulling waarbij de taluds van de waterkering behouden blijven als grasland. Hiermee is de openheid en daarmee het zicht vanaf de Doctor Van Noortstraat op de Nieuwe Vaart en het achtergelegen landschap gewaarborgd. Met het behoud van deze openheid wordt tevens invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om te voorkomen dat de bebouwing aan de Doctor van Noorstraat een gesloten wand gaat vormen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

De nieuwe stedenbouwkundige opzet verwijst naar de landschappelijke context van het agrarisch (slagen-)landschap. Elementen die toegepast zijn, refereren naar het agrarisch erf. De bebouwing is geconcentreerd rondom het erf, en de architectuur verwijst nagenoeg letterlijk naar schuren en stallen. Op, of aan, de dijk wordt het dijklint afgemaakt middels woningen die zich voegen in de naastgelegen architectuur. Bouw- en kaphoogte, alsmede kleurstelling van de bakstenen passen in het lint.
Ook de materialisering van de buitenruimte wordt gerefereerd naar de sobere en doelmatige kleuren en materialen van het boerenerf. Materialen als (afgestrooid) asfalt, grind, baksteen, gras, en erfbeplanting vormen het palet waaruit gekozen zal worden.

De beplantingssoorten refereren, evenals de stedenbouwkundige opzet, naar beplanting dat voorkomt binnen het boerenerf. (Knot-)wilgen, boerenjasmijn, meidoornhagen, hortensia's en grasvelden bepalen het beeld.

Met dit plan worden er 34 woningen mogelijk gemaakt. Het gemeentelijk uitgangspunt hierbij is het in standhouden van de agrarische kenmerken van het agrarisch erf.
Door de gemeente zijn voor dit plan aan de Westeinderweg de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- Naar buiten gekeerde bouwwerken hebben overwegend 1 laag met overheersende kapvorm;
- Aan de erf- of binnenzijde kan een bouwhoogte van 2 lagen met kap worden gehanteerd, maar 1 bouwlaag met overheersende kap blijft het beeld bepalen;
- Bebouwing kent een diversiteit in volumeopbouw aansluitend bij grote korrel kenmerkend voor agrarische bebouwing;

- Gebouwen zijn herkenbaar als eenheid, ondanks individuele woningen;
- De bebouwing heeft haar oriëntatie zoveel mogelijk gericht op collectief erf. De Westeinderweg mag geen woonstraat karakter krijgen;
- Woningen aan de dijk sluiten aan bij de volumeopbouw en vormentaal in de omgeving. Diversiteit in ligging hoogte, kapvorm en materiaalgebruik is hierbij maatgevend. Hoogte aan de dijk is in de regel 1 laag met kap.

Voorts heeft de gemeente een spelregelkaart vastgesteld, met daarin de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten gevisualiseerd.

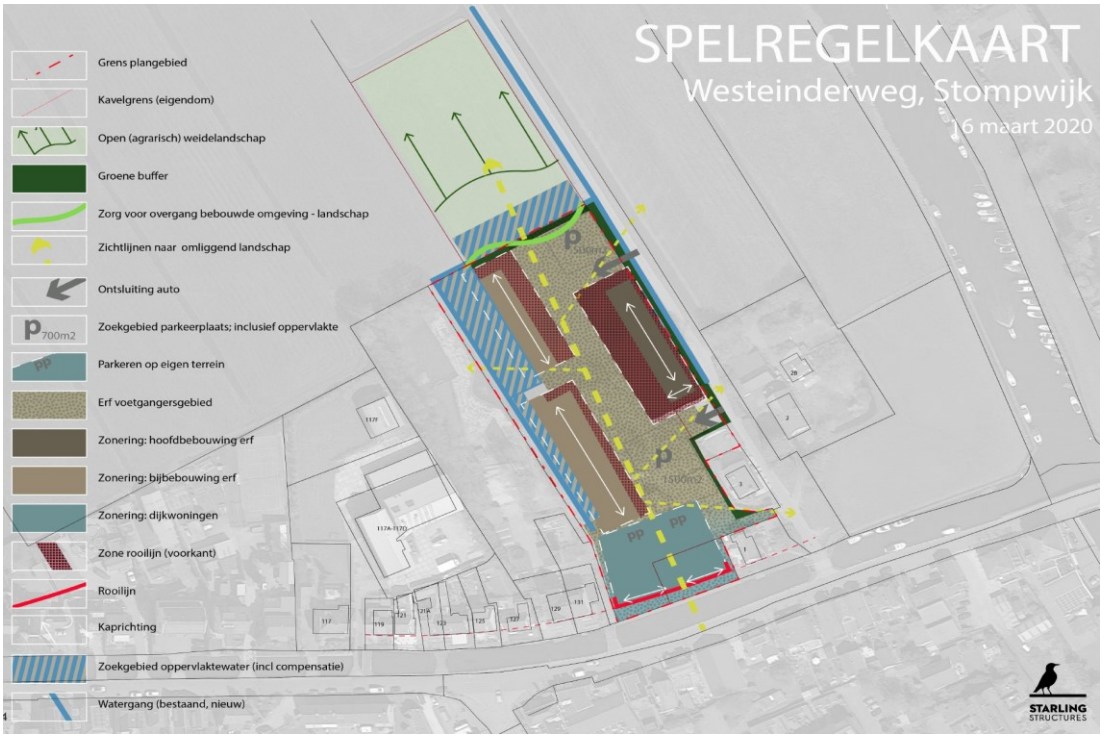


Fig. 3.2 Spelregelkaart Westeinderweg, Stompwijk

<u>Inhoud bouwplan</u>

Het doel is betaalbare woningen te bouwen voor jongeren en ouderen, inclusief een opgave sociale woningbouw. Ook is het de bedoeling dat de vraag uit Stompwijk zelf als eerst bediend wordt bij woningtoekenning.

Het nieuwbouwplan bestaat uit het realiseren van 34 woningen. Daarvan 23 grondgebonden woningen en 8 beneden-boven-woningen (t.b.v. sociale woningbouw) en 3 appartementen.

Aan de dijk komen twee twee-onder-een-kap woningen met voldoende doorzicht naar het gebied onder aan de dijk. Onderaan de dijk zijn er twee bebouwingsstroken waarbinnen in enkele rijtjes ongeveer 23 gevarieerde woningen worden gecreëerd (zie figuur 3.3 voor plattegrond nieuwe situatie).

Belangrijkste kenmerk van het plan is dat het zich concentreert rond het woonerf. Hierdoor blijft de Westeinderweg een agrarische weg en behoud het buitengebied zoveel mogelijk haar eigen karakter. De parkeerplaatsen komen aan de buitenkant van het plan, zodat er een verkeersluwe binnenruimte ontstaat.

Fig. 3.3 Plattegrond nieuwe situatie

Randen van het erf

Voorts is het van belang dat de overgangen van het projectgebied naar de omgeving zorgvuldig worden ontworpen, waarbij een agrarisch karakter met een groene omlijsting het uitgangspunt is.

De overgang naar het achterliggende weidelandschap bestaat uit een combinatie van bebouwing en bomen. Hiermee is de ontwikkeling landschappelijk ingepast en werkt de kopse gevel als sluitstuk van de ontwikkeling. De openbare buitenruimte van het plan wordt in eigen beheer onderhouden. De openbare ruimte buiten het plangebied blijft hetzelfde en wordt naar aanleiding van dit plan niet aangepakt.

Verkeer

De ontsluiting van het projectgebied wordt middels twee ‘inprikkers’ voorzien, zij leiden naar twee afzonderlijke parkeerhoven.

Binnen het plangebied wordt een informele voetgangersroute voorzien door middel van een voetpad direct achter de brug aan de Doktor van Noortstraat richting het gezamenlijk erf, naar het grasveld achter het plangebied. Hierdoor ontstaat een informele route richting het buitengebied van Stompwijk.

Om het dorpslint te ontlasten en het verder op gelegen kassengebied en bedrijfslocatie (Meeslouwerpolder) te ontlasten wordt een nieuwe rondweg aangelegd. De weg doorkruist ook de Westeinderweg, waardoor deze Westeinderweg een directe aansluiting heeft op deze rondweg. De verwachting is dat deze rondweg voor een ontlasting van de verkeersdruk op de Westeinderweg zal zorgen door, met name, een vermindering van zwaar verkeer.
De ontwikkeling van dit plan aan de Westeinderweg zal voor een beperkte toename zorgen van de verkeersdruk van de toekomstige bewoners.

De woningen krijgen twee toegangsritten, vanaf de Westeinderweg. Beide toegangsritten leiden naar parkeerterrein behorende bij het bouwplan. Deze parkeerterreinen zijn minder zichtbaar vanaf de Westeinderweg. Dit versterkt tevens het dorpse karakter van de omgeving ter plaatse.

Parkeren
Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'.

Belangen omwonenden
Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is onderzocht of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Daarbij is er gekeken naar met name twee aspecten: bezonning en privacy voor bestaande omwonenden.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een gebied met lintbebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfuncties en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.
Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Voor dit plan is ook de bezonningsituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is ten gevolge van het voorliggende bouwplan (Bezonningsstudie Architectenburo Van Vliet, d.d. 24 februari 2021, zie bijlage I). Uit deze bezonningsstudie wordt zichtbaar dat het bouwplan op een aantal

momenten van het jaar, op sommige tijdstippen, nadelige schaduweffecten geeft voor omliggende (woon)percelen. Echter dit is een zeer beperkt aantal momenten. Bovendien wordt nog ruimschoots voldaan aan onderstaande TNO-norm (zowel de 'lichte' als de 'strenge' norm):

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft bezonning en privacy aanvaardbaar is.

Duurzaamheid

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

De nieuwe woningen aan de Westeinderweg worden voorzien van zonnepanelen. Voorts dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Tevens zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.8 van deze onderbouwing.

Situeringstekening en inrichtingsplan

Hieronder zijn nog twee impressies (fig. 3.4 en 3.5) opgenomen van het nieuwbouwplan. Tevens zij verwezen naar bijlage II van deze ruimtelijke onderbouwing (*Westeinderweg, Stompwijk*, 19 mei 2021).

Fig. 3.4 3D-impressie nieuwe situatie

Fig. 3.5 3D-impressie nieuwe situatie

Conclusie

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

3.4 Welstand

Het bouwplan aan de Westeinderweg is voor pre-advies voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in principe akkoord met het voorliggende bouwplan: *het bouwplan kan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan redelijke eisen van welstand.* De verdere architectonische uitwerking van het bouwplan, alsmede de definitieve welstandstechnische beoordeling volgt in een lader stadium na indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandtechnische zin (welstand heeft zowel het op zichzelf staande pand beoordeeld en het pand in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021 Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'buitengebied – niet stedelijk'. In onderstaande tabel is de totale parkeerbehoefte berekend (inclusief bezoekersparkeren).

woningtype	prijsklasse	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte	aanwezige parkeervoorzieningen
twee-onder-een-kap	€ 635.000	2	2,2 / won	4,4	2 ppl op eigen grond
appartement	vrije sector	3	1,9 / won	5,7	4 ppl op eigen grond
egw tussenwoning	€ 415.000	11	2,0 / won	22,0	59 ppl mandelig
egw kopwoning	€ 415.000	10	2,0 / won	20,0	
beneden-bovenwoning	sociaal	8	1,6 / won	12,8	
		34 woningen		64,9 ppl benodigd	65 ppl aanwezig

Dat betekent dat er een parkeerbehoefte bestaat van 65 parkeerplaatsen. Er wordt echter uitgegaan van 6 parkeerplaatsen op eigen perceel en 59 'mandelige' parkeerplaatsen. Uiteindelijk zijn er 59 parkeerplaatsen in het plan opgenomen (zie onderstaande figuur 4.1).

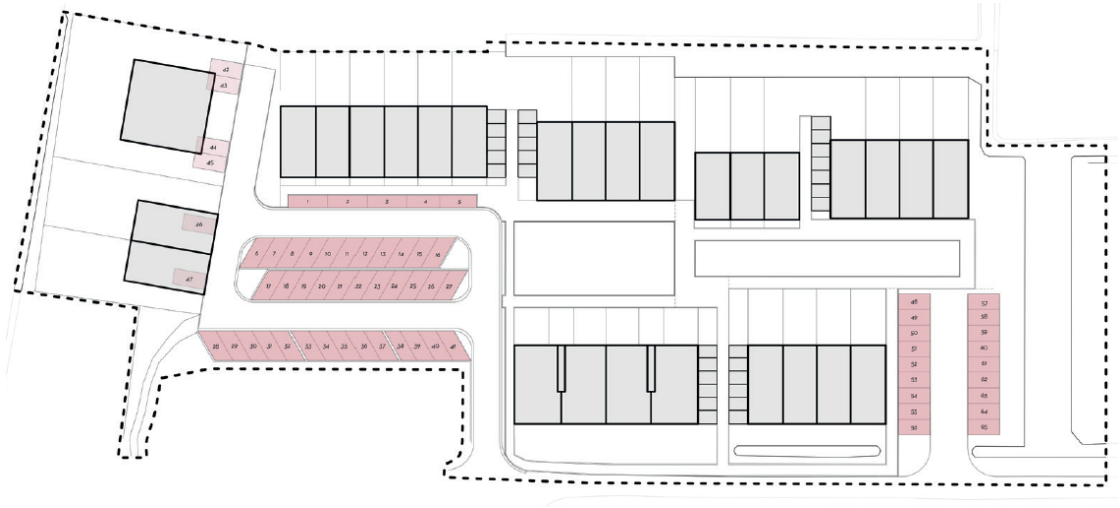


Fig. 4.1 Overzicht parkeerplaatsen

Conclusie

Op de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van het projectgebied wordt middels twee 'inprikkers' voorzien, zij leiden naar twee afzonderlijke parkeerhoven.
Binnen het plangebied wordt een informele voetgangersroute voorzien door middel van een voetpad direct achter de brug aan de Doktor van Noortstraat richting het gezamenlijk erf, naar het grasveld achter het plangebied. Hierdoor ontstaat een informele route richting het buitengebied van Stompwijk.

Om het dorpslint te ontlasten en het verder op gelegen kassengebied en bedrijfslocatie (Meeslouwerpolder) te ontlasten wordt een nieuwe rondweg aangelegd. De weg doorkruist ook de Westeinderweg, waardoor deze Westeinderweg een directe aansluiting heeft op deze rondweg. De verwachting is dat deze rondweg voor een ontlasting van de verkeersdruk op de Westeinderweg zal zorgen door, met name, een vermindering van zwaar verkeer.
De ontwikkeling van dit plan aan de Westeinderweg zal voor een beperkte toename zorgen van de verkeersdruk van de toekomstige bewoners.

De woningen krijgen twee toegangsritten, vanaf de Westeinderweg. Beide toegangsritten leiden naar parkeerterrein behorende bij het bouwplan. Deze parkeerterreinen zijn minder zichtbaar vanaf de Westeinderweg. Dit versterkt tevens het dorpse karakter van de omgeving ter plaatse.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat heerst, is door De Milieuadviseur een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Westeinderweg te Stompwijk,* d.d. 30 juli 2020, zie bijlage III). Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- <u>Toetsing Wet geluidhinder</u>

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

Doctor Van Noortstraat in autonome situatie (zonder rondweg)

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Doctor Van Noortstraat in autonome situatie (zonder rondweg), bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.
Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Daarbij moet worden opgemerkt dat na de aanleg van de rondweg rond Stompwijk de geluidsbelasting bij de nieuwe woningen afneemt van 50 dB tot 41 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Hierdoor wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is dan ook een tijdelijke situatie, welke wordt opgelost door de aanleg van de rondweg om Stompwijk.

Doctor Van Noortstraat met rondweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Doctor Van Noortstraat met rondweg, bedraagt 41 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

- Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 55 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (55 - 33 =) 22 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ (voormalige bouwvergunning) kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het project heeft betrekking op de realisatie van 34 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Doctor van Noortstraat / Westeinderweg te Stompwijk, d.d. 15 september 2020,* zie bijlage IV) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- *Soortenbescherming*

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

- *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij-toets' is niet noodzakelijk.

- *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van houtopstanden in het kader van de Wnb. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels.

Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te kappen bomen en enkele delen van de bebouwing een relevante functie hebben voor vleermuizen. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is een vervolgonderzoek noodzakelijk vanwege vleermuizen. Dit onderzoek is ingezet. Niet wordt verwacht dat dit uiteindelijk een belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd (Memo onderzoek stikstofdepositie woningbouw Westeinderweg Stompwijk, d.d. 1 november 2020, zie bijlage V). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie
Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.
Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

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

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

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routering voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor

Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1.500 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico).

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor

gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Conclusie
Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan de Westeinderweg geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Deze paragraaf beschrijft de waterhuishouding in en rond de planlocatie, effecten van de beoogde ontwikkeling hierop en eventuele maatregelen die worden genomen om negatieve effecten te compenseren of te mitigeren.

5.5.2 Procedure Watertoets

De 'watertoets' is het proces waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. Het doel is de ontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in de waterhuishouding. Bevoegd gezag voor de watertoets op deze locatie is Hoogheemraadschap van Rijnland.

In mei 2021 is de waterparagraaf voor informeel wateradvies voorgelegd aan Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeente Leidschendam-Voorburg. De reactie (op 10 juni, respectievelijk 31 mei en 14 juni) is verwerkt en overgenomen in deze waterparagraaf. Gemeente Leidschendam-Voorburg pleit voor een onderwater beschoeiing achter de particuliere tuinen, met een natuurlijk aflopend maaiveld ernaartoe, vanwege de meer landelijke uitstraling en de lagere onderhoudsbehoefte. Dit is door ontwikkelaar niet overgenomen vanwege de wens voor een zo groot mogelijke –bruikbare tuin. Het advies om gras in plaats van een (basalt)grindvlak toe te passen is vanuit architectonische redenen niet overgenomen. Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan de in deze waterparagraaf opgenomen watercompensatie indicatief is. De watervergunning en dus ook de benodigde waterberging wordt gebaseerd op het definitieve bouwplan.

5.5.3 Ligging plangebied

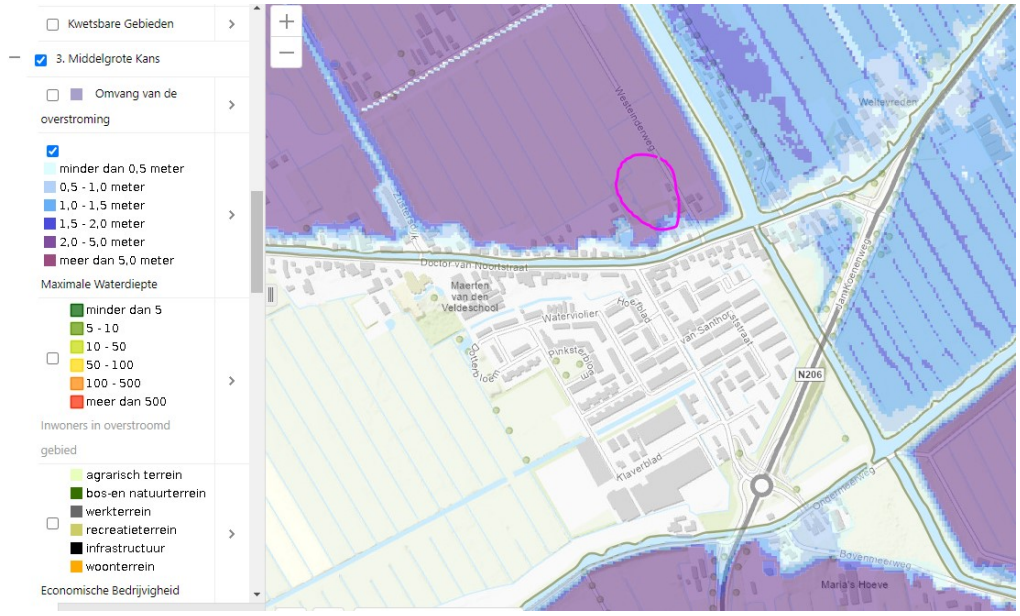
De projectlocatie betreft een woningbouwontwikkeling aan de Westeinderweg in Stompwijk en ligt in het buitengebied. Het zuidelijk deel met de lintbebouwing langs de Dr. van Noortstraat valt binnen de bebouwingscontour van het dorp Stompwijk. Het noordelijk deel is nu nog landelijk gebied. Voorheen was de projectlocatie grotendeels in gebruik als agrarisch bedrijf. De aanwezig opstallen worden gesloopt. De west- en oostgrens van het plangebied bestaan grotendeels uit sloten. Het onderdeel van het perceel ten noorden van het plangebied blijft agrarisch. Het plangebied is ca 0,9 ha groot (dit is exclusief het deel van het plangebied dat agrarisch blijft).

5.5.4 Waterkeringen & waterveiligheid

Huidige situatie

Op de noordoever van de Stompwijkse Vaart, aan de zuidzijde van het plangebied, ligt de as van de regionale waterkering (boezemkade). Deze waterkering beschermt de polder tegen het hoge waterpeil in de Stompwijksevaart, een boezemwater. Zoals te zien in figuur 5.3 reiken de kern- en beschermingszone van de waterkering tot in het plangebied. De kruinhoogte van de kering moet volgens de Legger minimaal NAP-0,1 m zijn.

Op Risicokaart.nl geeft de Rijksoverheid de overstroombare gebieden aan bij verschillende kansen van voorkomen. Het plangebied ligt in een gebied dat een middelgrote kans (ca 1/100 per jaar) heeft om te overstromen (door dijkdoorbraak). De waterdiepte kan dan fors worden, tot 5 meter diep (gezien toekomstig bouwpeil waarschijnlijk tot max ca 4 meter diep). Ter vergelijking: het dorp Stompwijk is beter beschermd tegen overstroming en heeft een kleine kans (gemiddelde kans van voorkomen ca 1/1.000 per jaar).



Figuur 5.2 Risicokaart.nl Middelgrote overstromingskans

Toekomstige situatie

Ook binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering is (sloop en) nieuwe bebouwing voorzien. Dit is binnen de reeds bebouwde contouren. Dit is een contour waarbinnen van oudsher vaak al bebouwing aanwezig is rondom de waterkeringen. De bebouwing blijft buiten het profiel van vrije ruimte zoals aangegeven in de Uitvoeringsregels 2020 van Rijnland en blijft ook buiten de kruinbreedte van 1,5 m uit de as van de kering. Voor de fundering zijn wel heipalen nodig binnen het profiel van vrije ruimte. Dit is onder voorwaarden mogelijk binnen de Beleidsregels.

Omdat de huidige waterkering enigszins verzakt is, wordt de dijk door initiatiefnemer op hoogte gebracht en waar nodig verzwaard en verstevigd. Hiervoor wordt een plan opgesteld inclusief theoretisch dijkprofiel. Voor de aanvraag watervergunning wordt een dwarsprofiel met de bebouwing hierin besproken met Rijnland.

Voor de werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering is een watervergunning nodig. Binnen de zone gelden beperkingen voor het aanbrengen en verwijderen van objecten en ophogingen van meer dan 0,50 m. Verdere toelichting is te lezen in de Uitvoeringsregels Keur hoofdstuk 19.

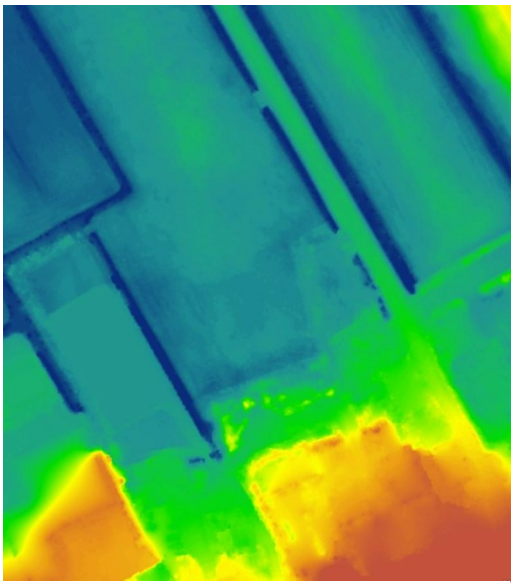
Fig. 5.3 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland

Een deel van de nieuwbouw wordt in relatief laaggelegen gebied ontwikkeld met een middelgrote kans op overstromen. In geval van overstromingen kan geëvacueerd worden naar de nabijgelegen Dr van Noortstraat. Als dat niet mogelijk is, dan bieden de woningen een verticale evacuatiemogelijkheid naar de eerste (of tweede) verdieping. Dit biedt soelaas tot een overstromingsdiepte van ca 3 meter. Geadviseerd om elektrische installaties tenminste 0,5 meter boven maaiveld te installeren / uit te voeren, zodat die bestand zijn tegen enige overstroming.

5.5.5 Grondwater en bodemdaling

Huidige situatie

Het maaiveldniveau varieert van NAP-0,1 aan de kade/waterkering tot NAP-4,55 op de laagste plekken in het plangebied (zie uitsnede uit AHN hiernaast). Een groot deel ligt tussen NAP-4,3 m en NAP-4,0. Met een zomerpolderpeil van NAP-4,81 m is de drooglegging gering voor de beoogde woonfunctie.



Figuur 5.4 AHN4

Wat betreft de bodemopbouw verschillen de gegevens (Dinoloket) ruimtelijk sterk. Net ten oosten van de Westeinderweg, aan de kade, is een locatie met 3 meter veen in de eerste 8 meter van de ondergrond (met bovenin vooral zand). Meer westelijk en in de polder is een locatie met hoofdzakelijk klei met een paar dunne laagjes veen (totaal hooguit 1 meter veen). Uit sondeergrafieken, die tot 20 à 25 m diep beschikbaar zijn, blijkt ook deze ruimtelijke variatie, maar over het algemeen zit het veen in de bovenste 6 meter. Het meeste veen is uiteraard verdwenen door de turfwinning, vandaar ook het huidige lage maaiveld.

Vooral veen en klei zijn gevoelig voor bodemdaling. De Klimaatatlassen van Zuid-Holland en Leidschendam-Voorburg kenmerken het plangebied en omgeving als bodemdalingsgevoelig. Bodemdaling treedt op door lage grondwaterstanden (ontwatering) of bovenbelasting, waardoor inklinking, maar ook oxidatie van organisch materiaal (veen) optreedt. Ook in de Risicodialoog wordt het veenweidegebied bij Stompwijk als knelpunt aangemerkt (blijvende bodemdaling grasland). Daarin staat ook dat in het veenweidegebied voorlopig nog geldt dat “peil volgt functie”. Dit betekent dat het oppervlaktewaterpeil periodiek wordt verlaagd gelijk aan de bodemdaling. Naar de toekomst moet een andere oplossing worden gevonden.

Toekomstige situatie

Het toekomstig maaiveld en wegen zijn vooralsnog bedacht op een niveau van tenminste NAP-3,86 m. Daarvoor wordt het plangebied deels opgehoogd. Woningen komen daar minstens 20 cm boven. De dijkwoningen volgen het huidig maaiveld of er wordt opgehoogd om buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering te blijven. Hierna zijn twee dwarsdoorsnedes opgenomen met een indicatie van de hoogtes in het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is nog niet bekend, maar is naar verwachting hoog. Daarom wordt waarschijnlijk kruipruimteloos gebouwd (definitief te bepalen na bodem- en grondwateronderzoek). De gemeente eist een ontwatering van 0,7 m onder de onderkant van de vloerisolatie / balken. Dit is bij een grondwaterstand die gemiddeld eenmaal per jaar gedurende 2 weken wordt overschreden. Mogelijk is in het plangebied aanvullende drainage nodig. Voor wegen geldt een ontwateringseis van 0,7 m.

Ook de dijkwoningen moeten aan de ontwateringsnormen voldoen, of met een waterdichte kelderconstructie worden gerealiseerd. Het peil in de Stompwijksevaart is hoger dan het polderpeil, dus daar zijn de grondwaterstanden ten opzichte van NAP hoger dan in het poldergedeelte. De plaatjes hieronder (figuur 5.5) zijn verkleind, dus de schaal is anders dan vermeld.

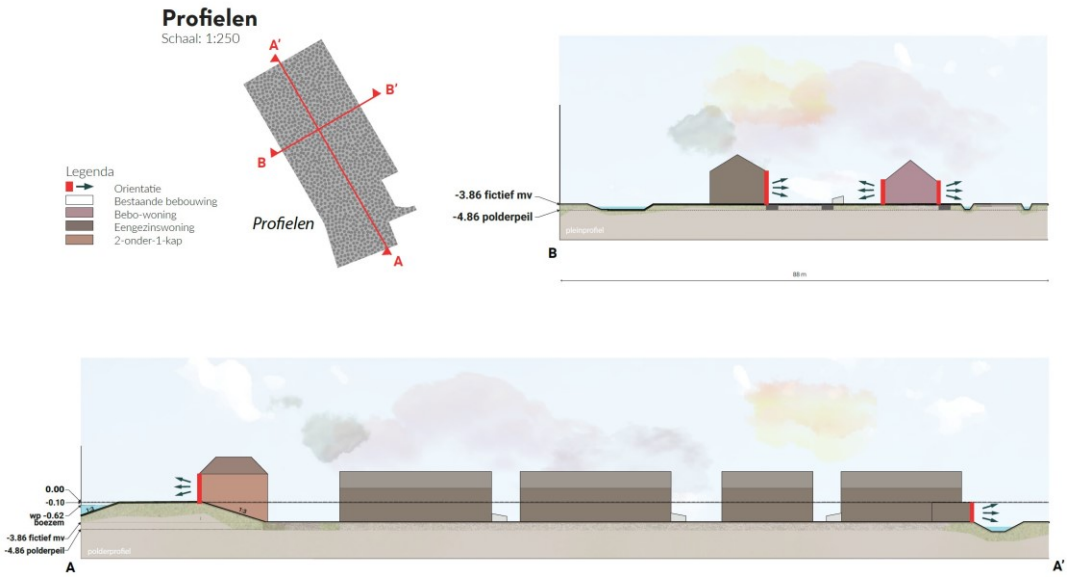


Fig. 5.5 Dwarsprofielen bouwplan. Polderpeil is hier gemiddelde tussen zomer- en winterpeil

De ophoging leidt tot een grotere belasting van de ondergrond, wat weer tot grotere bodemdaling kan leiden. Om dit effect te compenseren wordt extra ophoging toegepast; een voorbelasting met verticale drainage om de zetting te bespoedigen. Bij de nadere uitwerking wordt aandacht besteed aan het gewicht van het ophoogmateriaal, vanwege risico bij te zware ophogingen op effecten op de omgeving (waterlopen, verdichting naastgelegen percelen).
Bij uitvoering van het plan is naar verwachting een verlaging van de grondwaterstand nodig, met een grondwaterbemaling. Op basis van een bemalingsadvies kan worden bepaald of hiervoor een watervergunning nodig is en welke effecten op de omgeving eventueel moeten worden gecompenseerd. De lozing van het onttrokken water op oppervlaktewater is hierbij ook relevant.

5.5.6 Oppervlaktewater en waterberging

Huidige situatie

De Stompwijkse vaart langs de Doctor van Noortstraat is onderdeel van Rijnlands Boezemstelsel met een jaarrond vast oppervlaktewaterpeil van NAP-0,62 m. Het plangebied zelf ligt in de Meeslouwerpolder (zie kaartje figuur 5.6). Zodra de Veenpoldersweg voor verkeer wordt opengesteld treedt een nieuw peilbesluit in werking. Het plangebied ligt in peilvak 12A van dit nieuwe peilbesluit. Er geldt dan een winterpeil van NAP-4,91 en een zomerpeil van -4,81 m. De polders malen hun wateroverschot uit op de hoger gelegen boezem, waarna het water naar zee wordt verpompt. In droge perioden kunnen de polders juist water inlaten vanuit de boezem.

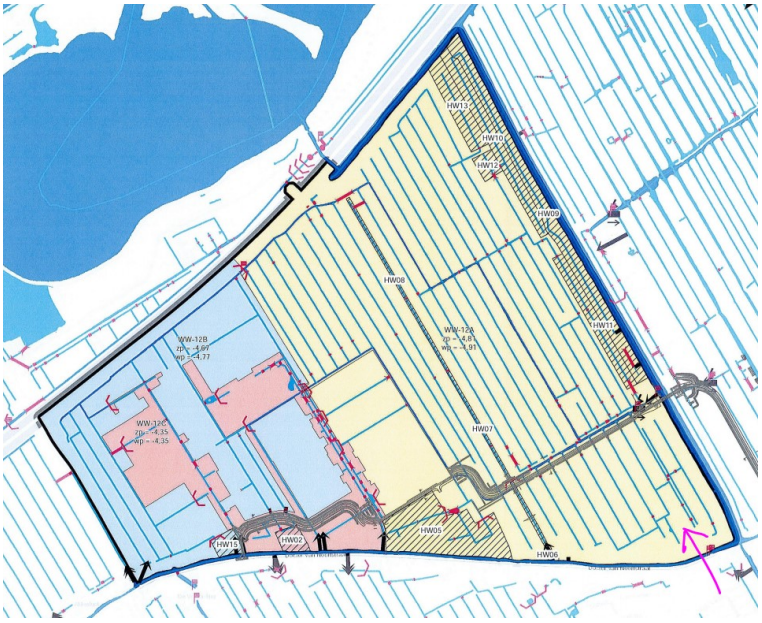


Fig. 5.6 Kaart Peilbesluit Meeslouwerpolder (besluit van februari 2018). Projectlocatie bij roze pijl

Kenmerkend voor het watersysteem in de polder is de langgerekte slagenstructuur van het veenontginningsgebied. Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door kavelsloten. De kavelsloten hebben de status van “overig water” op de Legger Oppervlaktewateren van Hoogheemraadschap van Delfland (zie de volgende figuur 5.7). De aanliggend eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van water en oevers.

Fig. 5.7 Legger oppervlaktewateren

Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een klimaateffectatlas laten maken voor haar grondgebied. Daaruit blijkt dat bij hevige neerslag veel wateroverlast ontstaat in de Meeslouwerpolder. Het plangebied ligt echter net wat hoger dan de omgeving en op onderstaande kaart is dan ook goed te zien dat bij een extreme bui, het plangebied gevrijwaard blijft van wateroverlast. Op de kaart is de Westeinderweg aangemerkt als onbegaanbaar bij zo'n extreme regenbui. Dit is een aandachtspunt (ondanks dat er geen waterdiepte lijkt te zijn berekend op de weg zelf).

Figuur 5.8. Klimaatatlas Leidschendam-Voorburg - Wateroverlast bij 100 mm neerslag in 2 uren

Toekomstige situatie

Met de realisatie van het bouwplan aan de Westeinderweg neemt het verhard oppervlak toe met 3.255 m2. Omdat verhard oppervlak zorgt voor versnelde afvoer van neerslag ten opzichte van onverhard oppervlak, moet die versnelde afvoer worden gecompenseerd met de aanleg van waterberging. Regel van Rijnland is dat 15% van de toename van het verhard oppervlak aan extra wateroppervlak moet worden gegraven (indien de toename aan verharding groter is dan 500 m²). Dempingen moeten volledig worden gecompenseerd.

Onderstaande figuur 5.9 geeft aan waar water wordt gegraven en gedempt

Fig. 5.9 Nieuw en te dempen water

Figuur 5.10 toont de berekening van de wateropgave. Vanwege de relatief kleine kavels is aangenomen dat gemiddeld 75% van de tuinen verhard wordt. Voor parkeren wordt een halfverharding toegepast, zoals grasbetontegels of een lichtere oplossing omdat het gebied zettingsgevoelig is. Hierdoor kan regenwater infiltreren naar het grondwater. Overigens ziet Hoogheemraadschap van Rijnland halfverhardingen als geheel verhard met 100% afstroming voor berekening van de watercompensatie. Verder is een basaltgrindvak in het ontwerp opgenomen, een ontmoetingsplek met losse stoelen dat past in de sfeer van het boerenerf. Dit is als volledig doorlatend gerekend.

Bestaand		Totaal m2	Verhard	Afstroompercentag	Netto verhard
Asfalt	Niet aanwezig	0	0	100	0
Elementverharding	Bestrating	500	500	100	500
Halfverharding parkeren	Niet aanwezig	0	0	50	0
Halfverharding	Niet aanwezig	0	0	0	0
Bebouwing	Gebouwen	770	770	100	770
Totaal		1270	1270	100	**1270**

Nieuw					
Asfalt	Ontsluitingswegen	960	960	100	960
Elementverharding	Trottoir en parkeren	950	950	100	950
Halfverharding parkeren	Parkeren	710	710	100	710
Halfverharding	Grind	340	340	0	0
Bebouwing	Gebouwen en schuurtjes	1905	1905	100	1905
Totaal		4865	4865	87,5	**4525**

Watercompensatie		Totaal m2		Compensatie %	Oppervlakte in m2
Toename verhard oppervlak	Nieuw verhard 4525- bestaand verhard 1270	3255			
	Verharding in tuinen (75% verharding)	1013	(75% van 1350 m2)		
Compensatie % waterberging		4268		0,15	640
Gedempt water					87
Nieuw water in plan					739
Saldo					**-12**

Wateroppervlakten	
Bestaand water	1047
Gedempt water	87
Toegevoegd water	**739**
Totaal water	1699

Fig. 5.10 Berekening watercompensatie

De wateropgave voor het plangebied wordt daarmee 727 m² nieuw te graven oppervlaktewater. In het plan is een toename van 739 m² wateroppervlak voorzien. Hiervoor worden de bestaande sloten aan de west- en oostzijde verbreed en wordt een nieuwe brede verbindingsloot tussen beide gegraven, die de nieuwe overgang markeert tussen bebouwd en landelijk gebied (zie figuur 5.11). Verbreding van de bestaande watergangen en het graven van een nieuwe “overige” watergang valt onder de Algemene Regels met meldplicht (zie de Uitvoeringsregels bij de Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland).

Normaal is voor de waterkwaliteit voldoende waterdiepte gewenst voor nieuwe watergangen. In afwijking van de keurregels adviseert HHR hier een waterdiepte bij winterpeil 40 cm, vanwege de kweldruk vanuit de ondergrond. Hiermee wordt verzilting van het oppervlaktewater (vanuit het diepere grondwater) beperkt.

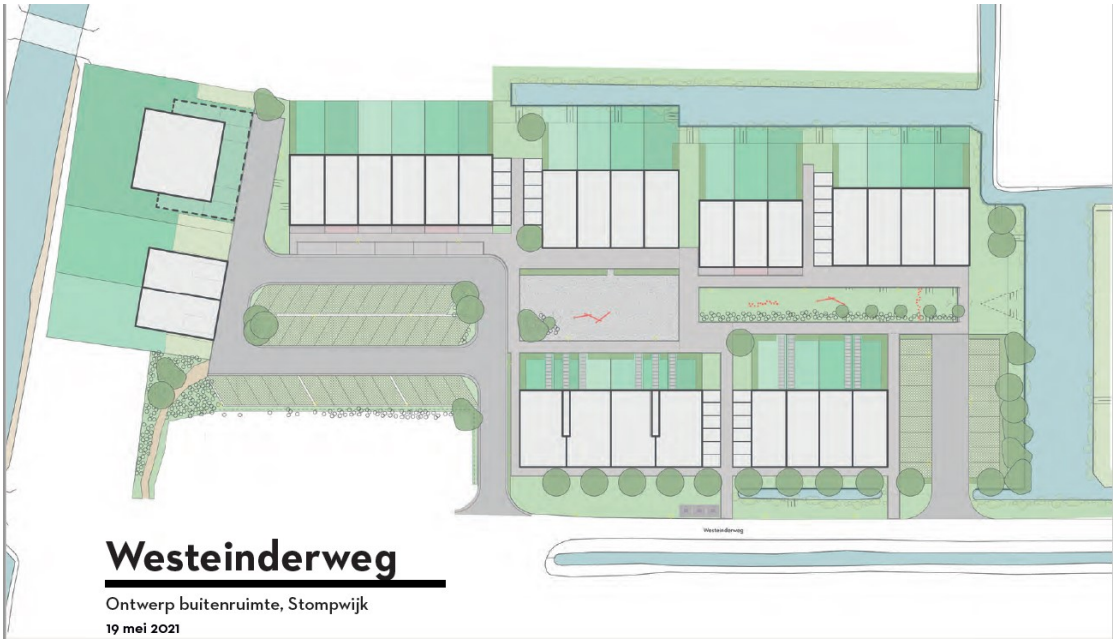


Fig. 5.11 Situering watercompensatie

De nieuwe watergang komt weliswaar daar waar het maaiveld nu relatief hoog is (en dus niet op de van nature laagste plek), maar het gebied ten zuiden ervan krijgt toch al helemaal een nieuw profiel (ophoging). En qua landschapsarchitectuur (begrenzing stedelijk) is het wel een logische plek voor water.

De oever van de westelijke watergang, die grenst aan de particuliere tuinen, wordt voorzien van beschoeiing. De eigenaren van de betreffende percelen worden eigenaar van de beschoeiing en daarmee ook de onderhoudsplichtige daarvan. De watergangen zelf op het gehele terrein worden mandelig eigendom, te regelen in (bijvoorbeeld) een VvE. Het onderhoud daarvan wordt dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid, net als de rest van de gezamenlijke/ openbare ruimte binnen het plangebied.
Alle overige oevers behouden een natuurlijk talud of worden meer natuurvriendelijk.
In de oostelijke watergang wordt de bestaande dam met duiker verwijderd, want hier komt ongeveer de nieuwe verbindingssloot. Iets zuidelijker wordt een nieuwe dam met duiker gerealiseerd.

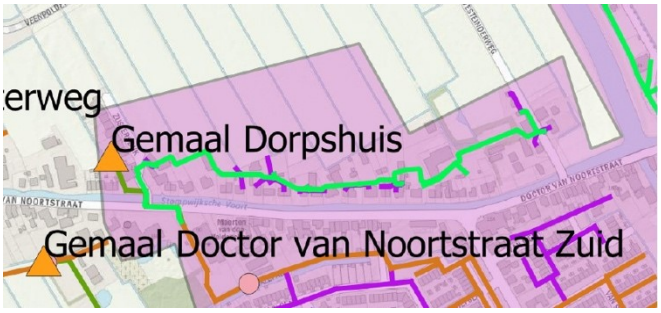
Naast de uitbreiding van oppervlaktewater is ook een wadi opgenomen in het ontwerp, voor extra vertraging van (een deel van het) hemelwater naar oppervlaktewater. Het plangebied overstroomt in de huidige situatie al niet bij een extreme bui. Met de compenserende waterberging en de extra wadi die worden gerealiseerd, wentelt het plan naar verwachting niet af op de rest van de Meeslouwerpolder (en leidt dus niet tot extra wateroverlast). En als

het vloerpeil tenminste 20 cm boven het wegpeil wordt gemaakt, leidt hemelwater ook niet snel tot overlast in de woningen.

5.5.7 Afvalwater en riolering

Huidige situatie

Het huidige bebouwde deel van het plangebied is aangesloten op drukriool, waarin alleen huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd.



Figuur 5.12 Ligging drukriool (groene lijn)

Toekomstige situatie

Landelijk beleid is dat nieuwbouwplannen voorzien in gescheiden inzameling van vuilwater en schoon hemelwater. Alleen vuilwater wordt dan nog afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater in en om het plangebied. Hiermee worden RWZI's niet onnodig belast en blijft voldoende water beschikbaar in het gebied. In dit plan wordt dus ook een gescheiden stelsel aangelegd. De bestaande riolering heeft onvoldoende capaciteit. Volgens Gemeente Leidschendam-Voorburg is het noodzakelijk om voor dit gebied en de bestaande bebouwing langs het Westeinde een nieuw rioolgemaal te realiseren.

Riolering, hemelwaterstelsel, wadi, ontwatering en watersysteem worden nader uitgewerkt in een nog op te stellen Waterhuishoudings- en rioleringsplan, in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap. Met het plan moet worden aangetoond dat aan de eisen in het gemeentelijk handboek Beheer Openbare Ruimte wordt voldaan en de situatie beheerbaar is.

Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging van bodem en water zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.8 Klimaatadaptatie

Huidige situatie

Klimaatverandering vraagt voorbereiding en aanpassing. Klimaatverandering leidt tot meer kans op hitte, langduriger droogte, maar ook extremere (zomer) piekbuien en grotere kans op overstromingen (zowel lokaal als regionaal). In de Klimaatatlas Leidschendam-Voorburg en de Klimaatstresstest – Risicodialoog zijn de knelpunten terug te vinden. Overstroming, wateroverlast en bodemdaling zijn in de voorgaande paragrafen al aan de orde gekomen. De planlocatie ligt aan de rand van Stompwijk, in het buitengebied. Wat betreft hitte ligt de planlocatie nu op een relatief koele plek, want in het buitengebied bij veel groen en water.

Hitte(eiland)vorming wordt beperkt door (de verdamping bij) groen, bomen en water, terwijl meer verstening juist voor meer hitte zorgt. Binnen bebouwd gebied kunnen bomen, schaduwplekken en goede luchtstroming /wind in de buitenruimte ervoor zorgen dat hitte minder wordt ervaren.

Toekomstige situatie
Het verhard oppervlak neemt in het plangebied toe en dus leidt het plan tot een hogere hittekans. Waar mogelijk worden oplossingen toegepast om de verstening te beperken. Een voorbeeld zijn de doorlatende verharding op de parkeerplaatsen, die ook bijdragen aan de infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater in het plangebied (ondanks dat ze voor Rijnland niet meetellen in verminderen van de benodigde watercompensatie). Het wateroppervlak neemt toe, wat de hogere hittekans door verstening wat tempert.

5.5.9 Conclusie

Met het bestemmingsplan worden 34 woningen mogelijk gemaakt. In deze waterparagraaf is beschreven dat het ontwerp rekening houdt en wordt aangepast aan de bodem- en waterhuishoudkundige omstandigheden (ophoging maaiveld, bouwen buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering). Uit de waterparagraaf blijkt dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omgeving, onder andere door graven van voldoende open water.
Voor het bouwen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering wordt een watervergunning aangevraagd. Het (ver)graven van watergangen valt onder Algemene Regels met meldplicht. Verder zijn de zorgplichten van toepassing (beschoeiing).

Waterhuishouding en riolering in het plangebied worden nader gedetailleerd in een nog op te stellen plan, in overleg met de gemeente en hoogheemraadschap. De Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland met de bijbehorende uitvoeringsregels dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking en realisering van het plan. Het Hoogheemraadschap adviseert ook vanuit het Convenant Klimaat adaptief Bouwen, dat mede door hen is ondertekend.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Verkennend bodemonderzoek

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Arnicon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Westeinderweg 1A te Leidschendam,* d.d. 4 december 2020, zie bijlage VI). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen voor het erf. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreiniging met zink in de boven- en ondergrond. Voor het overige voldoet de bodemkwaliteit ter plaatse van het erf (indicatief) aan klasse industrie.*
- *De sterke verontreiniging met zink is waarschijnlijk geheel of grotendeels ontstaan voor 1987 en wordt derhalve beschouwd als 'historisch'. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt naar schatting circa 200 m3. Op basis van deze inschatting is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij herontwikkeling van de locatie dient de verontreinigde grond gesaneerd te worden.*
- *De hypothese "onverdacht" wordt bevestigd voor het weiland. De boven- en ondergrond zijn hier niet tot licht verontreinigd en voldoen indicatief aan klasse AW.*

Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van het woningbouwplan is sanering van een gedeelte van de locatie een vereiste. Voordat de sanering (via een BUS-melding) aanvangt dient de zinkverontreiniging aan de westzijde van het erf horizontaal nog afgeperkt te worden. Zolang deze verontreiniging niet is afgeperkt kan er ter plaatse van deze verontreiniging geen nieuwbouw plaatsvinden. Er bestaan vooralsnog geen redenen om te veronderstellen dat de benodigde sanering een belemmering gaat vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan.

5.6.3 Asbestonderzoek

Door Admanstars Advies BV is een asbestonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (*Rapportage Asbestinventarisatie, Diverse opstallen Westeinderweg 1A te Leidschendam*, d.d.

1 december 2020, zie bijlage VII). Uit dit onderzoek blijkt dat er asbesthoudende toepassing zijn aangetroffen. Deze asbesthoudende materialen zullen worden verwijderd op de daarvoor vereiste methoden.

Conclusie
De aanwezigheid van asbest vormt geen belemmering voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het woningbouwplan aan de Westeinderweg.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.
De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

5.7.2 Toetsing

Kolibri Jachtbouw, Doctor van Noortstraat 117c
Ten westen van het plangebied is het Kolibri Jachtbouw gevestigd. Dit betreft een bedrijf met milieucategorie 3.1. Ter plaatse zijn ingevolge het bestemmingsplan eveneens andere bedrijven mogelijk met milieucategorie 3.1.
Bij milieucategorie 3.1 geldt, uitgaande van een 'rustige woonwijk', een richtafstand van 50 meter. Voor 'gemengd gebied' geldt bij milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter. Omdat hier sprake is van lintbebouwing, met her en der meerdere bedrijfsfuncties, alsook met nabijgelegen infrastructuur (Doctor van Noorstraat en Westeinderweg), en eveneens agrarische functies, kan het gebied hier worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat dus kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter.
De werkelijke afstand tussen het plangebied en het perceel met de ten westen gelegen bedrijfsbestemming bedraagt ongeveer 35 meter (zie figuur 5.13). Dat betekent dat er kan worden voldaan aan deze richtafstand.

Gelet op het voorgaande vormt de aanwezigheid van bedrijvigheid ter plaatse geen belemmering voor de realisatie van woningbouw aan de Westeinderweg. Ter plaatse van de nieuwe woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Tevens vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf aan de Doctor van Noortstraat 117c.

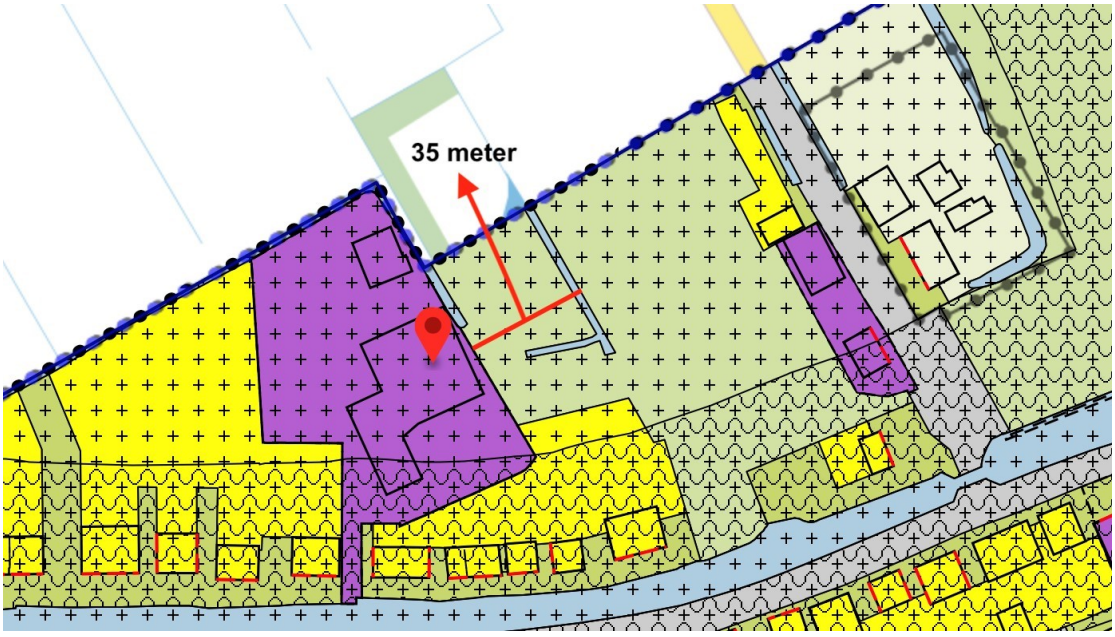


Fig. 5.13 Uitsnede bestemmingsplan Stompwijk

Westeinderweg 3, Stompwijk

Ten oosten van de projectlocatie grenst het perceel Westeinderweg 3. Ter plaatse zijn ingevolge het bestemmingsplan bedrijven mogelijk met milieucategorie 2. Bij milieucategorie 2 geldt, uitgaande van een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter. Voor 'gemengd gebied' geldt bij milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter.
Omdat hier sprake is van lintbebouwing, met her en der meerdere bedrijfsfuncties, alsook met nabijgelegen infrastructuur (Doctor van Noorstraat en Westeinderweg), en eveneens agrarische functies, kan het gebied hier worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat dus kan worden uitgegaan van die richtafstand van 10 meter.

Uit onderstaand figuur 5.14 blijkt dat zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel (Westeinderweg 3) reeds een woonbestemming aanwezig is. De bestaande woonbestemmingen mogen als normatief worden beschouwd ingeval van het toetsen van (nieuwe) bedrijvigheid op het perceel Westeinderweg 3.

In de bestaande situatie is er sprake van een kortere afstand tussen de woonbestemming en de aanwezige bedrijfsbestemming (zie figuur 5.14). Dat is zowel het geval aan de noordzijde (rode pijl, figuur 5.14), als aan de zuidzijde (blauwe pijl, figuur 5.14).
In de toekomstige situatie komen de nieuwe woningen op een iets grotere afstand van de bedrijfsbestemming aan de Westeinderweg 3 te liggen dan in de bestaande situatie. De werkelijke afstand tussen het perceel Westeinderweg 3 en de ten zuiden (en meest dichtbij gelegen) woning, is overigens net iets meer dan 10 meter (gemeten tot aan de gevel van de woning, zie blauwe pijl in figuur 5.15). Daar wordt sowieso voldaan aan de richtafstand uit de VNG-handreiking.

Dat betekent dat er uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening sprake is van een verbeterde situatie.
Het nieuwbouwplan aan de Westeinderweg zal geen extra belemmering vormen voor de bedrijfsbestemming c.q. eventueel toekomstige bedrijfsvoering aan de Westeinderweg 3.

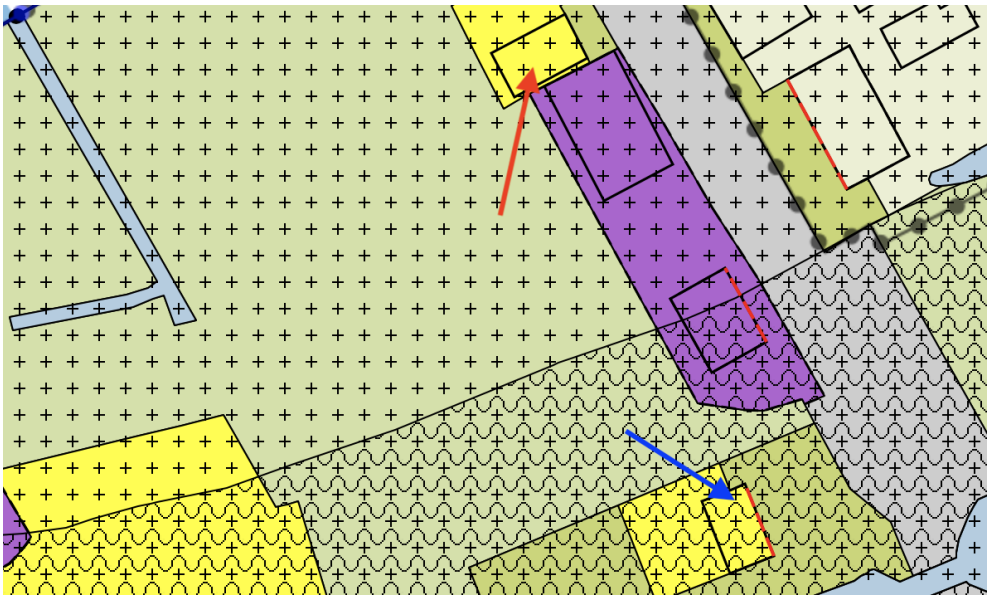


Fig. 5.14 Uitsnede bestemmingsplan

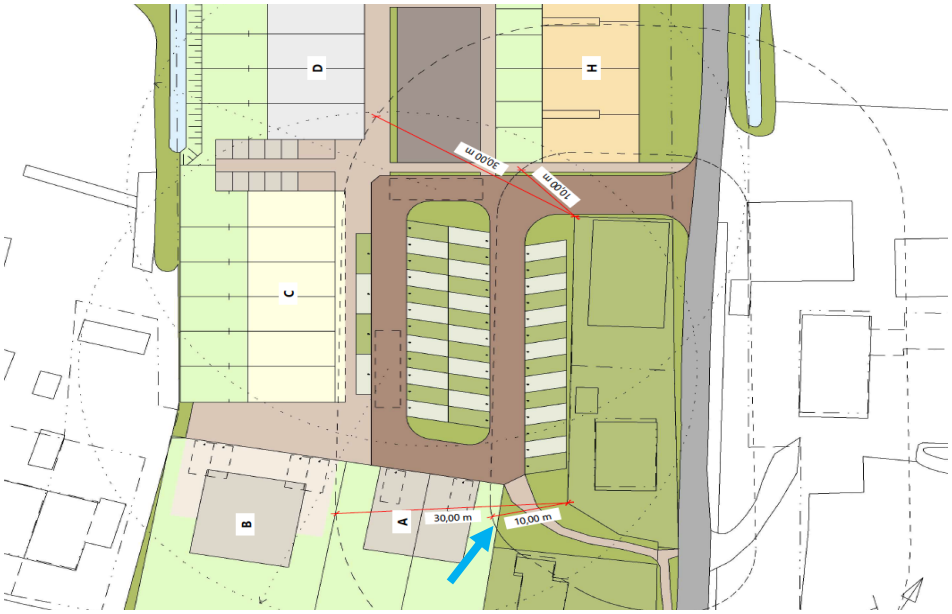


Fig. 5.15. Overzicht met afstanden toekomstige situatie

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

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

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

Dit plan van 34 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of - een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld (*Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Westeinderweg te Stompwijk, Legalexion*, d.d. 16 juni 2021), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage VIII).

Uit voornoemde m.e.r.-aanmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Westeinderweg in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Transect heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Stompwijk, Westeinderweg 1a, 3a en 5 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH),* d.d. 8 september 2020, zie bijlage IX). Daaruit blijkt het volgende.

- *In het plangebied bestaat het voornemen een aantal nieuwe woningen te ontwikkelen, waarvoor de ondergrond tot een nog niet bekende diepte geroerd zal worden. Aan de hand van het onderzoek is vastgesteld dat in het zuidoostelijk deel van het plangebied (circa 2800 m2) sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten (bijlage 9). Transect adviseert om de ophooglagen voor zover mogelijk in situ te bewaren. Dit is civieltechnisch mogelijk te bereiken door het aanbrengen van aanvullende ophooglagen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt geadviseerd om ter plaatse van het gebied met de hoge verwachting voorafgaand aan grondroerende ingrepen een karterend en waarderend onderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor het vervolgonderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Leischendam-Voorburg dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.*

- *Ter plaatse van de zone waar sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten (oppervlakte circa 1,02 ha) adviseert Transect tot vrijgave*

van het plangebied voor grondroerende werkzaamheden. Mochten er hier tijdens werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan wijzen wij de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Leidschendam-Voorburg (volgens Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Advies Transect

In het zuidoostelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Transect adviseert om de ophooglagen voor zover mogelijk in situ te bewaren. Indien dat civieltechnisch niet mogelijk is wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen bestaande uit het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

Beoordeling

In het kader van de toekomstige ontwikkeling moet rekening gehouden worden met een hoge verwachting op archeologische resten in zuidelijk deel van het plangebied. Dit gebied is in figuur 6.1 in rood aangegeven als zone met een hoge archeologische verwachting.

Fig. 6.1 In rood de zone met een hoge archeologische verwachting. In groen de zone met een lage archeologische verwachting.

Zone hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen dieper dan 50 cm – Mv. ofwel 2.80 m –NAP in dit deel van het plangebied ontraden. Op het moment dat in dit gebied bodemingrepen uitgevoerd gaan worden die dieper reiken dan 2.80 m –NAP is mogelijk aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek dient aan de hand van de definitieve inrichtings- en funderingsplannen te worden bepaald of er in het kader van de toekomstige ontwikkeling aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk zijn (hetzij in de vorm van gravend onderzoek, hetzij in de vorm van behoudsmaatregelen in het toekomstig ontwerp).

Zone lage archeologische verwachting

Voor de overige delen van het plangebied is geen aanvullend archeologisch vooronderzoek en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Wel geldt dat op het moment dat er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, deze conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg

Toelichting vervolg proces archeologie

Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Voornoemd proefsleuvenonderzoek zal zo spoedig mogelijk gestart worden, zodat de resultaten bekend zijn voor het afronden van de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning 1e fase.

Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan. Indien er wel archeologische waarden worden vastgesteld, zijn er twee mogelijkheden. De archeologische resten kunnen in situ (in de bodem) of ex situ (buiten de bodem) behouden worden.

Behoud in situ betekent dat de archeologische resten in de bodem beschermd worden. Een van de mogelijkheden is archeologisch vriendelijk bouwen. Wanneer een aanpassing van de bouwplannen betekent dat de resten veilig in de bodem bewaard kunnen blijven, wordt het archeologisch onderzoek op dit punt gestaakt. Indien behoud ex situ noodzakelijk is, omdat de bouwplannen de archeologische resten bedreigen, kan het bevoegd gezag besluiten dat de vindplaats archeologisch onderzocht moet worden tot het niveau dat door de nieuwbouwplannen bedreigd wordt. Het PvE voor het proefsleuvenonderzoek moet ook voor dit definitieve onderzoek de randvoorwaarden en wetenschappelijke kaders bieden. Er mag pas gestart worden met bodemverstorende activiteiten als het archeologische veldwerk is afgerond en van de gemeente een schriftelijke bevestiging ontvangen is dat het projectgebied voor archeologie is vrijgegeven.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan de Westeinderweg is een initiatief van WDevelop. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst is ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade en de gemeentelijke plankosten berekend middels de plankostenscan zijn ook opgenomen in de overeenkomst. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam - Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woning. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Westeinderweg te Stompwijk af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

I. *Bezonningsstudie Architectenburo Van Vliet, d.d. 24 februari 2021*
II. *Westeinderweg Ontwerp Buitenruimte, Stompwijk, d.d. 27 mei 2021*
III. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Westeinderweg te Stompwijk, De Milieuadviseur d.d. 30 juli 2020*
IV. *Quickscan Wet natuurbescherming Doctor van Noortstraat / Westeinderweg te Stompwijk, Blom Ecologie, d.d. 15 september 2020*
V. *Memo onderzoek stikstofdepositie woningbouw Westeinderweg Stompwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 1 november 2020*
VI. *Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Westeinderweg 1A te Leidschendam, Arnicon, d.d. 4 december 2020*
VII. *Rapportage Asbestinventarisatie, Diverse opstallen Westeinderweg 1A te Leidschendam*, Admanstars, d.d. 1 december 2020

VIII. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Westeinderweg te Stompwijk, Legalexion, d.d. 16 juni 2021*

IX. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Stompwijk, Westeinderweg 1a, 3a en 5 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH),* Transect, d.d. 8 september 2020