

**Landelijk**

# Inhoudsopgave Toelichting

|   |            |
|---|------------|
| <b>Toelichting</b>  | <b>5</b>   |
| <b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>   | <b>5</b>   |
| 1.1 Aanleiding  | 5          |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied  | 5          |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen                               | 6          |
| 1.4 Opbouw van het plan   | 7          |
| <b>Hoofdstuk2 Ruimtelijke kwaliteit</b>   | <b>9</b>   |
| 2.1 Algemeen  | 9          |
| 2.2 Archeologie   | 10         |
| 2.3 Ruimtelijke kwaliteit in samenhang beschouwd  | 14         |
| 2.4 Deelgebieden met hun specifieke gebiedskenmerken  | 37         |
| 2.5 Zonering van deelactiviteiten   | 48         |
| <b>Hoofdstuk3 Beleid</b>  | <b>53</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid   | 53         |
| 3.2 Provinciaal beleid  | 54         |
| 3.3 Gemeentelijk beleid   | 56         |
| <b>Hoofdstuk4 Activiteiten</b>  | <b>73</b>  |
| 4.1 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Agrarisch'                           | 73         |
| 4.2 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Bedrijf' (niet-agrarisch)            | 79         |
| 4.3 Activiteiten die betrekking hebben op maatschappelijke functies                           | 82         |
| 4.4 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemmingen recreatie en cultuur en ontspanning | 85         |
| 4.5 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Wonen'                               | 88         |
| 4.6 Activiteiten die betrekking hebben op de functie 'Bergruimte' (/Opslag)                   | 95         |
| <b>Hoofdstuk5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>  | <b>97</b>  |
| 5.1 Bedrijven en milieuzonering   | 97         |
| 5.2 Water   | 98         |
| 5.3 Bodem   | 102        |
| 5.4 Luchtkwaliteit  | 107        |
| 5.5 Geluid  | 109        |
| 5.6 Externe Veiligheid  | 114        |
| 5.7 Natuur  | 123        |
| 5.8 Duurzaamheid  | 131        |
| <b>Hoofdstuk6 Nieuwe ontwikkelingen</b>   | <b>133</b> |
| 6.1 Stompwijkseweg 20C  | 133        |
| 6.2 Recreatief knooppunt De tureluur  | 136        |
| 6.3 Weidevogelgebied Meerpolder   | 137        |
| <b>Hoofdstuk7 Juridische vormgeving</b>   | <b>139</b> |
| 7.1 Systematiek van het bestemmingsplan   | 139        |
| 7.2 Inleidende regels   | 139        |
| 7.3 Bestemmingsregels   | 140        |
| 7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels   | 140        |
| 7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan  | 141        |
| <b>Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid</b>   | <b>143</b> |
| 8.1 Economische uitvoerbaarheid   | 143        |
| 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 143        |





# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De Omgevingswet die per 1 januari 2022 in werking zal treden vergt veel voorbereiding. Besloten is om hieraan voorafgaand toe te werken naar 2 bestemmingsplannen voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. Eén voor het stedelijk gebied en één voor het landelijk gebied. Dit bestemmingsplan omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg en zal voornamelijk conserverend van aard zijn.

De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk overgenomen. De toegestane gebruiksmogelijkheden of bouwmogelijkheden van gronden blijven in basis hetzelfde als in de voorheen geldende ruimtelijke plannen. Wel is bekeken of sommige regels iets flexibeler kunnen worden opgesteld, zodat de vergunninglast en bijbehorende kosten voor bewoners verlaagd kunnen worden.

Het kan zijn dat een bestemming iets anders wordt omschreven of op een ander plek staat in de nieuwe bestemmingsplannen. Dit heeft te maken met het feit dat we het aantal bestemmingen omlaag willen brengen ten behoeve van de overzichtelijkheid en dat we de regelingen een hoop losse ruimtelijke plannen hebben moeten terugbrengen naar één uniforme regeling.

Een aantal gebieden wordt nog wel buiten het bestemmingsplannen gelaten. Daarvoor geldt dus ook in de nieuwe situatie nog een afzonderlijk ruimtelijk plan. Het betreft ontwikkelgebieden waarvoor in het verleden al een overeenkomst is gesloten met een partij en waarin is afgesproken om een afzonderlijk, op de ontwikkeling toegespitst ruimtelijk plan te ontwikkelen. Het betreft tevens ontwikkelgebieden waar nog een beroepsprocedure gaande is tegen het voor dat ontwikkelgebied opgestelde ruimtelijk plan.

Deze toelichting is zo geschreven dat deze alvast beter aansluit op het omgevingsplan. Op deze wijze is de invoering van de Omgevingswet makkelijker en sneller te realiseren.

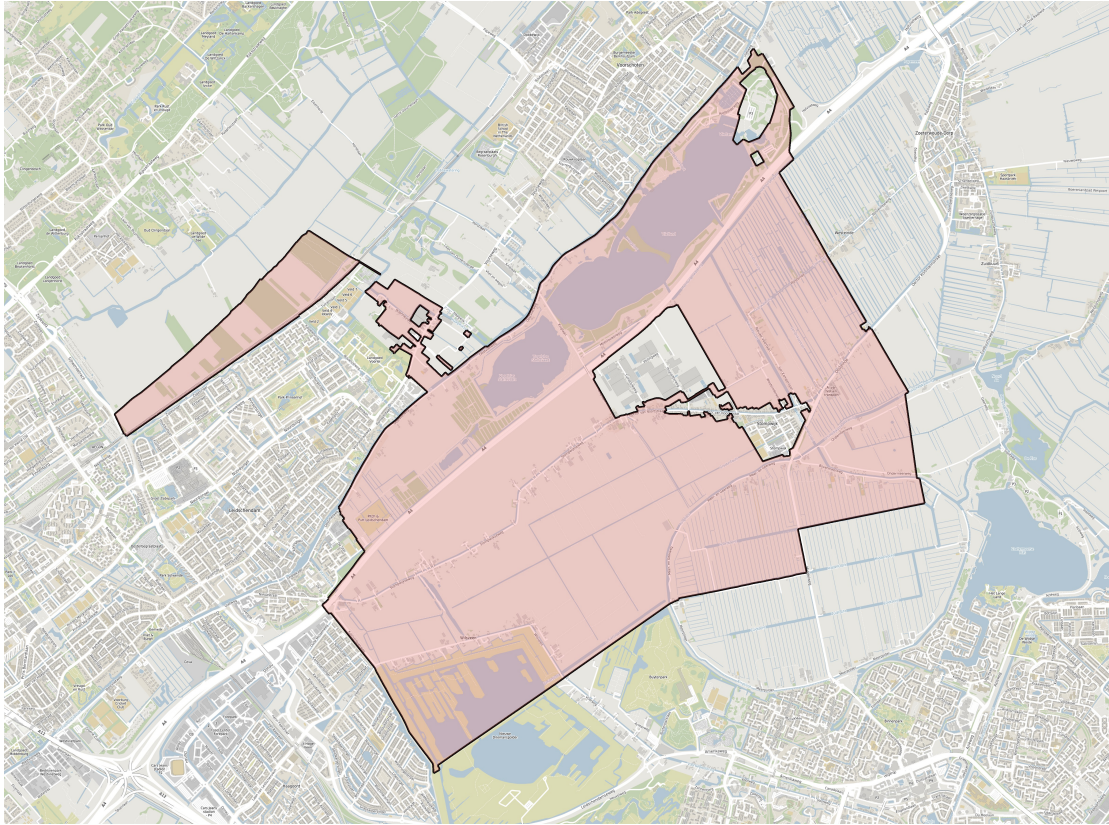
### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het buitengebied ligt tussen de gemeenten Leiden, Voorschoten, Den Haag en Zoetermeer en wordt doorkruist door de Rijksweg A4.

Het plangebied omvat de Duivenvoordecorridor, Vlietland, het gebied rondom dorpskern Stompwijk, het gebied ten noordoosten van de woonwijk Leidschendam-Zuid, genaamd Leidschendammerhout, de Nieuwe Driemanspolder en het huidige Landelijk Gebied. De dorpskern Stompwijk zelf maakt geen deel uit van het plangebied.

Een aantal, veelal kleinere, deelgebieden wordt buiten het plan gelaten. Het betreft ontwikkelgebieden waarvoor in het verleden al een overeenkomst is gesloten met een partij en waarin is afgesproken om een afzonderlijk, op de ontwikkeling toegespitst ruimtelijk plan te ontwikkelen. Het betreft tevens ontwikkelgebieden waar nog een beroepsprocedure gaande is tegen het voor dat ontwikkelgebied opgestelde ruimtelijk plan.

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



*Figuur 1: plangebied Landelijk*

Het bestemmingsplan Landelijk vormt het planologisch-juridisch bindende kader voor het ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het plangebied, dat is vastgelegd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen**

Voor het plangebied gelden momenteel:

- de beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg
- inpassingsplan RijnlandRoute (nieuw besluit)
- Verlegging leidingen gasunie i.v.m. realisatie Rijnlandroute
- vier wijzigingsplannen: Wilsveen 4, Wilsveen 33, Stompwijkseweg 29 en Dr. van Noortstraat 191
- 17 afzonderlijke bestemmingsplannen:
  1. Landelijk Gebied (2011),
  2. Landelijk Gebied II,
  3. Partiële herziening BP Landelijk Gebied ( Westeinderweg 8a),
  4. Meer- en Geerweg 3a
  5. Meer- en Geerweg 5,
  6. Bovenmeerweg 34 en 36,
  7. Stompwijk Verbindingsweg
  8. Buitenvoorde
  9. Noortheylaan 1b
  10. Noortheylaan 2 woningen
  11. Veursestraatweg 215
  12. Wijziging tracé Hogedruk Aardgasleiding W-514-19
  13. Nieuw Essesteijn

14. Wilsveen 8
15. Wilsveen 10-10a
16. Wilsveen 17
17. Oostvlietweg 39-39a

Met deze herziening wordt voor het buitengebied één planologisch regime geschapen. Naast het herzien van de geldende bestemmingsplannen worden de verleende vrijstellingen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening eveneens in dit bestemmingsplan meegenomen.

## **1.4 Opbouw van het plan**

Het bestemmingsplan Landelijk zal met name dienen als voorsortering op de basis voor het Omgevingsplan. Deze toelichting van het bestemmingsplan heeft daarom, in de geest van de Omgevingswet een nieuwe, andere indeling dan de standaard; beleid en situatie wordt per activiteit of thema beschreven.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de regels;
- de verbeelding met nummer NL.IMRO.1916.Landelijk-VO01- 20201202

### Toelichting

Na de inleiding in dit eerste hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het algemeen beleid binnen het ruimtelijk kader aan de orde. Hoofdstuk 4 betreft een aantal activiteiten welke vaak zullen worden aangevraagd cq. gerealiseerd. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten die voor dit bestemmingsplan gelden aan bod. Hoofdstuk 6 beschrijft enkele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 7 ligt de juridische vormgeving toe en tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.





## Hoofdstuk 2 Ruimtelijke kwaliteit

### 2.1 Algemeen

*Het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een open en zeer waardevol landschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Vliet. Dit gebied kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten, de boerderijen, de poldermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals de unieke meidoornhagen langs de dijkwegen, bosschages, dammen en de vele bruggen over de Stompwijkse Vaart.*

Momenteel dreigt het gebied door allerlei ontwikkelingen te verrommelen. Om het landelijk gebied in stand te houden, moet er een meerwaarde aan gegeven worden. Dit kan door nieuw recreatief gebruik en een verbeterde bereikbaarheid. Zo kunnen meer mensen dit cultuurlandschap ontdekken en waarderen. Het waardevolle agrarische landschap blijft hiermee gehandhaafd en bewaard. Het wordt dan een regionaal park op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, dat goed toegankelijk is vanuit de stedelijke omgeving. In het veenweidegebied blijft de agrarische sector met haar graasdieren de drager van het weidelandschap. Het accent verschuift hierbij wel naar de productie van recreatie, zorg en natuur. Verwacht wordt dat het grondgebruik in de veehouderij extensiever wordt en dat het aantal bedrijven afneemt. De bedrijfscomplexen die hierdoor vrijkomen, krijgen een gebiedsondersteunende invulling. Dit kan in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid zijn, maar ook een woonfunctie is mogelijk. De meer intensieve vormen worden gekoppeld aan een goede bestaande ontsluiting voor autoverkeer. Het in stand houden van het kenmerkende veenweidelandschap, maar ook het Stompwijkse bouwen zijn daarbij uitgangspunten. Met dit laatste wordt de gebiedseigen erfbouwing bedoeld, waarbij het kenmerkende hoofdgebouw met overheersende kapvorm, gecombineerd met daaraan ondergeschikte agrarische bouwwerken de belangrijkste kenmerken zijn.

*Figuur 2.1 Landschappelijke doorsnede oost - west, met kenmerkende landschappen en hoogteverschillen*



Figuur 2.2 Kaart 1850

## 2.2 Archeologie

### 2.2.1 Het landelijk gebied door de eeuwen heen

Naast de waarneembare ruimtelijke kwaliteiten van het landschap zijn er ook verborgen kwaliteiten uit het verleden. Deze zijn soms nauw verbonden omdat de huidige ruimtelijke structuur geleidelijk aan ontstaan is in de loop van de tijd. Dan komen we op het terrein van de archeologie. Archeologie betreft het reconstrueren van samenlevingen uit het verleden. Hiervoor worden resten van menselijke activiteiten opgespoord en onderzocht. Het doel van archeologie is om alle aspecten van het leven in de (pre)historie zo getrouw mogelijk te reconstrueren.

In het bestemmingsplangebied komen twee verschillende landschappen voor; een oud duinlandschap aan de westzijde en een droogmakerijlandschap aan de oostzijde. Het huidige (zichtbare) landschap is in grote mate een cultuurlandschap, een landschap dat door mensen over een periode van vele eeuwen, gevormd en ingericht is. Minder goed of niet zichtbaar zijn de oudere landschappen, deze zijn vaak lastig te herkennen omdat deze zijn aangetast door afgraving of uitvening. De oudste landschappen zijn daarnaast vaak afgedekt door jongere afzettingen, waardoor deze net als veel archeologische vindplaatsen niet zichtbaar zijn.

Om grip te kunnen krijgen op de vaak onzichtbare en nog niet bekende archeologische monumenten heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2013 een analyse laten maken van de landschappelijke kenmerken van bekende nederzittingslocaties (RAAP rapport 2636). Deze vindplaatsen en verwachtingen komen terug als bouwstenen in paragraaf 2.3.3

Op basis van een uitgebreide studie van het landschap in relatie tot archeologische vondsten en vindplaatsen is vastgesteld dat binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn vanaf ongeveer 5000 jaar geleden.

In het plangebied kunnen allerlei sporen voorkomen van bewoners uit de prehistorie vanaf de Nieuwe-Steentijd, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen, maar ook de verdwenen molenplaatsen en dijkrelicten zijn bronnen voor archeologisch onderzoek.

Hieronder een overzicht van deze tijdfases.

## **Neolithicum**

Het Neolithicum markeert in Nederland de introductie van de eerste boeren en daarmee ook nederzettingen met een meer permanent karakter. Aan het begin van het Neolithicum bevond zich in de oostzijde van het onderzoeksgebied een wad- en kwelderlandschap, dat vrijwel continu te nat was voor (permanente) bewoning. Vanaf het Midden-Neolithicum was inmiddels zoveel klei en zand afgezet dat het gebied meer toegankelijk werd en mogelijk zelfs geschikt werd voor (tijdelijke) bewoning. Aan de oostzijde van het plangebied zijn uit het Neolithicum (nog) geen vindplaatsen bekend. Aan de westzijde van het plangebied ontstond in deze periode een strandwal waarop zich vrijwel direct duintjes vormden. Deze relatief hoog gelegen duintjes waren voor de eerste boeren een aantrekkelijke locatie. De hoger gelegen duinen waren uitermate geschikt voor bewoning en konden daarnaast gebruikt voor de eerste primitieve akkerbouw. In het nattere achterland kon het vee worden geweid, vis gevangen en op wild gejaagd. In het plangebied en in de directe omgeving zijn diverse vindplaatsen uit het Midden en Laat Neolithicum bekend, die vaak op de (lager gelegen delen van de) strandwallen zijn aangetroffen. Voorbeelden hiervan zijn de vindplaatsen Noorthey in de Veenzijdse Polder en de vindplaats Vlietvoorde in de Oostboschpolder. Vindplaatsen op de hogere delen van de strandwallen zijn door afzanding vaak vernietigd of verstoord. In het plangebied en de directe omgeving zijn op verschillende locaties ook losse vondsten aangetroffen uit het Neolithicum. Deze vondsten kunnen duiden op nog niet ontdekt nederzettingsterrein in de omgeving, of ze kunnen samenhangen met off-site activiteiten op die locatie zoals jacht en houtkap.

## **Bronstijd**

Door de nog steeds stijgende zeespiegel, de vorming van nieuwe strandwallen ten westen van het plangebied steeg het grondwaterniveau en ontstond er veengroei. Grote gebieden werden hierdoor ongeschikt voor bewoning. Vermoed wordt dat de bewoning zich in deze periode daarom naar het westen te verplaatste. Het aantal vindplaatsen lijkt in deze periode in het plangebied minder te zijn dan in het Neolithicum. Verspreid over het plangebied en directe omgeving zijn wel verschillende vondsten gedaan uit deze periode. Voorbeelden hiervan zijn een bronzen kokerbijltje langs het spoor en een aantal veenpaden. Aan de oostzijde van de strandwal zijn een aantal akkertjes gevonden, maar de bijbehorende nederzettingen zijn nog niet aangetroffen.

## **IJzertijd**

Ook in de IJzertijd werd het gebied gewoond. Nog steeds vormde het hoog en droog gelegen oude duinlandschap een aantrekkelijke locatie voor bewoning. Maar vanaf het begin van de IJzertijd werd ook bewoning langs zogenaamde veenontwateringsstroompjes in het veengebied mogelijk. Mogelijk werd het veengebied eerst alleen nog seizoensgebonden gebruikt, bijvoorbeeld voor het weiden van vee, het produceren van zout, voor de jacht en het verzamelen van voedsel.

Bewoning op het veen in deze periode is direct ten noorden van het plangebied vastgesteld in de Starrenburgpolder in Voorschoten. Hier werd tijdens de aanleg van de rivierwatertransportleiding een woonplaats uit de Vroege IJzertijd aangetroffen. Binnen het plangebied zijn op de locatie Vlietvoorde in de Oostboschpolder vondsten gedaan die wijzen op zoutwinning. Een opvallende vondst is verder die van een complete pot uit de ijzertijd in het veen in de Geer- en kleine Blankaartspolder.

## **Romeinsetijd**

In de Romeinse tijd is het Zuid-Hollandse kustgebied tamelijk dichtbevolkt geweest. Het grootste deel van de nederzettingen bestond net als in de IJzertijd uit een aantal woonstalboerderijen bij elkaar. Langs de zuidelijke oevers van de Oude Rijn lag vanaf het midden van de eerste eeuw de Romeinse rijksgrens (limes). Rond 47 na Chr. liet de Romeinse veldheer Gnaeus Domitius Corbulo volgens historische bronnen een kanaal graven tussen de Rijn en de Maas. Dit kanaal is vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw op meerdere plaatsen in het plangebied aangetoond en loopt grotendeels parallel aan het Rijn-Schiekanaal. Hoewel het kanaal van locaties tot locatie varieert, kan worden gesteld dat het kanaal circa 8 tot 14 m

breed en circa 2 m diep was. Uit onderzoek blijkt dat alle opgegraven delen van het kanaal daadwerkelijk zijn uitgegraven, veelal in veen. Bij de aanleg van de wijk Rietvink is een 13 m brede en 3 m diepe, in het veen uitgegraven gracht aangetroffen. Tijdens onderzoek op de locatie Vlietvoorde in de Oostboschpolder zijn er aanwijzingen dat er mogelijk zelfs twee kanalen gelegen hebben. Hoe het zuidelijke deel van het Kanaal van Corbulo in de richting van de Maas verliep, is nog niet duidelijk. Mogelijk maakte het daar gebruik van het Gantelsysteem om uiteindelijk in de Maas uit te komen. Een andere mogelijkheid is dat het kanaal langs Forum Hadriani in de richting van Naaldwijk liep. Hoewel er verschillende Romeinse vondsten bekend zijn ontbreken vaak grondsporen. Dit heeft vermoedelijk te maken met de grootschalige zandwinning uit de middeleeuwen en Nieuwe Tijd, waardoor deze vindplaatsen vaak vernietigd zijn.

Het kanaal van Corbulo is door de provincie Zuid Holland aangewezen als terrein van provinciaal belang. Verschillende delen van het kanaal en een bufferzone zijn in 2019 genomineerd als Unesco Wereld Erfgoed Romeinse Limes. Een aantal kerngebieden van het kanaal worden daarom binnen kort aangewezen als beschermd archeologisch Rijksmonument.

### **Vroege Middeleeuwen**

In de vroege Middeleeuwen lijkt de bewoning in de regio sterk af te nemen. Wat hiervan precies de oorzaak is geweest, blijft onduidelijk, mogelijk heeft het te maken gehad met de politieke chaos in de Laat Romeinse tijd, de economische instabiliteit, uitputting van de landbouwgronden en epidemieën. Ook kan een combinatie van deze factoren hebben geleid tot afname van de bevolkingsaantallen. In ieder geval leidde de afname van bewoning tot een toename van de bebossing van het duin- en strandwallenlandschap. Aangenomen wordt dat het gebied niet geheel verlaten was in de Vroege Middeleeuwen. Dit blijkt onder meer uit enkele archeologische vondsten en uit de overlevering van toponiemen van plaats- en waternamen met een prehistorische en Romeinse oorsprong. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het beperkte aantal bekende vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen mogelijk niet alleen wordt veroorzaakt door de lage bevolkingsdichtheid, maar ook door een lacune in het onderzoek. Aangenomen wordt dat de leefwijze in deze periode zich het beste laat vergelijken met die van de Late IJzertijd. De woningen waren weer van vergankelijk materiaal en het aardewerk werd met de hand gemaakt. Dit lokaal gemaakte aardewerk is slecht te herkennen en te dateren. Er moet dus rekening mee worden gehouden dat sporen en vondsten die ooit als inheems-Romeins zijn geïnterpreteerd mogelijk van latere datum kunnen zijn. Ook kan zijn dat de belangrijkste woongebieden in latere eeuwen deels zijn opgeruimd door later afgravingen of grondbewerkingen.

### **Late Middeleeuwen**

In de loop van de Middeleeuwen werden steeds meer duinen ten behoeve van de zandwinning afgegraven en op de strandwallen werden (opnieuw) bouwlanden ontgonnen. Deze relatief hoge en droge bouwlanden worden aangeduid met de term 'geestgronden'. Aan de randen van de geestgronden, dus aan de randen van de strandwallen, lagen de wegen, waarlangs ook de boerderijen, en later ook de dorpen, kwamen te liggen. De lage, drassige gronden buiten de strandwal, de zogenaamde 'broeklanden', werden gebruikt als weiland. Meestal ontstonden dorpen op de plaats waar twee wegen bij elkaar kwamen.

Tot de 9de eeuw bestond het veengebied nog uit woeste en onbegaanbare gronden. De nederzettingen concentreerden zich nog steeds op de strandwallen. In de 11e eeuw kwam hierin verandering toen het veengebied in een relatief korte periode ontgonnen werd. De eerste ontginningen begonnen aan de randen van het veen. Vanaf de oevers van de rivieren en de strandwallen werden blokken, verdeeld in smalle evenwijdige stroken uitgezet. Op de kop van de percelen kwam de boerderij te staan. Aan de achterzijde van het blok werd vaak een kade aangelegd om toestroom van water vanuit het hoger gelegen onontgonnen veenkussen te voorkomen. In eerste instantie werd alleen het gebied direct achter de boerderij ontgonnen en bleef het gebied achter de kade in collectief gebruik. Wanneer er behoefte was aan nieuwe landbouwgrond werd de ontginning aan de achterzijde verlengd en de kade naar achteren verlegd. Zo ontstond een karakteristiek verkavelingspatroon van lange en smalle percelen. Door

de verbeterde afwatering oxideerde het veen en kwam het maaiveld al snel steeds lager te liggen. De kavels werden verlengd wanneer dat nog mogelijk was en de boerderijen verplaatst indien de afstand naar het nieuwe bouwland te groot werd.

Doordat de afwateringsmogelijkheden steeds meer verslechterden was landbouw op het veen uiteindelijk niet meer mogelijk en moest er gezocht worden naar andere inkomstenbronnen. Deze werd gevonden in de turfwinning. Dit gebeurde al eeuwen op kleine schaal, maar werd vanaf de 14de eeuw op commerciële wijze ter hand genomen. Het afgegraven veen vond een goede afzetmarkt in opkomende steden in de omgeving.

### **Nieuwe tijd**

Door de gegraven sloten en de daardoor verbeterde afwatering daalde het maaiveld in het veengebied. Het oostelijk deel van het plangebied werd kwetsbaar voor overstromingen. Vanaf de 15de eeuw verschenen de eerste windmolens in het Hollandse landschap. De eerste molens verschenen aan de oevers van de Oude Rijn, waar het veenpakket het dunst was en maaivelddaling het eerst problemen opleverden. Vanaf de eerste helft van de 16de eeuw werden ook molens geïntroduceerd in de venige polders tussen de strandwallen. De bemaling zorgde voor een kettingreactie: door bemaling op de ene plaats ontstonden problemen in niet bemalen veengebieden, die vervolgens ook tot bemaling moesten overgaan. In de 16de eeuw stegen de turfprijzen en lagen de lonen laag waardoor een meer arbeidsintensieve vorm van turfwinning lucratief werd: slagturven, waarbij metersdiepe veenlagen werden opgebaggerd. Voor kleine boerenbedrijven was dit een gunstige tijd. Zij verveenden hun slechtste veengrond en behielden hun beste land en verbeterden dit door het opbrengen van grond.

De 'verslagturfd' gebieden lagen vooral rond de Zoetermeersche Meerpolder. Hier was al een groot deel van het veen verwijderd. Op grote diepte was echter nog veen over wat door de aanleg van een zogenaamde 'Generale Bepoldering' kon worden gewonnen. Na de bepoldering werd het resterende veen gewonnen en de plas die overbleef drooggemaakt. In 1668 ontstond zo de Driemanspolder en in 1771 de Drooggemaakte Grote Polder. Ook andere polders verdwenen in grote plassen die later werden drooggemaakt. De Starrevaartsepolder en Damhouderspolder werden in 1759 drooggemaakt, de Gecombineerde Huiszitters en Meeslouwerpolder in 1850, de Kleine Blankaardpolder in 1867 en de Kleine Westeindse Droogmakerij in 1883. De oorspronkelijk verkaveling uit de tijd van de eerste ontginning werd hierbij veelal vervangen door een geheel nieuwe verkaveling. Alleen de Rietpolder en Westeinderpolder hebben nog de oorspronkelijke verkaveling.

### **2.2.2 Archeologische waarde**

Als verzamelnaam voor de archeologische waarden wordt ook wel de term 'bodemarchief' gebruikt. Dit bodemarchief is van groot belang, omdat het als enige informatie bevat voor de periode waarover we geen schriftelijke bronnen hebben. Ook voor de periode waarvan we wel schriftelijke bronnen hebben is archeologie vaak een waardevolle aanvulling, omdat de schriftelijke verslaglegging vaak beknopt was of geschreven werd vanuit een specifiek politiek, economisch of sociaal gezichtspunt. Wetenschappelijk gezien vormen archeologische waarden daardoor een belangrijke, unieke informatiebron voor kennis van het verleden. Ze hebben echter ook waarde voor de samenleving als geheel, in de vorm van cultureel erfgoed. Samen met andere cultuurhistorische waarden en het landschap waarvan ze deel uitmaken zijn archeologische waarden de dragers van de gemeenschappelijke geschiedenis en identiteit van een groep mensen.

Slechts een klein aantal archeologische waarden, zoals dijken, kasteelterreinen of grafheuvels zijn zichtbaar aan het oppervlak. De meeste archeologische resten bevinden zich in de bodem, in de vorm van grondsporen of vondstmateriaal. Archeologische waarden zijn dus onlosmakelijk verbonden met de bodem en dit maakt ze zeer kwetsbaar voor bodemingrepen. Veranderingen in de structuur van de bodem leiden onherroepelijk tot informatieverlies of, in het uiterste geval, tot totale vernietiging van archeologische waarden. Hierbij is het van belang om ons te realiseren dat archeologische waarden geen regeneratievermogen hebben, in tegenstelling tot bijvoorbeeld natuurwaarden. Dat wil zeggen dat de waarden die verdwenen zijn, voorgoed verloren zijn.

Binnen het huidige archeologische bestel wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het behoud van archeologische waarden in de bodem, dit wordt ook wel 'in situ behoud' genoemd. Op deze manier wordt het bodemarchief zo compleet mogelijk in de grond behouden. Dit streven wordt vooral ingegeven door de grote kwetsbaarheid van de hierin aanwezige archeologische waarden, hun sterke achteruitgang en het besef dat ze niet oneindig in de bodem aanwezig zijn. Bovendien wordt aangenomen dat er in de toekomst nieuwe (archeologische) onderzoeksmethoden ontwikkeld zullen worden die nieuwe inzichten verschaffen in het verleden, mits er dan nog archeologische waarden zijn om te onderzoeken. In het geval in situ behoud niet mogelijk is kan er besloten worden dat de archeologische waarden opgegraven moeten worden. De sporen en vondsten moeten dan gedocumenteerd en indien nodig geconserveerd worden. De resultaten van het onderzoek dienen vastgelegd te worden in een rapportage.

### **2.3 Ruimtelijke kwaliteit in samenhang beschouwd**

De ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg worden in dit hoofdstuk beschreven van groot naar klein:

- nationaal en regionaal schaalniveau: hiërarchie in open ruimten en kwaliteit van de horizon;
- lokaal structuurniveau: linten, dijken en waterlopen;
- bouwstenen: onder andere erven, dammen en beplantingen maar ook ondergrondse bouwstenen betreffende archeologie.

Deze aspecten zijn elk op zich relevant, maar de kwaliteiten van het landelijk gebied kunnen pas echt goed begrepen worden als deze in samenhang worden bekeken. Op het hoogste niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen. Deze structuren worden weer gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwde en onbebouwde elementen (groen, blauw en reliëf). Sommige van deze elementen hebben een markante en beeldbepalende uitstraling, dat zijn de bouwstenen. Denk aan de vele bruggen van de Stompwijkse Vaart en Dr. van Noortstraat, de unieke Meidoornhagen, de Laurentiuskerk met het kerkbos, de molendriegang en de begraafplaats Wilsveen.

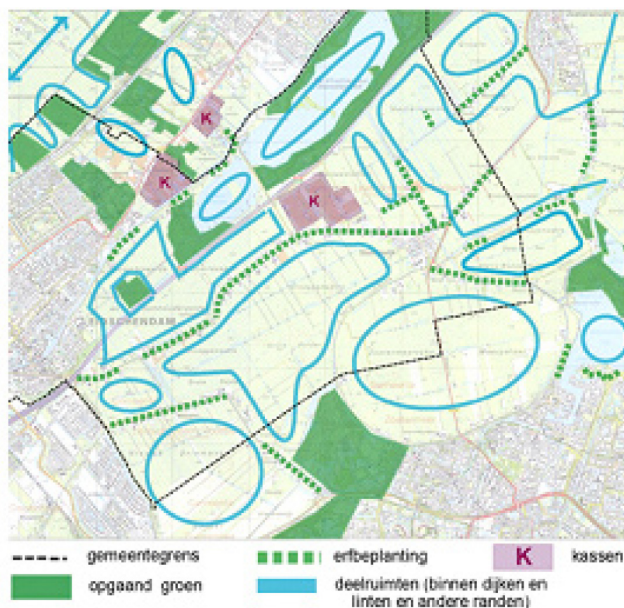
### 2.3.1 nationaal en regionaal schaalniveau

Het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg heeft in de eerste plaats een bijzondere positie als kruispunt van nationaal en regionaal belangrijke landschappelijke gebieden: respectievelijk het Groene Hart en de Duivenvoordecorridor. Het is de laatste vrijwel intacte landschappelijke verbinding van het veenweidegebied met de Noordzee. Daarnaast is een essentieel hoofdkenmerk dat de horizon voor een deel niet dominant verstedelijkt is waardoor het een opvallende groene enclave is in de Randstad.

Er is sprake van een duidelijke hiërarchie van open ruimten, zoals hierna in regionaal perspectief weergegeven:

- **Duivenvoordecorridor.** kleinschalige groene open ruimten tussen bebouwingen, bosschages, landgoederen en kassen (maten globaal tussen de 100 meter en 500 meter);
- **Vlietzone:** open agrarisch gebied aangevuld met open ruimten van plassen (globaal tussen de 800 meter en 2 kilometer);
- **Droogmakerijen en veenweidegebied:** open agrarisch gebied (maten van enkele kilometers). Het noordoostelijke agrarisch gebied sluit direct aan op het Groene Hart, waar open gebieden voorkomen met maten van 10 kilometer en meer.

In deze gebieden zijn de verschillende fasen van het cultuurhistorische gebruik goed afleesbaar. Het grote vrijwel onbewoonde grote veengebied is rond de 11e eeuw ontgonnen. Hiervoor is het verkaveld, vanuit de ontginningsbasis. Dit waren oorspronkelijk vaarten waar later ook wegen langs kwamen. Vanaf de 15e eeuw tot midden 19e eeuw zijn grote oppervlakten uitgegraven voor de turfwinning, waardoor grote plassen ontstonden. In het volgende stadium zijn deze drooggemalen tot de nog bestaande droogmakerijen. Dit had grote gevolgen voor de ruimtelijke structuren. Zo verdween het dominante dorp Wilsveen grotendeels. Voor de beleving van deze open ruimten is de textuur van de weiden van belang. Het betreft zowel de typologie van de verkavelingen (lange opstreckende percelen door sloten gescheiden; de zogenaamde slagenverkaveling) en het microreliëf door de variatie in de hoogte van het maaiveld. Het microreliëf in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en komt dus voort uit het ontginningsproces maar ook door veel oudere kreekruggen in de bodem. Van oudsher zijn weinig bosschages aanwezig, waardoor grote openheid een basiskenmerk is. Wel is de oorspronkelijke rijenbeplanting grotendeels verdwenen die, vanuit de linten langs de opstreckende kavelgrenzen, tot circa 100 meter de open ruimte in reikten.



Figuur 2.3 Hiërarchie open ruimten

### Bedreigingen

- De openheid van het landschap staat onder druk door verdichting als gevolg van de bouw van huizen, kassen en bedrijven. Ook worden de oppervlakten van huiskavels steeds groter.
- De openheid wordt minder goed beleefbaar doordat bebouwing van de omliggende steden steeds hoger wordt.
- Nieuwe beplanting kan de openheid aantasten.
- Het aantal paarden in het landelijk gebied neemt sterk toe. De bijbehorende ophogingen en egaliseringswerken verminderen het microreliëf en het landschapsbeeld verandert door het graasgedrag. Beide processen hebben negatieve effecten voor de weidevogels.

### Wensbeeld

Het is gewenst dat de kenmerkende grote openheid aanwezig blijft samen met een "open horizon". In de richting van het Groene Hart is dit essentieel. Richting Leidschendam- Voorburg, Den Haag en Zoetermeer ontstaat een nieuwe stedelijke horizon. Het contrast in horizonen, dat de laatste decennia is ontstaan, kan ook als een kwaliteit onderkend worden. De open maten zijn een fraai contrast met het stedelijke gebied en bovendien een voorwaarde voor beleving van de cultuurhistorische betekenis.

Toch kan het gebied niet op slot, omdat er ontwikkelruimte moet worden gezocht als onderdeel van een nieuw verdienmodel bij vrijkomende agrarische bedrijven (vab's). Een ander voorbeeld is de ontwikkelruimte die nodig is ten behoeve van het houden van paarden. Het is gewenst om bij de situering rekening te houden met de hiërarchie van open ruimten en derhalve de grote waarden van de openheid van de Zoetermeerse Meerpolder en het oostelijke poldergebied te behouden.

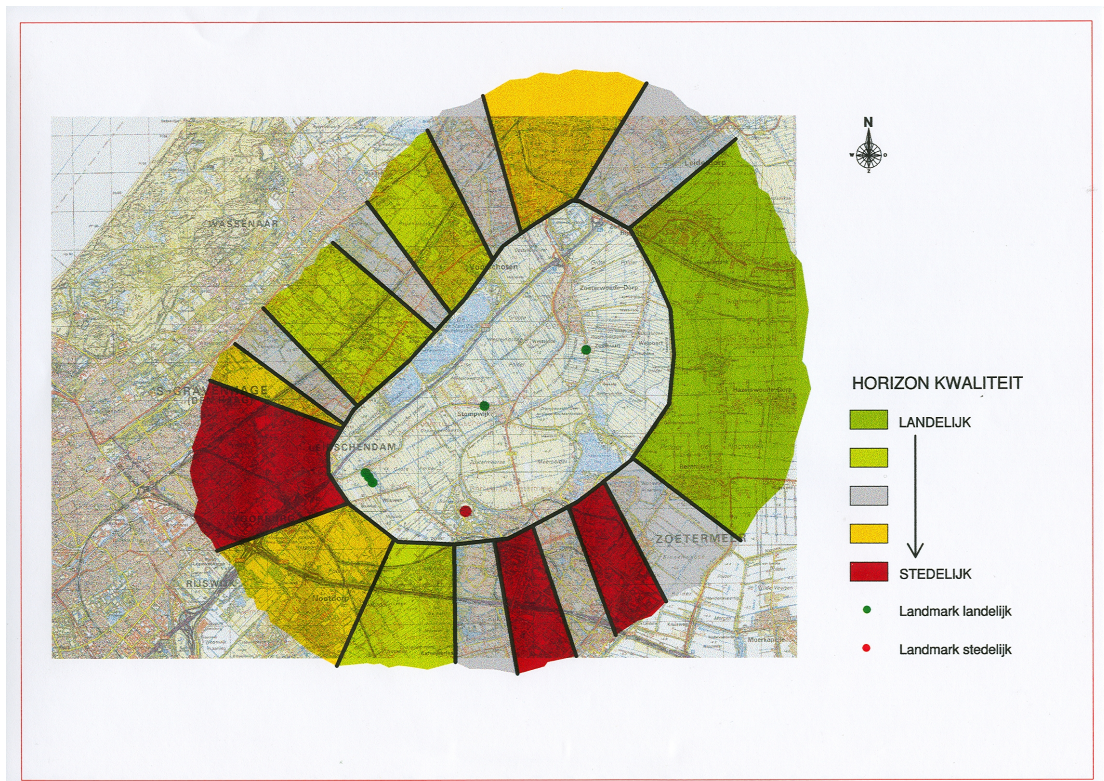
De algehele wens voor het buitengebied is het behoud van streekeigen kwaliteiten; bebouwing en beplanting.

Daarnaast is behoud van het authentieke landschap en daarmee het weidevogel microreliëf gewenst. Daarom moet worden voorkomen dat te grote grasland-arealen worden begraasd door paarden. Hiervoor zijn randvoorwaarden ten behoeve van weidegang opgenomen in het paardenbeleid "*Schaken met paard en landschap*".

### **Kwaliteit en beleving van de horizon**

Het gebied bevindt zich te midden van grootstedelijke kernen, onder andere Den Haag, Leiden en Zoetermeer. Deze randen hebben een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte. Ze vormen een duidelijke begrenzing en geven aan de verschillende ruimten een eigen maat en identiteit. De horizon van het gehele plangebied is gevarieerd. Aan de west- en zuidzijde bestaat de horizon uit stedelijk gebied (Leidschendam, Leidschenveen, Waterland, Zoetermeer en Den Haag), aan de oostzijde ligt Zoeterwoude-Dorp en gaat het gebied over in het Groene Hart. Daarnaast bevinden zich bosschages en doorgaand open landschap aan de horizon. Op grotere afstand zijn hier en daar fragmenten van historische skylines waarneembaar, zoals die van Leiden en Delft.





Figuur 2.4 Horizonkwaliteitskaart

### Bedreigingen

- De authentieke horizon wordt steeds beperkter van omvang door stedelijke bouwactiviteiten. De skyline van de steden is op zich een waardevol contrast maar dit mag niet te dominant worden. Hoogbouw tot in Den Haag is zichtbaar vanuit het gebied;
- Bosschages ten behoeve van recreatiegebieden verkleinen lokaal de doorzichten naar omringend en achterliggend landschap.

### Wensbeeld

Nieuwe ontwikkelingen in de randen houden rekening met de belevingswaarde van de integrale landschappelijke kwaliteit. Dit betekent een zorgvuldige inpassing naar locatie en uitvoering met aandacht voor achtergronden en verbindingen tussen de open ruimten. Verdichtende ontwikkelingen in het westelijke poldergebied kunnen gesitueerd worden als coulissen voor de randen met dynamische stedelijke bouwintensiteiten.

### 2.3.2 Lokaal structuurniveau

Voor de aantrekkingskracht van het gebied zelf is de situering en verschijningsvorm van de landschappelijke structuren cruciaal. Hierin is ook het "geraamte" van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder andere uit de historische structuren van het cultuurlandschap met haar gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze historische detaillering is medebepalend voor de authentieke sfeer van het gebied.

We onderscheiden zes hoofdtypen van structuren:

- Lintdorpen en lintwegen
- Dijken
- Waterstructuren
- Weidegronden
- Landpaden/ kerkepaden

- Markante punten, wegen en zichtlijnen

### 2.3.2.1 Lintdorpen en lintwegen

#### Kwaliteiten en beleving

De oude bewoningslinten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11e eeuw. Deze oude lijnen bepalen nog steeds de hoofdindeling van het landschap. Ze begonnen meestal als een brede vaart met bebouwing in wisselende dichtheid. Oorspronkelijk was deze bebouwing veel dichter dan tegenwoordig. Later werden langs de vaarten wegen aangelegd. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor. De oude wegen zijn vrij smal (3 tot 4,5 m) en hebben soms knikken of scherpe hoeken (zogenaamde 'bajonetten'). Door de lage dichtheid van het wegennet zijn grote gebieden niet ontsloten en hebben hierdoor een grote mate van rust.

De traditionele bebouwing bestaat uit boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen, oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie loodrecht op de weg. Uitzondering hierop zijn erven die niet aan de weg liggen maar aan de overzijde van een vaart op de dijk waardoor een uitbreiding in de breedte op de dijk mogelijk was. Langs de linten is sprake van een enkelzijdige oriëntatie, op de weg of de vaart en niet (zoals bij erven) op het landschap. De woningen verspringen qua rooilijn en zijn hier en daar gedraaid, zodat het afwisselende beeld wordt versterkt. De woningen hebben relatief diepe achtertuinen. Deze diepte is gerelateerd aan de diepte van het dijktalud. De lokale term Stompwijkse bouwen staat voor de traditionele, kleinschalige gebouwen met één laag en een schuine kap. Deze krachtige kapvormen en landschappelijk materiaalgebruik karakteriseren de bebouwing in het buitengebied. Karakteristiek voor de linten is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkjes zijn naar het weidse landschap. De linten zijn door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Vooral de laatste vijftig jaar is aan de linten afwijkende bebouwing toegevoegd voor wonen en bedrijven zoals glastuinbouw of transport. Maar het traditionele beeld is nog in hoofdzaak dominant. Op een beperkt aantal plaatsen liggen nog kassen. Het beleid is gericht op het saneren van de verspreide glaslocaties zodat alleen het concentratiegebied bij de kern van Stompwijk overblijft.

De trend van de laatste jaren is wel een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als uitgegaan wordt van het 'Stompwijkse bouwen' waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.

In het plangebied zijn de Stompwijkseweg, het Wilsveen, de Ondermeerweg en het Oosteinde de belangrijkste lintwegen. Vooral waar de weg op een dijk ligt zijn panoramische uitzichten mogelijk op het landschap. Tussen de wat dichtere bebouwing zijn veel karakteristieke doorkijkjes. Op een aantal plaatsen is een zicht mogelijk op de zij- en achterkanten van de erven, die vaak een rafelige uitstraling hebben.

Uniek kenmerk van het gebied zijn de zeldzame geschoren meidoornhagen langs een aantal linten. Deze waren bedoeld om vee tegen te houden en staan daarom uitsluitend langs de dijkwegen aan de zijde waar geen watergang (dus geen natte veekering) lag.

Het profiel en materiaalgebruik van de meeste lintwegen zijn in de loop van de tijd aangepast aan veranderd gebruik en vervoer. De oorspronkelijk onverharde wegen werden eerst halfverhard, kregen vervolgens een middenstrookje van klinkers tegen de erosie van paardehoeven en werden toen volledig verhard met gebakken klinkers. Dit laatste authentieke beeld is alleen nog intact in de kern van Stompwijk. Nog authentiek is het doodlopende Oosteinde dat als enige weg in de omtrek nog het originele profiel heeft met een halfverharding. Vanwege de afgelegen locatie noemen de omwonenden het de Hel. Ander opvallend authentiek relict is de zeer gave onverharde toegangsweg naar een verdwenen boerderij-erf vanaf de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder (Meer en Geerweg).

Alle overige wegen hebben een moderne verharding met betonklinkers of asfalt. Behalve het Wilsveen en het recente Oosteinde zijn bijna alle wegen te smal geworden voor landbouwvoertuigen en/of inhaalmanoeuvres.



*Figuur 2.5 Het lint Stompwijkseweg*

### Bedreigingen

- De trend van de laatste jaren is een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als uitgegaan wordt van het 'Stompwijkse bouwen' waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron.
- Er zijn veel kleinschalige woningen die niet monumentwaardig zijn maar samen wel beeldondersteunend. Deze worden steeds vaker vervangen door nieuwbouw, waarmee de oorspronkelijk identiteit van het gebied verloren dreigt te gaan.
- Bij nieuwbouw en herinrichting van erven wordt vaak niet streekeigen ontworpen waardoor het karakteristieke landschapsbeeld gaandeweg veranderd.
- Streekeigen bruggen verdwijnen. Nieuwe leuningen krijgen een stedelijke uitstraling. Kenmerkende ophaalbruggen worden vervangen door bruggen zonder opbouw.
- Aanterpen. Onder aanterpen wordt verstaan dat (bij de bouw van nieuwe woningen) een zodanige grote hoeveelheid grond tegen het dijktafval wordt aangebracht dat daarmee het kenmerkende profiel van de dijk wordt aangetast.
- Dichtbouwen van doorzichten. Met een verdere verdichting wordt het steeds moeilijker het afwisselende beeld naar het open landelijke gebied te ervaren.
- Niet-passende architectuur of schaal van nieuwbouw.
- Authentieke beplanting verdwijnt.
- De kwaliteit van de lintwegen staat onder druk door meer en zwaarder verkeer. Het wegprofiel wordt steeds breder met allerlei verkeersmaatregelen zoals drempels, belijningen en bebakening, waardoor de verkeerstechnische uitstraling toeneemt en de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis wordt ondermijnd. Vooral op kruisingen groeit een woud van borden. Ook de uitstraling van de verharding speelt belangrijke rol.
- De beleving wordt verminderd door de opzet en architectuur van nieuwe bebouwingen en bedrijven, die in een aantal gevallen een rommelige voorzijde hebben. Verharding en meer

stedelijk georiënteerde erfinrichting contrasteren met de agrarische oorsprong van de gebouwde omgeving.

- Bruggen en houtwerk van boerderijen 'vergroenen'. Terwijl tot in de 19<sup>e</sup> eeuw maar een paar kleuren werden gebruikt: loodwit, blauwgrijs, ossenbloedrood en lichtgroen, wordt Oud Hollands groen steeds meer toegepast. Dat dateert echter uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw.

#### Wensbeeld linten

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

#### Wensbeeld randen en 'achterkanten' van de linten

- Doorzichten. Bestaande doorzichten over erven blijven behouden.
- Oriëntatie en situering. Er is sprake van een dubbele oriëntatie, op het erf en het landschap. De woningen (schuren) zijn losse gestrooide objecten in de ruimte en zijn overwegend in de lengte gesitueerd in de richting van het slagenlandschap. Het karakter van het landschap wordt mede bepaald door de boerenerfbebouwing, die de rafelrand naar het polderlandschap vormt.
- Deze bebouwing heeft forse eenduidige bouwvolumes, een herkenbare architectuur, herkenbaar materiaalgebruik en heldere situering. Daarnaast heeft de bebouwing een oriëntatie op het erf met zichten op de polders. Het is belangrijk om het karakter van boerenerven te versterken door de relatie met het omliggende landschap centraal te stellen.
- De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. De unieke Meidoornhagen zijn hier een strategisch onderdeel van en worden opgeknapt en herplant waar deze verdwenen zijn. Dit wensbeeld dient te worden vertaald in een goed plan voor de verkeerscirculatie met bijbehorende low-profiel verkeerstechnische uitwerking. Daardoor ontstaat een basis om de huidige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en het cultuurhistorische karakter te versterken. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt. Ook erfbeplanting draagt hier aan bij. Leibomen, solitairen en/of hagen aan de voorzijde van het erf en singels, bomenrijen of boomgaarden aan zij- en achterzijden complementeren het afwisselende dorps- en agrarische beeld.

Voor niet-agrarische bebouwing is behoud van oorspronkelijk karakter van burgerwoningen in maat en detaillering wenselijk. Niet-agrarische bedrijven en verspreid liggende kassen zoveel

mogelijk wesen en kansen voor verplaatsing naar bedrijventerreinen benutten en stimuleren.

De linten zijn in dit bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie lint". Per lint zijn de volgende waarden kenmerkend en behoudswaardig:

### **Stompwijkseweg**

De Stompwijkseweg doorsnijdt het gebied in de lengterichting. Het is tegenwoordig het meest dominante lint in het gebied met een lengte van 7 km tussen Leidschendam en Zoeterwoude. Kenmerkend voor dit lint is:

- De kilometerslange structuur met de vele (ophaal)bruggen en de steile kade aan de wegzijde.
- De entree onder het viaduct van de A4 (opeens zicht op openheid, daarna beslotenheid van buurtschap met rommelig voorkomen).
- Nagenoeg aaneengesloten eenvoudige, individuele bebouwing met hier en daar 19<sup>e</sup>-eeuwse boerderijen en vroeg 20<sup>e</sup>-eeuwse huizen in Neo Renaissance (sierbanden, sluitstenen) of Expressionisme (grote kappen, golvend metselwerk).
- Met name bebouwing aan de noordkant van de Stompwijkse Vaart is kenmerkend voor dit veenontginningslint.
- De zuidkant is meer aaneengesloten met eenvoudige dijkwoningen en voornamere panden zoals de kerk en de herberg.
- Doorzichten naar het dieperliggende open landschap.
- Het zicht op de molendriegang.
- De authentieke gebakken klinkers in de kern van Stompwijk.
- De nog vrij grote lengtes met de cultuurhistorisch waardevolle Meidoornhagen, zoals de hagen bij huisnummer 50 t/m 56 die een weide omheinen.
- De knik in de weg (bajonet).
- De gemeentelijke monumenten: Stompwijkseweg 30,33,35,48c, 90.
- De niet-monumentale maar waardevolle gebouwen: Stompwijkseweg 20 (schuur langs de weg).
- Het molenensemble Stompwijkseweg 30 (de molendriegang, een oude sluis en een sluiswachterswoning. Ter plaatse van het huis stond een vierde molen. Het huis heeft de status van gemeentelijk monument. Het geheel ligt in de molenbiotop).
- Stompwijkseweg 11, gemaal de Antagonist.
- Stompwijkseweg 13, de boerderij en de brug zijn rijksmonument.
- Authentieke Meidoornhagen.
- De entree van Stompwijk met aangrenzende kassenlocatie.

### **Het Wilsveen**

Het Wilsveen, ooit het dominerende lintdorp, is door de veenwinning sterk gekrompen en heeft daardoor in verhouding een wat minder structurerende betekenis. Het ligt in een hoek van het gebied en begrenst de Nieuwe Driemanspolder. Cultuurhistorisch gezien is het een zeer waardevol dorpslint.

Kenmerkend voor dit lint is:

- Het beginpunt bij de hoogtesprong in de Veenweg die hoog op de Landsscheiding ligt en het eindpunt in het open landschap met een lichte knik bij de gemeentegrens met Zoetermeer waarna de historische bebouwing weer begint.
- De hoogteversprong in de weg bij de molenboezem.
- De knikken in de weg richting Zoetermeer (bajonet).
- De passage nabij de Kostverlorenweg over de oude molentocht van de verdwenen molendriegang.
- Karakteristieke Ligusterhagen bij de hoogtesprong.
- Zicht op de molendriegang en het laatste gave deel van de landscheidingsdijk.
- De begraafplaats, rijksmonument.
- Wilsveen 1 gemeentelijk monument.

- Niet-monumentaal maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn:
- Wilsveen 2 bijgebouw bij monumentale boerderij
- Wilsveen 5 voormalige boerderij
- Wilsveen 30 voormalige boerderij
- Wilsveen 32 voormalige boerderij
- Wilsveen 41 stolp bij voormalige boerderij
- Wilsveen 6 en Wilsveen 33 (de boerderijen zijn gemeentelijk monument).

### **Ondermeerweg**

Het opvallende lint in de zeer gave Droogemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder onderscheidt zich door de afwijkende oriëntatie van de bebouwing die grotendeels boven op de dijk ligt. De woningen zijn niet op de rondlopende Ondermeerweg georiënteerd, maar naar buiten op de ringvaart. Oorzaak is zeker bij de zuidelijke bebouwing dat deze dateert van voor de vervening en de droogmaking eind 19e eeuw. De bebouwing is nog altijd schaars en ligt vrijwel geheel langs de boezemkaden zodat de centrale open ruimte nog een aaneengesloten geheel is. Pas in de loop van de 20e eeuw zijn de boerenerven uitgebreid naar de overzijde van de weg, waaronder een klein kassencomplex en enkele woningen met als gevolg een plaatselijk wat verrommeld beeld.

Kenmerkend voor dit lint is:

- Het weidse uitzicht bij binnenkomst (vanaf de ringdijk) van de polder.
- Afwijkende oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing met de gevel naar de ringvaart.
- Een markant stoomgemaal uit 1865 op de ringdijk; Ondermeerweg 4 en 6. Het gemaal en de woning zijn gemeentelijk monument.
- De gedempte aanzetten van sloten van de Ommedijkse Watering (nu een dijk langs de watergang) die vanaf de 18e eeuw zo gerealiseerd zijn.
- De grensmaal uit 1784 met de woorden 'Stompwyk' en 'Soeterwoude' (bij huisnummer 10).

### **Oosteinde/JanKoenenweg/Middenweg**

Het Oosteinde vormt een belangrijke ontsluiting in de richting van Zoeterwoude. De omgeving is veel natter omdat hier geen turfwinning is geweest. Vanaf Stompwijk tot aan de gemeentegrens bevindt zich lintbebouwing. Opvallend is het afwijkende asymmetrische profiel; ontstaan toen in de jaren 50 van de vorige eeuw een nieuwe provinciale weg werd aangelegd parallel aan het oorspronkelijke weggetje op de dijk. De oude weg is nu fietspad.

Een asymmetrisch profiel is ook in de bebouwing te zien met aan de noordkant enkele historische boerderijen aan de overzijde van de vaart. Deze hebben een voor de omgeving opvallend zware erfbeplanting met hakhoutbosjes op eilandjes. Aan de oostzijde ligt een vrij gesloten cluster van recente bebouwing met enkele complexen kassen en bedrijven. Daardoor is het zicht voor de automobilist op de laaggelegen weg sterk beperkt tot aan de gemeentegrens waar de bebouwing eindigt en het landschap zich weer opent. Richting Zoetermeer is het Oosteinde via een nieuwe doorsteek, de Jan Koenenweg, verbonden met de oorspronkelijke Middenweg in de Zoetermeerse meerpolder. Opvallend is hier de hoge ligging via het viaduct over de Jan Koenensloot met een zware Populierenbeplanting waarna de weg via een nieuwe hoogtesprong afdaalt in de Zoetermeerse meerpolder. De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren werkt als een referentiepunt waardoor de karakteristieke ronding van de Zoetermeerse Meerpolder zichtbaar wordt die door zijn grootschaligheid moeilijk te ervaren is.

Kenmerkend voor dit lint is:

- Het asymmetrische profiel met het fietspad hoog op het oude dijkweggetje en parallel de recente laaggelegen provinciale weg.
- Het natte veenlandschap met enkele zwaar beplante authentieke boerenerven.
- Hoogtesprong bij de ringdijk van de Zoetermeerse Meerpolder.
- De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren die de karakteristieke ronding van de Zoetermeerse Meerpolder zichtbaar maakt;
- Veelheid aan monumentale gebouwen. Zo is boerderij Weltevreden (Oosteinde 21) een

rijksmonument.

### ***Boven Meerweg/Meer en Geerweg***

De Boven Meerweg/Meer en Geerweg ligt op de markante ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. Deze oudste droogmakerij van Zuid-Holland dateert uit 1614. Door de beperkte bebouwing en de uitgestrekte open ruimtes zijn er weidse panorama's. De voornamelijk agrarische bebouwing ligt beneden aan de dijk. De doorsnijding door de provinciale weg doorbreekt tegenwoordig de doorgaande weg.

Kenmerkend voor dit lint is:

- Maximale ervaring van de karakteristieke ronding van het voormalige natuurlijke veenmeer.
- Weidse panorama's op de wijde omtrek met onder andere zicht op de markante kerk met kerktuin van Stompwijk.
- De gevarieerde en kronkelende oevers van de oude ringvaart.
- Zicht op gaaf oud weggetje met eenzijdige singelbeplanting naar verdwenen boerderij en enkele zeldzame grote hakhoutbossen.
- Geriefhout en groene terreinafscheiding uit allerlei periodes.
- Behoudswaardige Knotwilgen.

### ***Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan (Voormalig Doctor van Noortstraat 137 - 199 alias "Laantje van Kampen")***

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

Vanaf halverwege tot het eind liggen aan de andere zijde enkele voormalige (agrarische) bedrijven die op het eind in een vrij dicht cluster liggen.

Kenmerkend voor dit lint is:

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

### ***Westeinderweg***

Doodlopend lint langs een brede tocht loodrecht op de Nieuwe vaart. Ontstaan na de droogmaking van de diepgelegen Westeindsche polder (nu Meeslouwerpolder) eind 19e eeuw. Bebouwing komt alleen aan de noordzijde voor en bestaat uit enkele (voormalige) boerderijen. Vooral langs de Nieuwe Vaart zijn in de 2<sup>e</sup> helft van de vorige eeuw enkele erven sterk uitgebreid. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter wat verrommeld, maar nog wel herkenbaar. Zeker daar waar de oorspronkelijke oude panden nog op de kop van de kavel liggen. De toerit, ook Westeinderweg genaamd, vanaf de Dr. van Noortstraat heeft geen bebouwing.

Kenmerkend voor dit lint is:

- De opvallende ligging in de open ruimte tussen het lint van de dr. van Noortstraat en de A4.

- Het zicht op de markante hoge dijk van de Nieuwe Vaart.
- Het einde van de Westeinderweg komt uit op de Zustersdijk, één van de meest markante dijken nabij de kern Stompwijk.
- De boerderij (huisnummer 16) in Delftse School-stijl, gemeentelijk monument.

### ***Meeslouwerweg***

Dit lint loopt langs een oude wetering die vanaf de Kniplaan doorliep tot de Merenburgermolen. Het lint werd doorsneden door de aanleg van de A4. Van de molen resteert alleen de molenromp die wordt gebruikt als woning bij het jachthaventje met camping. Behalve de molen komt alleen recente bebouwing vanaf circa 1900 voor met enkele burgerwoningen en een voormalige boerderij. Deze woningen liggen geïsoleerd aan de inmiddels doodlopende weg. Kenmerkend voor dit lint is:

- De A4 die de weg heeft doorsneden;
- De oudste woning aan de Kniplaan waar de oude weg met een knikje omheen ligt.

### ***Oostvlietweg***

De Oostvlietweg ligt op de grens van twee landschappen, zeer markant langs de Vliet. De hooggelegen strandwallen gaan hier over in het veenweidegebied van het Groene hart dat zich uitstrekt tot Utrecht. De weg is hierdoor het podium voor een weids panorama. Aangelegd als jaagpad voor de trekvaart over de Vliet in de Gouden Eeuw tussen Leiden en Den Haag. Kenmerkend voor dit lint is:

- De ligging op de drempel van het hoge strandwallenlandschap en het uitgestrekte veenweidegebied.
- De laatste locatie langs de Vliet tussen Leiden en Delft waar nog het oorspronkelijke landschapsbeeld ervaren kan worden.
- De historische functie als jaagpad langs de Vliet als trekvaart.
- Het kronkelende tracé langs de Vliet met telkens wisselende zichtlijnen over het water.
- De weidse panorama's richting Stompwijk, Zoetermeer en de molendriegang.
- De zichtlijnen richting de Duivenvoordecorridor met kasteel Duivenvoorde en de Knipmolen.
- De nog zeer gave grote lengtes met de authentieke Meidoornhagen plaatselijk gecombineerd met markante opgaande bomen.
- De boerderijen diepgelegen in de droogmakerij en de kleinschaliger woningen op de dijk.
- De kruising met de Kniplaan met over de Vliet het oude veerhuis.
- De authentieke meidoornhagen.
- Kilometerpaal bij Oostvlietweg 35 uit 1894 (gemeentelijk monument).
- Oostvlietweg 21 Hoeve Buitenzorg en Oostvlietweg 31 boerderij Voorzorg (beide gemeentelijk monument).
- De Vliet en vlietoeveren hebben een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

### ***Doctor van Noortstraat***

De Dr. Van Noortstraat is een polderlint, waarvan de bebouwing voornamelijk van voor 1850 dateert, in een dicht tot half open structuur. De structuur van dit lint is nog intact, evenals de relatie met het landschap. Als historisch-landschappelijke lijn is het lint hoog gewaardeerd. Kenmerkend in het buitengebied, voor dit lint is het gemaal en omgeving bij Dr. van Noortstraat 2 uit 1882 (gemeentelijk monument).

#### ***2.3.2.2 Dijken en keringen***

Het plangebied kent niet veel dijken die voldoen aan de definitie: door de mens opgehoogd stuk grond om het achterland te beschermen tegen water. Veel dijken in het landelijk gebied zijn ontstaan doordat de omgeving is weggegraven in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw voor turfwinning, waardoor een richel oorspronkelijk maaiveld bleef liggen. Deze 'dijken' zijn dus juist niet door ophoging ontstaan en zijn daarom keringen (of kades).



De dijken en keringen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie dijken en keringen".

#### Kwaliteiten en beleving

Het gebied kent een groot aantal grote en kleinere polders, die alle door dijken zijn begrensd. Deze dijken bepalen de ruimtelijk hoofdstructuur van het buitengebied. Bovendien zijn de dijken de basis van waaruit de ontginningen plaatsvonden en zijn ze door hun ligging en onderlinge afstanden een zichtbare weerslag van deze occupatiegeschiedenis. De oorspronkelijke profielen hebben vrij steile taluds met veel variatie in reliëf. Door noodzakelijke dijkverbetering zijn deze variaties grotendeels verdwenen.

De Zoetermeersche Meerpolder is zoals de naam al zegt een vreemde eend in de bijt. Anders dan de andere droogmakerijen is de oorsprong een reusachtig natuurlijk meer. Rond het jaar 1000 vestigden mensen zich in de omgeving van het meer en begonnen het gebied te ontginnen door sloten te graven. Zo stroomde de veenbodem langzaam leeg en klonk door oxidatie in. Het water in het meer kwam zo hoger te liggen dan de ontgonnen gronden eromheen. Een stevige dijk was nodig om een overstroming te voorkomen. Deze dreiging zal de reden zijn geweest dat het meer al in 1614 werd drooggemalen. Het werd daarmee de eerste droogmakerij in Zuid-Holland. Hier werden de nieuwe inpolderingstechnieken het eerst toegepast. De dijk rondom deze polder heeft een ovale vorm doordat de wind doorgaans vanuit zuidwestelijke hoek waaide en de oevers in die richting afkalfde. Dit is daardoor de oervorm van de Hollandse droogmakerij en is goed waarneembaar vanaf de dijkweg. De ovale vorm is vanuit de omgeving en vanuit de polder zelf moeilijk te ervaren, vanwege de grote maat van de polder.



*Figuur 2.6 Ringdijk Zoetermeersche Meerpolder met de lager gelegen Drooggemaakte Grote Polder*

#### Bedreigingen

- Toename van nieuwe bebouwing en verbouwingen die door omvang en materiaalgebruik de kenmerkende verhouding tussen dijk en woning, aantasten.

- Dijkverzwaringen, waarin het authentieke steile, reliëfrijke en bochtige profiel plaats maakt voor strakke flauwe taluds en flauwe bochten.
- Egaliseren van oude dijkrelicten in het ontginningslandschap.

#### Wensbeeld

Het is gewenst dat de meest waardevolle dijken beschermd worden in hun uitstraling en cultuurhistorische profiel.

Op dijken zijn meidoorn en hoogstamfruitbomen toegestaan in combinatie met bebouwing.

Veel van de oude dijken zijn nu dorpslinten en zijn daarom beschreven in paragraaf 2.3.2.1 De overige (maar zeer waardevolle) oude dijken zijn:

#### **Zustersdijk**

Deze cultuurhistorisch waardevolle waterkering is een veendijk tussen A4 en Dr. van Noortstraat. Het is een restant van de vroegste, middeleeuwse veenontginning. Het vormde de grens tussen de Meeslouwerpolder en de voormalige Kleine Westeindsche Veen en Droogmakerij. De waterstaatkundige betekenis van de dijk is komen te vervallen.

#### **Landsscheiding(sdijk)**

De Landscheiding is een eeuwenoude scheidslijn tussen de beheersgebieden van de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. De dijk (ook wel Sijtwende als kering in het ontginningslandschap) loopt door verschillende gemeentes, maar hier in het buitengebied is een van de laatste plekken waar deze nog zo goed herkenbaar is als dijk langs de kostverloren weg. Het hele tracé loopt vanaf het Noordzeestrand tot de hogere gronden achter Bleiswijk. Dat ligt niet toevallig hier want het volgt de natuurlijke waterscheiding -het hoogste punt- tussen het IJ bij Amsterdam en de Maas bij Rotterdam. In een charter uit 1285 wordt de Landscheiding het eerst vermeld. Graaf Floris de Vijfde van Holland wees deze grens aan vanwege de hoogoplopende ruzies tussen Rijnland en Delfland. Oorzaak hiervan was dat de monding van de Oude Rijn bij Katwijk door duinzand was dicht gestoven zodat veel water van Rijnland richting het lageregelegen Delfland liep.

#### **Molendijk van de molendriegang**

Deze dijk maakt deel uit van de 17<sup>e</sup>-eeuwse molendriegang en heeft een zeer hoge (belevings)waarde. Dit ensemble bestaat ruim 350 jaar en vanwege de iconische positie in de Haagse regio is aantasting ongewenst. Het molenlandschap is een wijd en zijd bekende icoon voor de hele Haagse Regio en een zeer waardevolle (toeristische) attractie als laatst overgebleven molendriegang in de omgeving van de Vliet. Op deze plek is de ontwikkeling te zien van waterstaatswerken sinds de 13e eeuw, want naast de molens ligt er een in onbruik geraakte sluis en een inlaatconstructie.

Overigens lagen in het plangebied nog drie molendriegangen, één ten westen van de nog bestaande driegang aan de Stompwijkseweg, één ten zuiden van de Dr. van Noortstraat waar het gemaal nu staat, en één ten noorden van de A4 op aan de Oostvlietweg ten westen van de Vogelplas Starrevaart. Mogelijk liggen nog restanten van de molengangen in de bodem.

#### Wensbeeld

Molens behouden hun zichtbaarheid in het open landschap, recreatieve routes ernaartoe versterken, recreatie ondersteunende deeltijdfuncties nabij deze objecten stimuleren.

Geen verstorende ingrepen of bouwwerken in de molendijk, zodat het landschap dat sinds de 17e eeuw onaangetast is behouden blijft.

Sluis behouden.

Een straal van 400 m om de molens is de molenbiotop. Dit is een beplantings- en bebouwingsvrije zone rondom de molen zodat deze kan blijven functioneren.

### ***Deel Kniplaan tussen A4 en Stompwijkseweg***

De dijk van de Kniplaan was de begrenzing van de kniplaan polder. De Waterstaatkundige betekenis is vervallen maar de dijk is nog waarneembaar.

Het was lange tijd de belangrijkste verbinding van Stompwijk richting hoge gronden via het veer bij de Knip. De enige dijk in de wijde omtrek die nog het oorspronkelijke hoge, smalle en steile profiel heeft (deel tussen A4 en Stompwijkseweg). Kenmerkend voor dit lint is:

- Het panoramisch uitzicht over de omtrek vanaf het viaduct over de A4.
- Het authentieke hoge en smalle dijkprofiel met zeer steile taluds.
- Eindpunt aan de Vliet met aan de overzijde het oude veerhuis.

### ***Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder***

Hoge ringdijk met zeer waardevol golvende patroon in de noordelijke dijk door oude aansluitingen op sloten die in de ringvaartoever door de moerasvegetatie kleine natuurgebiedjes vormen.

### ***ZoetermeerscheMeerpolder***

Dijk om oorspronkelijk zoet meer die nodig was omdat de omgeving van het meer inklonk door veenontginning en turfwinning.

### ***Jan Coenensloot/Nieuwevaart/Meerburgerwatering(weerskantenvan de nieuwe vaart)***

Dit is de kering tussen de oude middeleeuwse veenontginning aan de oostkant (Geerpolder) en de jongere ontginningen aan de westkant (Gecombineerde Huiszitter en Meeslouderpolder uit 1886).

## ***2.3.2.3 Waterstructuren***

### ***Kwaliteiten en beleving***

De waterstructuren in het gebied hebben een grote invloed op de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Bij veel waterlopen is er een duidelijke relatie tussen vorm, ontstaansperiode en functie, waardoor ze een landschappelijke en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

De oudste watergangen zijn ontstaan als ontginningsbasis en zijn meestal onderdeel van de boezem of tussenboezem; het hoofdafwateringssysteem. Binnen de ontginningsblokken werden volgens een kenmerkend patroon sloten gegraven; de zogenaamde slagenverkaveling. Hierbij zijn smalle langgerekte slagen ontgonnen: kavels van ca. 50 m breed en ca. 1000 m diep die worden omgeven door sloten met onbeschoeide oevers. Vaak liggen in de dwarsrichting nog een of meer doorgaande wat bredere watergangen (tochten). Naarmate de kavels langer waren zijn er meer tochten. Belangrijk is verder dat de waterlopen onbeschoeide oevers hebben en dat alleen bij hoge uitzondering beschoeiingen voorkomen bij bijzondere technische eisen zoals bij een gemaal of een bruggenhoofd. Beeldbepalend is ook dat de lijnen op hoofdlijn weliswaar recht zijn maar op detail veel variatie hebben door lichte golvingen, kleine knikken en verspringen, afgeschuinde bochten etc. Daarnaast zijn sloten en vaarten met de daarbij horende oevers en bermen belangrijk voor flora en fauna. Doordat de sloten een aaneengesloten fijnmazig netwerk vormen, zijn ze tevens van belang voor de ecologische infrastructuur.



*Figuur 2.7 Kenmerkende kavelsloten*

#### Bedreigingen

- In toenemende mate worden de grenzen en de belijning van de waterlopen rechtgetrokken.
- Het (nodeloos) plaatsen van harde technische beschoeiingen is ook een oprukkende bedreiging van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.
- Ook is sprake van nivellering van de slootkanten, door verwijdering van microreliëf..

#### Wensbeeld

Het is gewenst dat een aantal belangrijke waterlopen hun oorspronkelijke beeld terug krijgt. Dit dient gerealiseerd te worden als onderdeel van een groter, samenhangende reconstructie van weg, verkeersstructuur, ontsluiting etc.

Plaatsing van extra dammen, zeker vanwege zichtbaarheid op grotere afstand van de weg, moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

In sommige gevallen is het raadzaam oude waterlopen die gedempt zijn te herstellen door deze open te graven.

#### 2.3.2.4 Weidegronden

##### Kwaliteiten en beleving

Dominant in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg zijn al honderden jaren de weidegronden. Kenmerkende structuur hiervan zijn de langgerekte smalle kavels, ook wel slagen genoemd. Onderscheid is te maken tussen oudere en jongere slagenverkaveling. De oude vaak wat onregelmatige verkavelingen zien we in de niet uitgeveende gebieden aan de kant van Zoeterwoude en langs de Vliet in de Duivenvoorde corridor. De jonge meer regelmatige verkavelingen liggen in de droogmakerijen. De weidegronden hebben een economische functie voor de agrariërs. Daarnaast zijn ze ook van belang voor de flora en fauna, vooral als broedgebied en foerageergebied voor weidevogels. Visueel ruimtelijk worden de graslanden verder gekenmerkt door het zwak golvende maaiveld als gevolg van verschillen in de ondergrond door veen- en kreekresten. De laatste zijn ook van aardkundige waarde.



*Figuur 2.8 Weidegronden in de Zoetermeersche Meerpolder*

##### Bedreigingen

- Aantasting van het verkavelingspatroon kan een bedreiging vormen voor het authentieke karakter van de weidegronden, evenals nieuwe ophogingen en taluds.
- Verandering van de vegetatiestructuur, bijvoorbeeld ten behoeve van de begrazing door paarden, kan een bedreiging vormen voor de fauna in het gebied.

##### Wensbeeld

De functies landbouw en natuur dienen zoveel mogelijk verweven te worden. Het verkavelingspatroon dient behouden of versterkt te worden. Begrazing door koeien heeft de voorkeur om de variatie in de vegetatie en het microreliëf op de weidegronden in stand te houden. Zie hiervoor de spelregels voor het beheer van de graslanden in het paardenbeleid.

### 2.3.2.5 Landpaden / Kerkepaden

#### Kwaliteiten en beleving

In het gebied bevond zich een aantal voetpaden, die vroegere bewoners gebruikten om snel bij een belangrijke plek te komen zoals een kerk. Dit zijn de landpaden of kerkepaden. Deze paden vormen een unieke mogelijkheid om het gebied te beleven vanaf routes middenin de groene ruimte. Bovendien hebben ze een functionele en een cultuurhistorische waarde.



Figuur 2.9 Landpad richting de ringvaart Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder

#### Bedreigingen

De paden zijn nu niet meer toegankelijk, omdat ze door het vervallen van de oude functie zijn afgesloten.

#### Wensbeeld

Het is gewenst dat de historische paden weer in ere worden hersteld. Onder andere dient het pad langs de Molendriegang naar het Wilsveen doorgetrokken te worden. Vanuit de ambities van de gemeente is het wenselijk dat meer paden worden aangelegd voor een grotere toegankelijkheid en beleving van het landelijke gebied. In de Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk (2007) wordt aan deze wensen invulling gegeven.

### 2.3.2.6 Markante punten, wegen en zichtlijnen

#### Kwaliteiten en beleving

Binnen het landelijk gebied liggen markante zichtpunten, wegen en zichtlijnen, die samen een belangrijk onderdeel zijn van de identiteit en beleving van het gebied. Bovendien zijn ze een herkenningspunt voor inwoners en bezoekers.

In het gebied zijn de volgende markante punten waar te nemen:

- De molendriegang van Wilsveen, gelegen aan de Molenvaart.

- De molen langs de A4 in de Westeinderpolder.
- De molen van de Knip.
- De kerktoren van Stompwijk met kerktuin.
- De kerktoren van Zuidbuurt.
- De begraafplaats van Wilsveen, gelegen op een veenrestant van circa 3 meter hoger dan de omgeving.
- De skischans bij Zoetermeer.
- De grote windmolens langs de A4 bij Zoeterwoude.
- Hoogbouw Den Haag en Zoetermeer.

Daarnaast is een aantal wegen belangrijk in de beleving en identiteit van het gebied, zoals:

- Het lint van de Oostvlietweg langs de Vliet.
- De Middenweg door de open ruimte van de Zoetermeersche meerpolder.
- Het lint van de Stompwijkseweg met de vele bruggen.
- Het Wilsveen met knikken, de hoogtesprong en uitzicht op het laatste gave deel van de landscheidingsdijk.
- De Meer- en Geerweg en de Bovenmeerweg op de ringdijk van de Zoetermeersche meerpolder.
- Het Westeinde (hellepad) met het laatste authentieke onverharde wegprofiel.
- De A4 met zijn oriëntatie naar het open veenweidegebied.

De markante punten, maar vooral het open veenweidegebied zijn met name waarneembaar vanaf de linten en dan vooral vanaf de zone tussen de agrarische erven, opgaand groen en overige bebouwing. Deze open zones waren tot nu toe een logisch onderdeel van de openheid van het gebied als geheel. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om open zones expliciet te gaan beschermen, om daarmee verdichting van die zichtzones door nieuwe functies te verhinderen.



*Figuur 2.10 Zicht op de kerktoren van Zuidbuurt*

### Bedreigingen

- De zichtbaarheid van de markante punten en het veenweidelandschap wordt verminderd door verdichtingen langs wegen en dijken;
- Niet goed ingepaste opgaande structuren dichtbij markante punten doen ook sterk afbreuk aan de beleefbaarheid;
- Bouwen in het groen beperkt en versnipperd het zicht op het achterliggend landschap.

### Wensbeeld

Het is gewenst om het zicht op de markante punten te handhaven en indien mogelijk te herstellen. Zichtlijnen en wegen waaraan of waarlangs zich zichtlijnen bevinden dienen behouden te blijven. Bij nieuwbouw op bestaande woon- en agrarische kavels en verbouwingen dient dit in acht te worden genomen.

### **2.3.3 Bouwstenen**

*De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is verder te vertalen in een aantal bouwstenen. Deze bouwstenen vormen de basis voor de opbouw van het gebied. Een onderscheid wordt gemaakt in archeologische, bouwkundige en beplantingbouwstenen.*

#### **Archeologische bouwstenen**

Archeologische waarden bevinden zich grotendeels in de bodem of onder water, waardoor ze niet makkelijk zichtbaar zijn. Omdat archeologische waarden steeds meer in de planvorming en in de uitvoering van projecten meegenomen worden, is deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch grip te kunnen krijgen op de nog niet bekende archeologische vindplaatsen is geprobeerd een archeologische verwachting te formuleren op basis van de wel bekende gegevens. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft hiervoor in 2013 een analyse laten maken van de landschappelijke kenmerken van bekende nederzettingslocaties.

Voor het opstellen van een archeologische verwachtingskaart is het essentieel om een goed beeld te krijgen van de geologische ontwikkeling van het onderzoeksgebied. Dit komt doordat men in het verleden voornamelijk woonde op geologisch (landschappelijk) aantrekkelijke locaties, maar ook doordat de trefkans op archeologische resten in grote mate wordt bepaald door het feit dat een oorspronkelijke loopvlak uit bepaalde perioden wel of niet aanwezig is. Zo kunnen latere geologische processen en menselijk ingrijpen in het landschap, hebben geleid tot versterking van archeologische sporen en vondsten.

Op basis van deze analyse en door gebruik te maken van archeologische expertise van de landschappelijke ligging van (pre-)historische nederzettingen, zijn gebieden begrenst waarvan archeologische informatie nog ontbreekt, maar waar wel vindplaatsen worden verwacht.

#### **Bestemmingsomschrijvingdubbelbestemming Waarde Archeologie**

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden zijn op de plankaart behorend bij dit bestemmingsplan gebieden aangemerkt met de 'dubbelbestemming archeologie' en een daarbij behorende Waarde-Archeologie. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn er vier verschillende Waarden-Archeologie (waarvan 3 waarden gelden voor dit bestemmingsplan), met verschillende regels en vrijstellingsgrenzen (zie figuur 2.11). Voor bouwwerken, bodemingrepen of sloopwerkzaamheden groter dan de in de regels aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De aanvrager van een omgevingsvergunning is in dat geval verplicht om een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde wordt vastgesteld van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord. Het is mogelijk dat de omgevingsvergunning in het belang van de archeologie niet wordt verleend, of dat deze wordt verleend onder voorwaarden,



zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit zal meestal betekenen dat er een opgraving wordt uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen wordt een archeologische begeleiding toegestaan. Bij afwezigheid van archeologische resten of indien aanwezige archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt de betreffende locatie vrijgegeven. De Archeologische Monumenten Zorg-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen.

De waarderingsgebieden die in dit plan voorkomen zijn:

Waarde-Archeologie 2: Terreinen met een hoge archeologische waarde

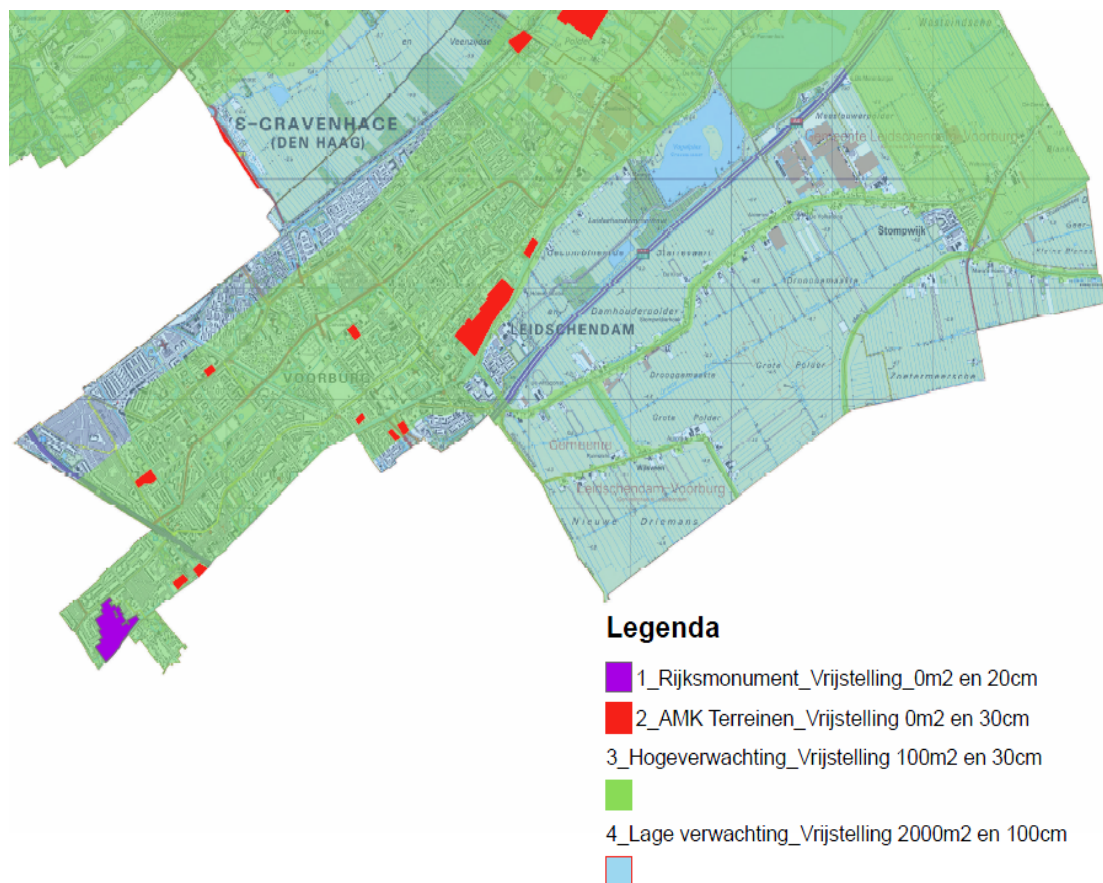
Terreinen waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden en of terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Provincie Zuidholland staan aangegeven als terreinen van provinciaalbelang. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze dieper zijn dan 30 cm onder maaiveld.

Waarde-Archeologie 3: Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting

Terreinen waar op basis van de bodemopbouw, archeologisch onderzoek, vondsten en/of historische kaarten archeologische resten en sporen zijn aangetoond of er een hoge kans is op het aantreffen van archeologische waarden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld.

Waarde-Archeologie 4: Gebieden met een middelhoge tot lage archeologische verwachting

Terreinen waar op basis van de bodemopbouw, archeologisch onderzoek, vondsten en/of historische kaarten een middelhoge of gematigde kans is op het aantreffen van archeologische waarden is. Het verschil met gebieden met een hoge archeologische verwachtingskans wordt vooral gevormd door de minder gunstige archeolandschappelijke situatie, met diensgevolge ander karakter van de sporen en een lagere spoordichtheid. Op deze terreinen kunnen zich plaatselijk landschappelijke eenheden of vondsten bevinden met een hoge archeologische verwachting zoals kreekruigen, oeverwallen of scheepswrakken. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze groter zijn dan 2000 m<sup>2</sup> en dieper reiken dan 100 cm onder maaiveld.



Figuur 2.11: Waarderingsgebieden Archeologie

### **Bouwkundige objecten**

Op bouwkundig gebied heeft het plangebied een groot aantal kenmerken en waardevolle gebouwen:

- Molens en gemalen
- Niet-agrarische bebouwing
- Boerenerven en boerderijen
- Bruggen en dammen
- Afscheidingen



*Figuur 2.12 De Molendriegang van Wilsveen*

De her- en nieuwbouw van boerderijen vond vooral in de periode 1870-1930 plaats. De meest waardevolle gebouwen zijn als volgt beschermd:

- Rijksmonumenten (zie bijlage Monumentenlijst BP Landelijk). Deze staan niet (allemaal) op de verbeelding of in de regels omdat ze beschermd zijn via de Erfgoedwet. Indien bijbehorende erven ook waardevol zijn staan de monumenten vaak wel samen met de erven - met een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie - op de plankaart omdat de erven geen monumentstatus hebben;
- Gemeentelijke monumenten (zie bijlage Monumentenlijst BP Landelijk). Deze staan ook niet (allemaal) op de verbeelding/regels omdat ze beschermd zijn via de Erfgoedverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2010. Net als voor de rijksmonumenten geldt dat indien bijbehorende erven tevens waardevol zijn, maar geen monumentstatus hebben, de bijbehorende monumenten vaak wel samen met de erven - met een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie - op de plankaart staan;
- Dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Dit is een rijksbeschermd dorpsgezicht (landgoederenzone), welke staat op de kaart en in de regels. Het dorpsgezicht bestaat uit een samenspel van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing en (de geschiedenis) van het gebruik van grond en gebouwen. De bedoeling van de aanwijzing is de historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. Het gezicht is aangewezen op basis van de Erfgoedwet.
- Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Voor deze waardevolle gebieden zijn specifieke regels opgesteld in dit bestemmingsplan om de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en te versterken.

De meeste bouwkundige bouwstenen worden individueel beschreven in paragraaf 2.3.2, waar ze zijn ondergebracht bij de structuur waartoe ze behoren.

**Afscheidingen**, zoals hekwerken en palen met draad, komen overal in het gebied voor.

De dominante traditionele erfafscheiding en veekering zijn sloten. Alleen waar geen natte kering mogelijk was werden afscheidingen toegepast. Oorspronkelijk met beplanting zoals Meidoornhagen en houten hekken. Vanaf de 19e eeuw komen steeds meer eenvoudige metalen hekken voor. Als kavelscheiding, erfafscheiding, maar ook als toegangshekken. Vanaf eind 19e eeuw zijn ook draadafscheidings geïntroduceerd. Smeedijzeren toegangshekken kwamen alleen bij landgoederen voor.

#### Bedreigingen

Niet streekeigen hekken rukken op met name in relatie tot burgerbebouwing. Hierdoor verrommelt het landschapsbeeld. Ook afscheidingen van palen met draad/ linten i.p.v. sloten verstoren het streekeigen landschapsbeeld.

#### Wensbeeld

Stimuleren van streekeigen vormen en materialen. Bij erfafscheidingen kan ook gekozen worden voor gebiedseigen hagen (zie beplanting). Gezien het weidebeheer met betrekking tot paarden zijn sloten niet voldoende. In de weilanden verstoren opvallende afscheidingen zoals hekken en hagen het landschapsbeeld. Hier dient gekozen te worden voor palen met draad of palen met linten.

### **Beplanting**

#### Kwaliteit en beleving

Voor beplanting is, net als voor bebouwing, de grote mate van openheid van het gebied karakteristiek en in sterke mate bepalend voor de cultuurhistorische betekenis. Opgaande beplanting staat vrijwel uitsluitend op huiskavels of in de directe nabijheid daarvan. Slechts enkele hakhoutbosjes, knobomen en solitairbomen staan in de open ruimte.

Uniek voor het gebied en van de hoogste waarde zijn de meidoornhagen langs de dijkwegen op plaatsen waar geen natte veekering ligt. Elders in Nederland komt dit in veenweidegebieden niet (meer) voor. De boerenerven met hun opgaande beplanting in de lintbebouwing zijn landschappelijk zeer bepalend omdat ze als doorgaande groene lijnen de randen van de open ruimtes bepalen. Voor flora en fauna is de beplanting van levensbelang ook door de grote variatie in aanplant en beheer.

Het huidige beeld met zeer weinig beplanting buiten de huiskavels wordt door oude kaarten in grote lijnen bevestigd. Wel was er per saldo wat meer beplanting dan tegenwoordig. De oudste betrouwbare kaart (Crujius 1714) laat een vrijwel open landschap zien. Net zoals de overzichtskaart van het kadaster uit 1812. Wel komen er enkele forse bossen voor in de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder van 1 tot 4 kavels breed. Ook opvallend is dat er langs de kavelgrenzen bomenrijen voorkwamen, vooral in het gebied richting Nootdorp (Nieuwe Driemanspolder). Deze rijen sluiten op een enkele uitzondering na, aan op de huiskavels en strekten ca. 100 a 200 m de open ruimte in.

De beplantingen hadden vroeger meestal een gebruiksfunctie zoals beschutting of voor productie (bouwen, vlechten, brandhout, veekering en fruit) en waren een integraal onderdeel van de exploitatie van het gebied wat de cultuurhistorische betekenis versterkt. Sierbeplanting werd tot in de 19e eeuw maar beperkt toegepast en vaak in relatie met een rijker erf of een buitenplaats. Daarna is de sierfunctie steeds belangrijker geworden tot de overheersende rol van tegenwoordig.

#### Bedreigingen

- Door het verdwijnen van de diversiteit in plantvormen verandert het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap.
- Bij nieuwbouw en herinrichting van erven wordt vaak niet streekeigen aangeplant waardoor het karakteristieke landschapsbeeld stukje bij beetje veranderd.
- De historische beplantingen hebben veelal hun functie verloren waardoor het oorspronkelijke en meestal periodieke onderhoud is vervallen. Veel soorten zijn hiervan afhankelijk om afsterven te voorkomen zoals de hagen, knobomen, fruitbomen en hakhout.

- Door het wegvallen van de functie worden veekeringen –sloten en/of hekken- die de beplanting moeten beschermen tegen vee verwaarloosd zodat ze worden aangevreten of vertrapt en vervolgens afsterven. Vooral paarden en pony's veroorzaken dit.
- Beplanting die afsterft, wordt niet meer vervangen of als dit wel gebeurt dan is de vervangende beplanting vaak niet streekeigen qua soort en plantpatronen.
- Kennis van het juiste onderhoud is niet bij elke eigenaar en beheerder in voldoende mate aanwezig. Omdat ruim 90% van alle landschappelijke beplanting op particulier terrein gaat het om zeer veel eigenaren waardoor het verbeteren hiervan gecompliceerd is.

#### Wensbeeld

- Zodanig toepassen van de cultuurhistorische streekeigen beplantingspatronen en streekeigen soorten (waar mogelijk van regionaal genetische oorsprong), dat het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap wordt behouden en waar mogelijk versterkt.
- Toepassen van streekeigen soorten waar mogelijk van regionaal genetische oorsprong. Meer uitgebreide informatie over streekeigen inrichting is opgenomen in de gemeentelijke handleiding "Maak uw erf goed".
- Het weer toe passen van boomgaarden; voor het landschappelijk beeld is zorg en nieuwe aanplant van kleine boomgaarden met hoogstamfruitbomen als onderdeel van het agrarisch erf wenselijk. Door gebruik van gebiedseigen beplanting kan de ruimtelijke structuur geaccentueerd worden.

Onderscheid verschillende typen beplanting:

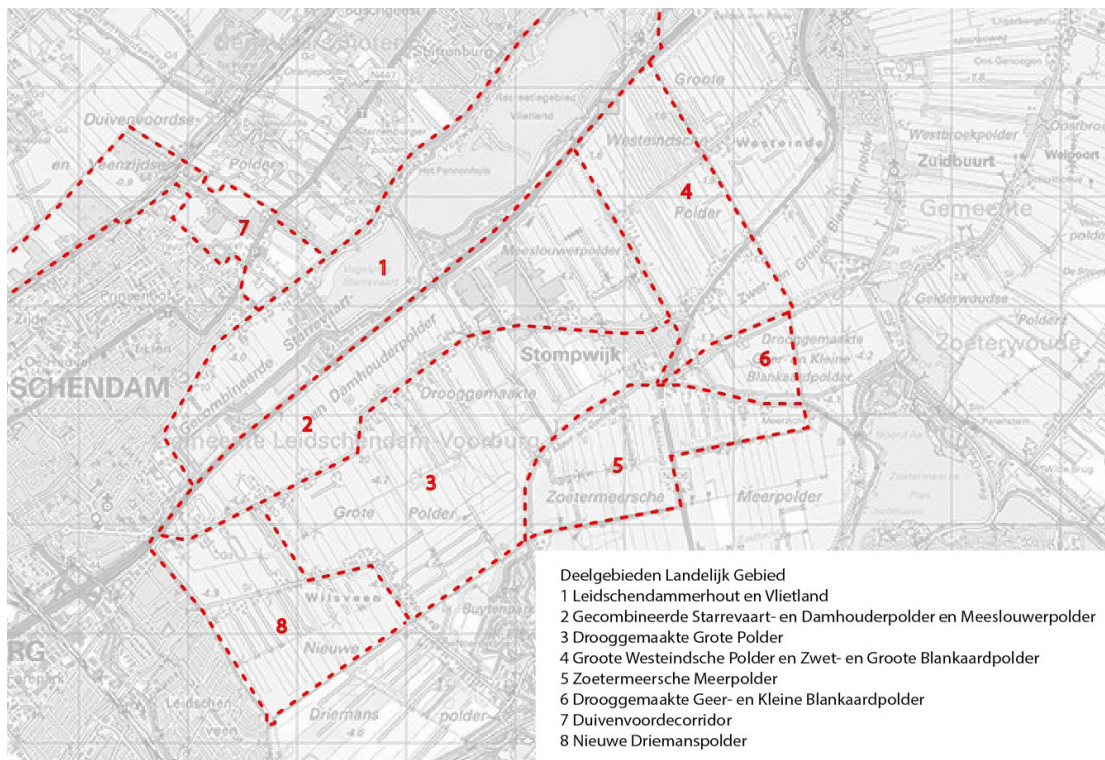
- Hagen. Door intensivering van de landbouw verdwenen de laatste 50 jaar een groot aantal heggen uit het plangebied. Recentelijk is er weer aandacht voor deze streekeigen, natuurvriendelijke afscheiding.
- Hakhoutbosjes/Geriefhoutbosjes
- Houtsingels
- Bomenrijen
- Knotbomen
- Boomgaarden
- Leibomen
- Solitaire bomen
- Boerentuinen

## **2.4 Deelgebieden met hun specifieke gebiedskenmerken**

*Ook op korte afstand binnen het gebied zijn verschillende kenmerken waarneembaar. Om deze redenen wordt in deze paragraaf een beschrijving gegeven van de te onderkennen deelgebieden binnen dit bestemmingsplan. Op basis van specifieke kenmerken is de indeling voor deze deelgebieden tot stand gekomen.*

De deelgebieden zijn:

- Leidschendammerhout en Vlietland
- Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder
- Drooggemaakte Grote Polder
- Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder
- Zoetermeersche Meerpolder
- Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder
- Duivenvoordecorridor
- Nieuwe Driemanspolder



Figuur 2.13: Deelgebieden bestemmingsplan Landelijk

#### 2.4.1 Leidschendammerhout en Vlietland

Dit deelgebied omvat de Leidschendammerhout met onder andere Vogelplas Starrevaart en het recreatieve plassegebied Vlietland. Ruimtelijk wordt het aan de westzijde begrensd door de hooggelegen Vliet met de Oostvlietweg en aan de zuidoostkant de laaggelegen Rijksweg A4. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, één van de negen in ons land. Wat het waterbeheer betreft valt het deel ten zuiden van de Kniplaan onder de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder. Ten noorden van de Kniplaan zijn de oorspronkelijke polders verdwenen en is het gebied onderdeel van de hoofdboezem.

Tegenwoordig is het deel van de Vliet tussen Delft en Leiden, waar het oorspronkelijke landschapsbeeld nog beleefbaar is, uniek. Op alle andere plekken is de Vliet inmiddels ingekapseld in stedelijke structuren. Het meest gave en daardoor landschappelijk het meest waardevolle deel, is de Leidschendammerhout tussen Leidschendam en de Kniplaan. Hier is ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden beleefbaar. Het profiel kenmerkt zich hier door een markante hoogtesprong met de Vliet hoog boven het landschap omdat het veen ten oosten langs de Vliet diep is uitgegraven. Hierdoor ontstond een plas die begin 19e eeuw weer is drooggemaakt.

Er zijn maar enkele 19<sup>e</sup>-eeuwse boerderijen die vanwege hun grote erven onderaan de dijk liggen, terwijl de kleinschalige burgerwoningen hoog op de dijk aan het jaagpad grenzen. Verder beeldbepalend zijn de unieke Meidoornhagen langs de weg die hier zeer gaaf zijn en soms gecombineerd zijn met opgaande bomen. Bij de Kniplaan ligt een buurtschapachtige verdichting met kleinschalige burgerwoningen. Hier is een recente ophaalbrug die het oorspronkelijke voetveer vangt.

Het tweede deel tussen de Kniplaan en Leiden heeft geen markante hoogtesprong omdat het rond de zandwinplassen is opgehoogd met de afgegraven onbruikbare bovengrond. Het karakter is hierdoor sterk getransformeerd met alleen het jaagpad en wat oorspronkelijke bebouwing als restant. Hier ligt wat burgerbebouwing en een voormalige boerderij (het Pannenhuis) die in

afwijking van de andere boerderijen van voor de 19e eeuw dateert.

Richting Leiden ligt aan de overzijde de bebouwing van Voorschoten waarvan het recente deel dominant direct aan de Vliet grenst met een sterk stedelijk karakter door o.a. appartementen met een parkeergarage. De oudere bebouwing van Voorschoten houdt meer afstand en heeft een groene rand die aansluit op de kwaliteit van de Vliet.

Vlietland en de Leidschendammerhout zijn een uitvloeisel van de aanleg van de A4 in het midden van de 20e eeuw en het recreatieve beleid van de hogere overheid. Door de versnipperende werking ontstond een soort tussengebied dat vanaf ca. 1960 is ontwikkeld als een recreatieve zone voor de stedeling met een uitgebreid netwerk van voet- en wandelpaden. Hierin zien we een sterke compartimentering in 5 hoofdgebieden.

De grootste transformatie is bij hoofdgebied 1, Vlietland, waar door zandwinning twee geschakelde recreatieve plassen ontstonden, omsloten door opgaande beplantingen. Daarbinnen is de interne inrichting typisch voor de jaren 60 en 70 van de 20e eeuw met een modernistische en wat eenvormige inrichting met weinig variatie in biotopen. Vanaf Leiden zien we een zonering van intensief naar extensief met eerst zwemstranden, een camping en jachthavens richting een meer natuurlijk deel grenzend aan de Kniplaan. Deze grens valt op als hoge dijk met wandelpad parallel aan de Kniplaan.

Het oorspronkelijke maaiveld ligt aan de kant van Leiden ongeveer gelijk met het maaiveld rondom de recreatieplassen. Hierdoor gaan beide zijdes van de A4 een ruimtelijke relatie met elkaar aan waarbij het landschap van de polders tot over de A4 doorloopt. Vanaf Vlietland is het open polderlandschap van de overzijde van de A4 waarneembaar. Verder richting Leidschendam "duikt" het oorspronkelijke maaiveld en komen de plassen van Vlietland achter een dijk te liggen. Hier is de relatie tussen Vlietland en de polders van Stompwijk moeilijk waarneembaar.

De relatie met het resterende open veenweidegebied aan de overzijde van de A4 is een belangrijke landschappelijke factor. Binnen de randzone is er een relatie met het achtergelegen open veenweidegebied. Deze relatie bestaat uit de verschillende doorzichten met de onbeplante zone voor en achter de A4.

De snelweg vormt een van de belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke en ecologische barrière in het landelijk gebied. De snelweg is op enige afstand gelegen van het opgaand groen van Vlietland waardoor de snelweg voor het grootste deel onderdeel uitmaakt van het open veenweidegebied. De snelweg manifesteert zich binnen het landelijk gebied door de portalen, lichtmasten en verkeersgeleiderails. Vooral deze laatste hebben een belangrijke negatieve rol wanneer het gaat om de visuele barrièrewerking van de snelweg.

De begrenzing van Vlietland is vanuit de snelweg waarneembaar als een groene en sterk variërende bosstrook met daarachter een onbeplante open zone (het water). Door deze variërende begrenzing (in afstand, grootte, dichtheid, plantsoort en doorzicht) is het duidelijk dat het gebied van Vlietland behoort tot een recreatief cultuur- en natuurlandschap en onderdeel is van het landelijk gebied.

Een bedreiging voor Vlietland en de randzone is het versterken van de begrenzing tussen de A4 met het achterliggend open veenweidegebied en het recreatiegebied. Hierdoor zal het gebied niet meer als een geheel waarneembaar zijn.

Tussen de Kniplaan en Leidschendam ligt de Leidschendammerhout, een natuur- en recreatiegebied gecombineerd met delen van het oorspronkelijke landschap. Bij de Kniplaan ligt hoofdgebied 2, de Starrevaartplas met vogelkijkhut, een natuurplas omsloten door lage dijken waar veel zeldzame vogelsoorten voorkomen.

Dan volgt hoofdgebied 3, een dicht bebost recreatief tussengebied met nieuwe bossen en paden. Dit nieuwe bos ligt deels op een locatie met een zeer slappe en vochtige kleibodem waar oorspronkelijk tot eind 19e eeuw een vrijwel even groot hakhoutbos lag. Hierop aansluitend hoofdgebied 4, een open agrarisch weidegebied met enkele boerderij erven en een manege en ten slotte het 5e hoofdgebied; een recreatief open graslandschap met een mix van weiland, een korte afstand golfbaan (Pitch en putt), wat volkstuinten tegen het bedrijventerrein aan de Star.

Langs de A4 ligt over de hele lengte van de Leidschendammerhout een natuurstrook met enkele bosjes en kleine vogelplassen en middendoor in de lengte een grote watertransportleiding in een opvallend dijke met bovenop een voetpad.

#### Gebiedskenmerken:

- Strategische schakel in de laatste doorgaande groene verbinding Groene Hart met de kust.
- Laatste wijde uitzichten langs de Vliet als laatste locatie waar de Vliet nog beleefbaar aan het oorspronkelijke landschap grenst (traject Leidschendam- Kniplaan) waarbij ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden waarneembaar is.
- Cultuurhistorische zichtlijn kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas Starrevaart richting Stompwijk.
- Panoramische vergezichten vanaf de hier hooggelegen Vliet richting veenweidegebied over de A4 met zichtlijnen naar de 3 molens, Stompwijk en Zoetermeer en in de andere richting naar het dichte strandwallenlandschap aan de overkant van de Vliet.
- Panoramische vergezichten vanaf de randzone van de meren van Vlietland over het veenweidegebied richting Stompwijk.
- De Rijksweg A4 als onderdeel van het veenweidegebied en randzone van Vlietland;
- Opgaand groen van Vlietland.
- Variërende begrenzing van dit opgaand groen (variërende afstanden opgaand groen tot snelweg).
- De transparantie van opgaand groen (met name zichtlijnen bij de sloten).
- Het gebied van de Pitch en puttbaan e.o. met beleving van het oorspronkelijke landschap langs de Vliet doordat het qua karakter aansluit op het oorspronkelijke agrarische weidelandschap met als belangrijkste kenmerken een open graslandschap met de originele kavel- en slotenstructuur, zonder beplanting en met een vlak maaiveld en het uitzicht richting de drie molens.
- Binnenin het gebied door compartimentering een grote diversiteit in ruimtebeleving met 5 hoofdgebieden. Vanaf Leidschendam zijn dat respectievelijk recreatief graslandschap (met Pitch en puttbaan) -agrarisch weidegebied - recreatief bosgebied - omdijkte Vogelplas Starrevaart - recreatieplassen Vlietland omsloten door transparante beplanting.
- Het jaagpad met karakteristieke doorgaande Meidoornhagen op de dijk langs de Vliet met doorkijkjes bij de toegangen tot de weilanden.
- Door het hele gebied van Leidschendam tot de Kniplaan loopt in de lengte een opvallende lage dijk met bovenop een voetpad, ontstaan door de watertransportleiding die daar loopt.

#### Ontwikkelingen

In en aan de rand van het gebied spelen een aantal grotere ontwikkelingen. Allereerst zorgt de aanleg van de Rijnlandroute voor een majeure ingreep in het gebied zoals we dat tot nu toe kenden. De gevolgen van die ingreep, inclusief de grote aarden wallen t.b.v. de afscherming van Vlietland zullen zich in de loop der jaren aftekenen. Ook overige afscherpende voorzieningen zullen een grote impact hebben in het toekomstig ruimtelijk functioneren van het gebied. De verbreding van de A4 zal het bestaansrecht voor een aantal functies bemoeilijken. Voorbeeld hiervan is de Meerburgerlaan, welke verplaatst dient te worden in verband met de verbreding. Aan de rand van de Leidschendammerhout wordt een woonbuurt ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt de stadsrandzone voor dit deel van de grens van het bestaand stedelijk gebied gedefinieerd.



#### **2.4.2 Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder**

Dit deelgebied omvat de Meeslouwerpolder en een deel van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, één van de negen in ons land. Qua waterbeheer valt het samen met recreatiegebied Leidschendammerhout. Aan de zuidzijde vormt het hooggelegen dijklint van de Stompwijkseweg een opvallende grens met de vele groene erven en in het oosten ligt de hoge dijk van de Nieuwe Vaart. Beide polders zijn onderdeel van het grote veenweidegebied van het Groene Hart dat doorloopt tot de hoge zandgronden bij Utrecht. Het zijn gawe diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met een vrij strakke slagenverkaveling loodrecht op de Stompwijkseweg. Loodrecht hierop liggen de middentochten die het meest opvallen in de Meeslouwerpolder waar de brede Meerburgerwetering begint. Deze is nog steeds een vaarverbinding naar de oude Rijn. Een extra middentocht ligt in het deel van Meeslouwerpolder waar de kavels langer worden. Hier stond aan de Nieuwe Vaart de windwatermolen van de voormalige Kleine Westeindsche Veen- en Droogmakerij.

Van grote betekenis is dat via het deelgebied de landschappelijke eenheid tussen het Groene Hart en kust nog goed beleefbaar is. Via de open delen van de Leidschendammerhout is hier contact tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor. Belangrijk cultuurhistorisch element is de zichtlijn van Kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas in het plangebied.

Binnen het deelgebied zelf overheerst de open ruimte van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder met een zicht in de lengterichting van ruim 3,5 km. Ter hoogte van de drie molens is plaatselijk een sterk verrommeld en verdicht gebied waardoor de molendriegang vanaf de A4 minder zichtbaar is. Hier ligt ook in het lint het voormalige stoom- en later dieselgemaal van deze polder 'de Antagonist'. Sinds eind 20e eeuw maalt deze polder rechtstreeks uit op de Vliet. De smalle hoge dijk van de Kniplaan en Knipvaart vormt de scheiding met de Meeslouwerpolder. Sinds eind 19e eeuw werd alleen nog in de bebouwingslinten beplant nadat enkele zeer grote hakhoutbossen waren ontgonnen.

In de Meeslouwerpolder is er een tweedeling met eerst het gesloten Stompwijkse kassengebied uit midden 20<sup>e</sup> eeuw en daarna een vrij gaaf open weidegebied met daarin loodrecht op de kavelrichting het laat 19<sup>e</sup>-eeuwse bebouwingslint van de Westeinderweg. Vanaf de A4 wordt het zicht op het lint van Stompwijk met de kerk door de kassen wat belemmerd. Opvallend zijn verder langs de A4 de afgeknotte voormalige poldermolen de Meerenburger met jachthaventje en camping en de Zustersdijk; een laag dijkje tussen deze molen en de Dr. Van Noortstraat dat ooit de grens vormde tussen de Meeslouwerpolder en de voormalige Kleine Westeindsche Veen en Droogmakerij. Naast de molen ligt onder de A4 een ecotunnel. De oostzijde van de Meeslouwerpolder grenst via de Nieuwe Vaart aan de Grote Westeindsche polder met een opvallende hoogtesprong van ruim 3,5 m omdat deze polder niet uitgeveend is. Langs deze dijk zijn op de kop van de Westeinderweg recent enkele grotere erven met dominante bebouwing ontstaan (loonwerker en melkveehouderij).

##### Gebiedskenmerken:

- In de dwarsrichting laatste schakel tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor beleefbaar via open delen in de Leidschendammerhout.
- Lange zichtlijn in de lengterichting van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder.
- Diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met vrij strakke slagenverkaveling.
- Verrommeling ter hoogte van de drie molens beperkt het zicht vanaf de Vliet en vooral de A4.
- Zicht op lint Stompwijk is vanaf A4 door kassengebied wat beperkt.
- Ecotunnel onder de A4 naast de Meerburg (tegenwoordig Meerenburger).

## Ontwikkelingen

Om het dorp Stompwijk te ontlasten van zwaar verkeer is er een verbindingsweg aangelegd. De weg zelf en de kunstwerken hebben een grote ruimtelijke impact welke vraagt om een zorgvuldige inpassing ondergeschikt aan het polderlandschap.

### **2.4.3 Drooggemaakte Grote Polder**

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de dijk met de Stompwijkseweg en Vaart, in het zuiden respectievelijk door het Wilsveen, het dijkje met de Scheislout op de grens met Zoetermeer en ten slotte de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. De oostzijde eindigt bij de kern Stompwijk en in het westen is de grens de dijk van de markante molendriegang van Wilsveen. Het gebied hierachter lijkt erbij te horen maar is onderdeel van de Nieuwe Driemanspolder.

Zeer gave droogmakerij met markante molendriegang en de grootste aaneengesloten open ruimte van de regio. Opvallend is het zicht op de heuvels met skischans van het recreatiegebied Buitenpark. Verder vallen de hooggelegen linten op met hun opgaande beplanting met als markant punt de kerk van Stompwijk met het kerkebos.

Aan de westzijde bevindt zich een belangrijk knooppunt in de regionale waterafvoer met als grote blikvanger de molendriegang van de Nieuwe Driemanspolder met daarnaast het markante brede water van de boezem voor de waterafvoer van Zoetermeer, voorheen ook een belangrijke vaarweg. Daarom ligt op de kop van deze boezem met de Stompwijkse Vaart een schutsluis (nu verborgen onder de grond) met daarnaast een voormalige herberg en botenverhuur. De opvallend schuin lopend kavel in de hoek met de Stompwijkse weg was vroeger ook onderdeel van de boezem. Door het zeer grote aaneengesloten gebied zijn er meerdere tochten in de lengterichting en in het breedste deel ook nog 2 dwarstochten. Het eigen gemaal ligt ter hoogte van de Kniplaan en vervangt hier vanaf eind 19e eeuw de gesloopte molendriegang.

De verkaveling is vrij strak waarbij opvalt dat richting Stompwijk de kavelbreedte iets regelmatig is. In de uitloper aan de zuidzijde ligt een blok waarvan de kavelrichting loodrecht staat op het dominante patroon omdat dit zich richt op de knik in het lint van Wilsveen. De grens van het blok volgt grofweg het door de vervening verdwenen lint van Wilsveen dat oorspronkelijk recht doorliep naar de Zoetermeersche Meer.

Vanuit de diverse linten lopen bij enkele actieve boerenerven lange moderne bedrijfswegen de open ruimte in. Tussen de Meer- en de Geerweg loopt de enige openbare ontsluiting in de grote open ruimte; een recent fietspad. Over de dijk langs de drie molens liep het kerkepad naar de verdwenen kerk van Wilsveen. De beplanting beperkt zich tegenwoordig tot de erven in de linten maar had vroeger wat beplanting langs de opstreckende kavels en veel beplanting onderlangs de dijken langs de kwelslout. Een vreemde eend in de bijt is een blokkavel met rondom wat beplanting, tegen de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder, een restant van een oliewinningsterrein van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. Opvallend is ook de extra brede dam in de Grote Tocht in het laatste kavel tegen de kern van Stompwijk aangelegd voor de drafbaan van de Stompwijkse paardendagen.

#### Gebiedskenmerken:

- Grootste aaneengesloten open ruimte in de regio.
- Zeer lange zichtlijnen tot 4 km.
- Regionaal waterknooppunt bij de drie molens waar meerdere afvoer- en voormalige vaarwegen samenkomen.
- Vrij strakke slagenverkaveling met in de breedte wat regelmatigere kavels richting kern Stompwijk.
- Veel tochten en dwarstochten met extra brede dam in de Grote Tocht voor de Stompwijkse paardendagen.
- Aardolielocatie van de NAM bij de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder met enige beplanting. Het nog aanwezig NAM-terrein alsmede de weg door de polders naar

- Zoetermeer zal in 2021 worden opgeheven, waarna het weer weiland wordt.
- Kerkepad over de dijk van de molendriegang.

#### 2.4.4 Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder

De Rijksweg A4 vormt de noordgrens van dit deelgebied, in het zuiden wordt deze gevormd door de Ommedijksche Watering. Aan westzijde is de Nieuwe Vaart gelegen en in het oosten wordt het gebied begrensd door de rand van het dorp Zoeterwoude. De gemeentegrens loopt midden door het gebied.

Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevol gebied, want het is zonder meer het meest gave slagenlandschap in het plangebied. Omdat het veen niet uitgegraven is voor turfwinning omdat de turf hier door afzettingen van de Oude Rijn van te slechte kwaliteit was. Daardoor is het oorspronkelijke middeleeuwse maaiveld en slotenpatroon nog intact. Daarnaast is vooral de Groote Westeindsche polder uitzonderlijk gaaf gebleven met een rijkdom aan kleine cultuurhistorische details in de inrichting. Ten eerste vanwege de geïsoleerde ligging alleen ontsloten door een doodlopende weg en ten tweede door het zeer natte maaiveld dat alleen extensief beheer toelaat. Het niet uitgeveende maaiveld ligt vrij hoog (ca. -1,5m NAP) waardoor langs de Nieuwe Vaart een sterke hoogtesprong is naar de diep gelegen aangrenzende droogmakerij (ca. -4,5 NAP).

De bebouwing beperkt zich tot enkele korte linten zodat de open ruimten nog grotendeels aaneengesloten zijn. Het omvat een langgerekt gebied van ca. 2500x650m. De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken. Hierdoor is al een badkuipeffect ontstaan omdat de boezemvaarten nog op de oude hoogte liggen (resp. Meerburgerwetering en ringvaart Drooggemaakte Kleine Geer- en Blankaardpolder).

Het is alsof er een dijk is aangelegd terwijl het om het oorspronkelijke maaiveld gaat. In deze "dijken" is een zeer bijzonder patroon ontstaan op de plaatsen waar de kavelsloten vroeger rechtstreeks op de vaart aansloten maar vanwege het inklinken gedempt moesten worden. Dit patroon kenmerkt zich door vele golvende inhammen waarin kleine natuurgebiedjes zijn ontstaan met oevervegetatie met ook in het talud een sterke golfing. Dit patroon is in de ringvaart van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder het duidelijkst en getuigt van de effecten van de sterke inklinking. Bovendien is dit microreliëf ook verrijkend voor flora en fauna.

Bij de waterstructuren valt ook een klein petgat op met legakker; restanten van een beginnende turfwinning die in de regio zeldzaam zijn. De kavelsloten zijn meestal breder dan in de droogmakerijen. Er zijn geen tochten dwars op de kavelrichting maar alleen her en der dwarssloten of restanten daarvan, waarvan een aantal schuin liggen. Verder veel meer greppels dan elders in het gebied zowel in de lengte van de kavels als opvallend dwars daarop om de lengte greppels af te wateren. Het maaiveld heeft hierdoor veel microreliëf wat nog wordt versterkt door een aantal opvallende kreekresten.

De beplanting heeft als bijzondere elementen zes kleine vierkante bosjes in het midden van een kavel; wellicht oude pestbosjes waar besmet vee is begraven. Ook kenmerkend is dat op veel damhoofden wilgen staan. Bij de oorspronkelijke erven komen wat meer hakhoutbosjes voor dan elders in het plangebied.

Het Oosteinde, de hoofdontsluitingsweg met vaart, loopt dwars door het deelgebied als grens tussen beide polders. Weg en vaart heetten oorspronkelijk Stompwijkse weg resp. Vaart en zijn de voortzetting hiervan tot aan Zoeterwoude. Langs deze weg ligt vanuit Stompwijk tot aan de gemeentegrens een vrij dicht bebouwingslint. De oneven zijde in de Groote Westeindsche polder heeft goed herkenbare historisch bebouwing met hoofdzakelijk vrij gave monumentale boerderijen en groene erven waarvan veel nog met het oorspronkelijke agrarische gebruik, namelijk melkveehouderij. Aan de even zijde in de Zwet- en Groote Blankaardpolder zijn de oude erven doorontwikkeld met overheersende grote bedrijfspercelen, grote bedrijfsgebouwen en twee kassencomplexen die diep in de open ruimte doorsteken. De ruimtelijke impact hiervan is des te groter omdat door de smalle langgerekte vorm van de polder deze erven ca. de helft van

de kaveldiepte beslaan. Hierdoor zijn vooral vanuit Stompwijk nauwelijks diepe zichtlijnen mogelijk zodat vanuit de linten de openheid vanuit veel standpunten niet wordt ervaren. De omgeving van beide polders heeft ook veel van het oorspronkelijk karakter behouden. Waar dit niet het geval is, heeft dit doorgaans visueel een beperkte invloed.

#### Gebiedskenmerken:

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

#### **2.4.5 Zoetermeersche Meerpolder**

De Zoetermeersche Meerpolder wordt begrensd door de Ommedijk met Ringsloot. De gemeentegrens met Zoetermeer loopt midden door het gebied. Deze polder heeft een bijzondere geschiedenis vanwege de oorsprong als veenmeer. Dit is te herkennen aan de karakteristieke eivorm, die we vooral vinden in Noord-Holland waar veel meer veenmeren lagen. Al in 1614 is deze polder drooggemaakt, toen in de omgeving de turfafgravingen nog in volle gang waren. Het is daardoor de oudste droogmakerij van Zuid-Holland. De regelmatige verkaveling is door de grotere ouderdom wat grilliger dan de jongere droogmakerijen, te zien aan de meer afgeronde koppen van kavels en breedtevariatie in de tochten. Bijzonder is de karakteristieke 90 graden verdraaiing aan de beide uiteinden om in de ronding te passen.

Opvallend is verder het gevarieerde en golvende patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart. De interne afwatering loopt via drie tochten naar een gemaal in de Noordoosthoek net over de gemeentegrens. De oorspronkelijke molendriegang voor deze polder is nu af geknot en valt weg in de open ruimte. De eivorm wordt vanuit de polder nauwelijks ervaren door de zeer grote open ruimte van bijna vier kilometer in doorsnede.

Dit is wel zichtbaar op de wegen op de ringdijk en door de boombeplanting langs de rechte Middelweg die door het contrast de ronde vorm benadrukt. De Middelweg loopt precies door het midden, heeft nog een vrij bescheiden profiel dat daardoor landschappelijk goed past. De weg maakt bij binnenkomst over de ringdijk met vaart een karakteristieke hoogtesprong (oorspronkelijk lagen hier ophaalbruggen). De weg is midden 20<sup>e</sup> eeuw bij het kortsluiten met het Oosteinde gemoderniseerd en op dezelfde hoogte doorgetrokken over de Jan Koenensloot. Op de taluds zijn Populieren geplant, wat nu een zeer markant element is.

Opvallend is ook de weg van Nederlandse Aardolie Maatschappij langs de Middeltocht beplant met zware Abelen, nu in gebruik als agrarische bedrijfsweg na het saneren van de Ja- knikker. De vier wegen op de ringdijk vertrekken vanaf de Middelweg en lopen oorspronkelijk dood maar zijn nu deels doorgetrokken als recreatief fietspad. Vanuit enkele actieve boerenerven lopen moderne bedrijfswegen de open ruimte in.

De schaarse bebouwing dateert van na de droogmaking, is nog grotendeels agrarisch van

oorsprong en heeft veel van het karakter behouden. Pas in de 2e helft van de 20e eeuw zijn drie woningen midden in de open ruimte gebouwd nabij de Middelweg. Deze vallen niet zo op in de grote openheid.

De oorspronkelijke beplanting is schaars. In open ruimte groeien maar enkele kleine verspreide bosjes en er was heel plaatselijk wat beplanting langs de kavelgrenzen vanuit het lint. De meeste beplanting staat op de erven. Bijzonder en zeer waardevol relict is het intacte erf van een begin 20e eeuw verdwenen 18<sup>e</sup>-eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit die nog het oorspronkelijke wegprofiel heeft. Kenmerkend aan de Stompwijkse kant zijn de Meidoorhagen met knotbomen aan de droge kant van de Meer en Geerweg. Opvallend is de Populierenbeplanting langs de Middelweg met een haag tussen weg en fietspad.

#### Gebiedskennmerken:

- De karakteristiek met de eivorm van een drooggemaakt veenmeer: de Hollandse oerpolder uit de Gouden Eeuw.
- Zeer grote open ruimte waardoor de ronde vorm vooral op de ringdijk wordt ervaren.
- Zeer waardevol gevarieerd en golvend patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart.
- Bomenrijen met populieren langs Middelweg verduidelijken de karakteristieke ronde vorm van de polder.
- Bescheiden profiel van de Middelweg past landschappelijk goed.
- Opvallende Abelen langs de NAM weg parallel aan de Middeltocht.
- Bebouwing heeft nog grotendeels het oorspronkelijke beeld met verspreide agrarische bebouwing onderlangs dijken; slechts enkele recente woningen in open ruimte.
- Vrij strakke verkaveling met een verdraaiing aan de uiteinden vanwege de ronding.
- Meidoorhagen met knotbomen ter plaatse van bebouwing aan de Stompwijkse kant langs de Meer en Geerweg. Overige hagen verdwenen.
- Bijzonder en zeer waardevol intact erf van een verdwenen 18<sup>e</sup>-eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit met het oorspronkelijke wegprofiel.

#### Ontwikkelingen

Vanuit het lokale natuurnetwerk wordt er ingezet op behoud en versterking van de aanwezigheid van weidevogels. Daarvoor dient opgaande beplanting te worden ontkracht in verband met habitat predatoren.

### **2.4.6 Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder**

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt begrensd door de omliggende dijken en vaarten. De gemeentegrens loopt midden door het gebied. Deze polder is een uitzonderlijk gave kleine droogmakerij van eind 19e eeuw, waar de opbouw van een Hollandse droogmakerij mede door het kleine formaat zeer herkenbaar is. De oorspronkelijke patronen van de inrichting zijn grotendeels intact. Onderaan de dijk ligt een ringweg die in de 19e eeuw nog niet gesloten was. Vanaf Stompwijk is er bij het binnenrijden vanaf de hoge dijk een fraai uitzicht. Halverwege in de lengte ligt een middentocht.

Zeer bijzonder is het golvende patroon in de noordelijke dijk van de ringvaart door oude aansluitingen op sloten die in de ringvaartoever door de moerasvegetatie kleine natuurgebiedjes vormen. De sloten werden in de 18e eeuw of eerder gedempt toen de niet uitgeveende aangrenzende Zwet- en Grootte Blankaardpolder teveel was ingeklonken om nog rechtstreeks op de ringvaart te kunnen lozen.

De bebouwing is nog schaars, staat grotendeels op de authentieke locaties op de ringdijk en zijn naar buiten gericht op de ringvaart. Bij enkele boerenerven is recent de overzijde van de ringweg betrokken, soms inclusief bebouwing, wat storend is voor het landschapsbeeld (bijvoorbeeld een klein kassencomplex). Aan de zuidzijde lag ook een kassencomplex dat

inmiddels is afgebroken. Tegen de gemeentegrens zijn midden 20e eeuw ook 2 kleine woningen verschenen.

Beplanting beperkt zich van oudsher tot de erven. Een recente toevoeging eind 20e eeuw is een klein bosje middenin de open ruimte. Er staat een bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk-Zoeterwoude op de noordelijke ringdijk. Die op de zuidelijke ringdijk met Zoetermeer is in de loop der jaren verdwenen.

#### Gebiedskenmerken:

- Vrij kleine ruimte van circa 2 km omsloten door de dijken.
- Zeer smalle ringweg beneden de dijken binnen sloten met steile smalle berm.
- Bijzonder patroon in ringdijk en oever ringvaart door inklinking.
- Oorspronkelijke boerderijen en enkele burgerwoningen bovenop de dijk naar buiten gericht op de ringvaart met achteringangen vanaf de ringweg.
- Markant 19e eeuws gemaal op de noordelijke ringdijk.
- Bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude.

### **2.4.7 Duivenvoordse en Veenzijdsepolder**

Een deel van deze polder ligt in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Overige delen liggen in Wassenaar en Voorschoten en Leiden. Het bekendste deel in onze gemeente is de duivenvoordecorridor. Een minder bekend en minder toegankelijk deel ligt aan de bovenzijde van het spoor.

]Het gebied ligt in het grootste, van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Nederland.

'Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg'.

Het gezicht omvat een aangesloten reeks van landgoederen, buitenplaatsen met bijbehorende parken, tuinen, landerijen met boerderijen en villawijken met wijk- en groenvoorzieningen. In het gebied liggen onder meer de landgoederen Zuidwijk, De Horsten, Duivenvoorde, Clingendael, Backershagen en De Paauw en villaparken De Kieviet en Oud Wassenaar. In het gebied zijn de historisch geografische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken uit de zeventiende tot en met de vroege twintigste eeuw nog goed herkenbaar.

#### Gebiedskenmerken

- De sterke visuele relatie tussen het Horst- en Weidegebied.
- De nog aanwezig landschappelijke kwaliteiten die aansluiten bij de agrarische functie en inrichting in relatie tot de ooit aanwezige en nog resterende buitenplaatsen.
- De historische importantie van de Veursestraatweg als landverbinding over de Strandwal (tussen Voorburg, Veur en Voorschoten).

#### Ontwikkelingen

De Duivenvoordecorridor is in ontwikkeling naar een gebied waar naast landschapsbeleving en verblijfsrecreatie ook gewoon kan gaan worden. Ook wordt er een meer fijnmazig wandelnetwerk ontwikkeld om het gebied meer beleefbaar te maken.

### **2.4.8 Nieuwe Driemanspolder**

De Nieuwe Driemanspolder is de nieuwe natuur- en recreatievoorziening tussen Den Haag en Zoetermeer en is voor een deel gelegen op grondgebied van Leidschendam-Voorburg. Naast natuur en recreatie heeft de polder een regenwaterretentie functie.



*Figuur 2.14: Luchtfoto Nieuwe Driemanspolder 2020*

#### Gebiedskenmerken

Doordat het gebied niet veel lager ligt en doordat de opgave voor waterretentie groot was is een groot deel van het gebied omdijkt. Buitendijks zijn er vele waterpartijen, wandel, fiets en ruitersporen en groenvoorzieningen aangebracht. Het deel van het gebied wat gelegen is in Zoetermeer heeft een meer publieksfunctie met camping en horeca.

#### **2.4.9 De Vliet en vlietoever**

De Vliet maakt deel uit van het Rijn-Schiekanaal tussen Overschie en Leiden en is een zeer sterke structuur in het gebied. Om de cultuurhistorische waarde van de Vliet en de oevers in het tracé Leidschendam-Voorburg in stand te houden en waar nodig te versterken, heeft de gemeenteraad in 2010 de Cultuurhistorische Analyse van de Vlietoever goedgekeurd. Met deze analyse heeft de gemeente getracht om de cultuurhistorische kwaliteiten van de Vlietoever binnen Leidschendam-Voorburg in kaart te brengen. De Vliet en oevers zijn als dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie in de planregels opgenomen.

De architectonische kwaliteiten langs de Vliet zijn onder te verdelen in de volgende vier waarden:

- Een moderne uitstraling voor de bouwperiode waarin het pand is gerealiseerd
- Bebouwing met een eigen karakter en kwaliteit
- Symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving
- Verfijndheid in materialen en detaillering

#### Bedreigingen

- Door bodemdaling en klimaatsverandering vernatten de lage gebieden. Dit leidt tot discussie over het grondwaterpeil.
- Landgoederen kampen met omvangrijke problemen omdat de instandhouding kostbaar is en de baten veelal ontoereikend zijn.
- De veeteelt tobt met het probleem van schaalvergroting en de vernatting van het Veenweidegebied.
- De glastuinbouw wordt sterk beperkt en moet uitwijken naar andere locaties.
- De noodzaak van infrastructurele verbeteringen.

## Wensbeeld

- De ambitie van de gemeente en de provincie is om de Vlietzone te ontwikkelen tot een robuust (openbaar) toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor groen, natuur, recreatie (sport) en landgoederen verbonden met Midden-Delfland en Vlietland, voorzien van een daarbij passende stedelijke ontwikkeling, ontdaan van verrommeling en met een terughoudend vormgegeven, goed ingepaste infrastructuur.
- Behouden en versterken van het landschappelijke, groene en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied.
- Benutten en verder versterken van de kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone.
- Grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden).
- Versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen;
- Cultuurhistorische kwaliteiten zichtbaar en beleefbaar houden en maken, zoals de Romeinse stad aan de Vliet, sporen van de functie als trekvaart, sporen van industrie (betoncentrale Mebin), molen De Salamander en het Sluiscomplex en omgeving;
- Excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoever.
- De gemeente richt zich op behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. We streven naar transformatie van incidentele werkgebieden tot aantrekkelijke woonmilieus en de realisatie van openbare oevers of stedelijke balkons aan de westelijke kant.
- De wens om gebiedseigen water en afstromend water uit de duinen en strandvlakten in eigen gebied te benutten;
- De toeristisch-recreatieve mogelijkheden vergroten en verbeteren;
- Bescherming van de hoge natuurwaarden en het realiseren van de ecologische verbindingen.

## **2.5 Zonering van deelactiviteiten**

Het plangebied heeft, naast de onderverdeling in structuren en deelgebieden, verschillende zones waarin, afhankelijk van de locatie, verschillende deelactiviteiten of vervolgfuncties mogelijk zijn.

In sommige gevallen komt het voor dat de activiteiten grootschalig worden, waarbij de agrarische functie zelfs verdwijnt. Bijvoorbeeld een boerderij waarbij het houden van paarden in pension is uitgegroeid tot een paardenhouderij. Er is dan geen sprake meer van een deeltijdactiviteit, maar van een nieuwe functie waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In dit geval is sprake van een vervolgfunctie.

De zonering is opgehangen aan de lintwegen in het plangebied.

Er zijn vier zones opgenomen, betreffende :

Zone 1:

Het Oosteinde (N206) als doorgaande weg met een breed profiel. Deze weg kan verkeersaantrekkende deeltijdfuncties goed aan. Het achterliggende weidegebied (Grote Westeindsche polder en Zwet- en Grote Blanckaartpolder) dient hierbij wel beschermd te worden tegen intensieve gebruiksfuncties, zoals paardenbeweiding en poldersporten, vanwege de landschaps- en natuurwaarden.

Deeltijdactiviteiten en vervolgfuncties in Zone 1 zijn mogelijk, ook wanneer die niet gebiedsondersteunend zijn aan het landelijk gebied en met verkeer aantrekkende werking. Activiteiten dienen wel landschappelijk te worden ingepast, waarbij intensief gebruik van het aangrenzend weiland voorkomen dient te worden.



#### Zone 2:

De overgang van stad naar land aan het begin van de Stompwijkseweg en in de toekomst goed ontsloten Westeinderweg, nabij de kern Stompwijk. Bij de laatste dient rekening gehouden te worden met intensief gebruik van de weides in verband met aanwezige landschaps- en natuurwaarden (Meeslouwerpolder).

(Deeltijd)activiteiten/vervolgfuncties in Zone 2 zijn mogelijk indien deze gebiedondersteunend zijn aan het landelijk gebied en met verkeer aantrekkende werking. Activiteiten dienen landschappelijk te worden ingepast waarbij intensief gebruik van het aangrenzend weiland voorkomen dient te worden. De toename van het autoverkeer is/ dient te worden afgewogen tegen de landschappelijke winst

#### Zone 3

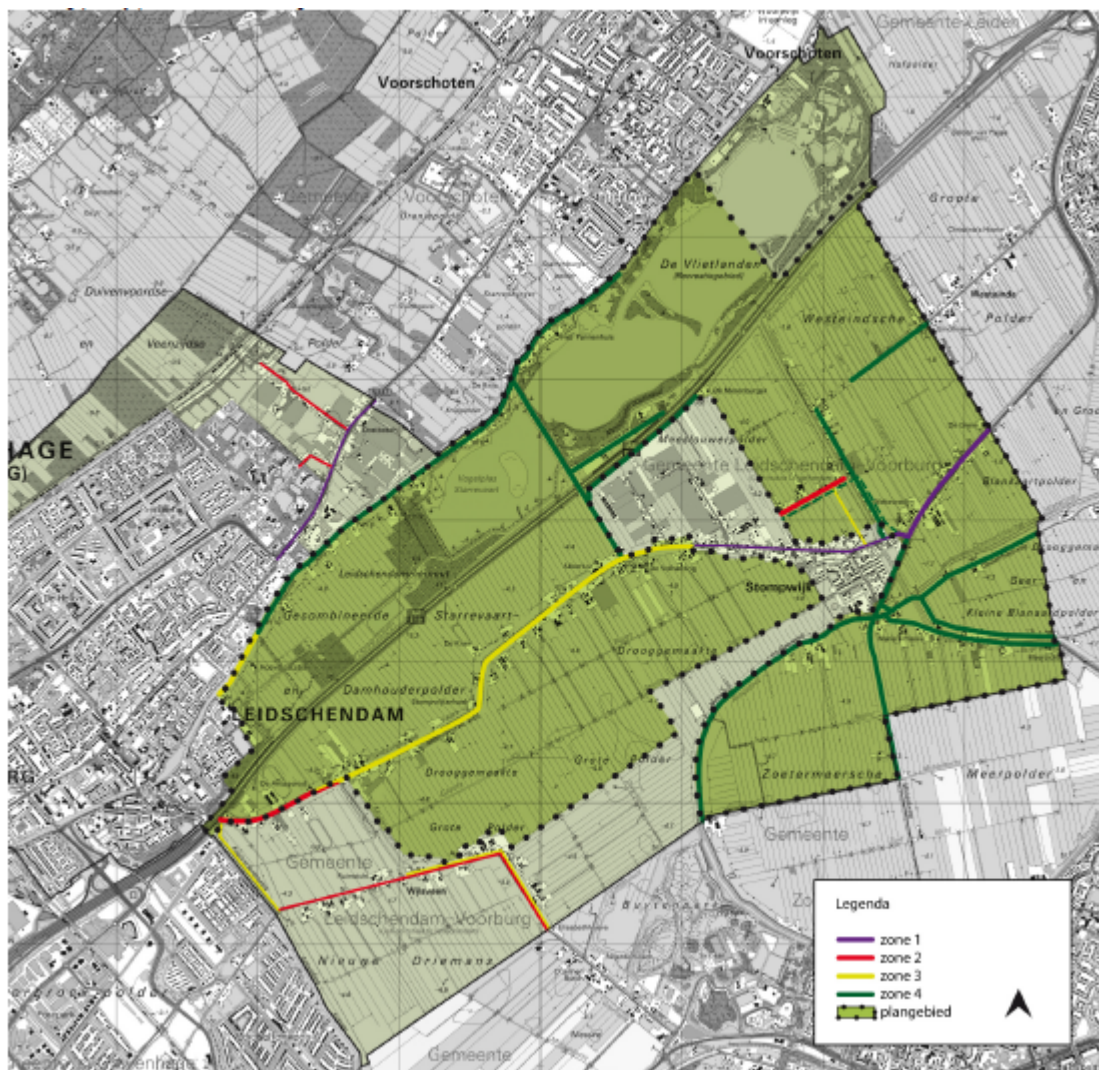
De Stompwijkseweg als doorgaande weg met een profiel breder dan 4 meter. In de toekomst de belangrijkste recreatieve route.

#### Zone 4:

De Oostvlietweg als belangrijke landelijke recreatieve route en de overige smalle linten (vaak niet breder dan 4 meter) in het plangebied met hun waardevol achterland (landschaps en natuurwaarden).

Activiteiten met of zonder landschappelijke winst, maar zonder verkeer aantrekkende werking zijn toegestaan in alle 4 de zones. Activiteiten dienen wel landschappelijk te worden ingepast waarbij intensief gebruik van het aangrenzend weiland voorkomen dient te worden.

Op onderstaande kaart is de zonering weergegeven.



Figuur 2.15: Zoning deelactiviteiten en vervolfuncties

In onderstaande tabel is weergegeven welke deeltijdactiviteiten/vervolfuncties in de verschillende zones zijn toegestaan.

| ACTIVITEITEN   | Voorbeelden en/of toelichting  | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 | Mogelijk bij bestemming |
|--|--|--------|--------|--------|--------|-------------------------|
| <i>A. een activiteit zonder landschappelijke winst, maar met verkeersaantrekkende werking.</i> |  |        |        |        |        |                         |
| kleinschalig bedrijf (aan huis)  | meubelstofeerderij, fysiotherapeut, kappersalon, wasserette etc.                             | v      |        |        |        | A, W*                   |
| kinderopvang   | kinderdagopvang bij de boer  | v      | v      |        |        | A                       |
| kleinschalige horeca, horecawet van toepassing   | eten bij de boer, catering, etc  | v      |        |        |        | A                       |
| vervolgfunctie: landelijk bedrijf  | dierenpension  | v      | v      |        |        | A, A-PH                 |
|  |  |        |        |        |        |                         |
| <i>B. een activiteit met landschappelijke winst én met verkeersaantrekkende werking.</i>       |  |        |        |        |        |                         |
| poldersport  | boerengolf, hindernisbaan, etc.; bij gebruik van weilanden alleen bij AW-L                   |        | v      |        |        | A                       |
| kleinschalige detailhandel   | boerenlandwinkel, antiekwinkel   | v      | v      |        |        | A, W*                   |
| zorgboerderij  |  | v      | v      |        |        | A, A-PH                 |
| verhuur tov recreatie  | kano-, roeiboot-, huifkar- en/of fietsverhuur  | v      | v      |        |        | A, W*                   |
| agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie            | workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies, etc.   | v      | v      | v      |        | A, W*                   |
| paardenpension   | pensionstalling van maximaal 15 paarden inclusief eigen paarden                              | v      | v      | v      | v      | A volwaardig            |
| vervolgfunctie: paardenhouderij  | alleen in zone randgebieden, dus een gedeelte van zone 2                                     |        | o      |        |        | A                       |
|  |  |        |        |        |        |                         |
| <i>C. een activiteit met landschappelijke winst, maar zonder verkeersaantrekkende werking.</i> |  |        |        |        |        |                         |
| recreatief nachtverblijf   | bed and breakfast (maximaal 4 kamers)  | v      | v      | v      | v      | A, W*                   |
| kleinschalig ambachtelijk bedrijf  | riet- en/of vlechtwerkbedrijf, hoefsmederij etc.   | v      | v      | v      | v      | A, W*                   |
| kleinschalige horeca, horecawet niet van toepassing  | theetuin/ -schenkerij  | v      | v      | v      | v      | A, W*                   |
| kleinschalig kamperen  | kamperen bij de boer   | v      | v      | v      | v      | A                       |
|  |  |        |        |        |        |                         |
| <i>D. een activiteit zonder landschappelijke winst én zonder verkeersaantrekkende werking.</i> |  |        |        |        |        |                         |
| kleinschalige opslag van goederen  | 'stille' opslag alleen binnen bestaande bouwwerken, 'stille' opslag van kampeermiddelen etc. | v      | v      | v      | v      | A                       |
| vervolgfunctie: landelijk bedrijf  | hoveniersbedrijf   | v      | v      | v      | v      | A, A-PH                 |
| vervolgfunctie: wonen  |  | v      | v      | v      | v      | A, A-PH                 |

W\* = Woonboerderijen onder woonbestemming (voormalig agrarisch bedrijfscentrum)

A = Agrarisch bedrijfscentrum

A-PH = Agrarisch Paardenhouderij

**Figuur 2.16 : (deel)activiteiten / vervolgfuncties per zone**

### Ruimtelijke randvoorwaarden

De bouwwerken ten behoeve van de (deeltijd)activiteiten/vervolgfuncties dienen binnen het aanwezige bestemmingsvlak te liggen. Voor deelactiviteiten geldt dat het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak niet vergroot mag worden, tenzij aangetoond wordt dat bebouwing niet meer geschikt is voor de gewenste activiteit. Bestaande leegstaande bouwwerken dienen als eerst gebruikt te worden ten behoeve van de deelactiviteiten.

In de regels van de hoofdbestemming: Agrarisch, A-PH, of Wonen zijnde een woonboerderij (voormalig agrarisch bedrijfscentrum) zijn voor een aantal deeltijdactiviteiten al toelaatbaarheids-eisen opgenomen. Bijvoorbeeld het maximale gebruiksvloeroppervlak ten behoeve van een activiteit. Voor niet benoemde activiteiten in de hoofdbestemming vormen bovenstaande activiteiten behorende bij de zone van het betreffende lint, het toetsingskader. Bij een aanvraag kunnen tevens nadere eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld maximaal gebruiksvloeroppervlak.



## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### **3.1    Rijksbeleid**

#### **3.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Om deze nieuwe aanpak vorm te geven, was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig. Dit heeft geresulteerd in de op 13 maart 2012 door de Minister vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040 en geeft haar visie hoe Nederland in 2040 er voor moet staan. Dit op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven, zowel bovengronds als ondergronds, richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Meer informatie is te vinden in Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### Toetsing plan aan SVIR

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het plangebied van toepassing zijn. Dit bestemmingsplan heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. De (boven)lokale afstemming wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling dient het bevoegd gezag wettelijk verplicht om de ontwikkeling te motiveren aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Op 1 oktober 2012 is het Bro gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De actuele wetstekst van het Bro is te vinden via de website [overheid.wetten.nl](http://overheid.wetten.nl)

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsbeleid

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 actuele keuzes zijn digitaal raadpleegbaar via de website van de provincie Zuid Holland.

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

### 3.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

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

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

1. Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en

(grondgebonden) nut;

3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied.

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

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

### **3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening**

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

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

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

### **3.2.4 Planspecifieke toetsing**

Aangezien het plan "Landelijk" hoofdzakelijk conserverend van aard is, sluit deze aan bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. De uitgangspunten zijn passend binnen de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en versterken tevens de kwaliteiten. Het bestemmingsplan zal binnen de vastgestelde provinciale voorwaarden worden vormgegeven. Vanuit provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling. De bestaande overgang van het landelijk gebied naar bebouwde ruimte blijft met onderhavige plan behouden.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012**

In de strategische visie (2004) en in de structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006) is een overkoepelende ambitie geformuleerd voor de gemeente als aantrekkelijke groene woonstad. Hoewel deze en vele andere oorspronkelijke ambities uit de structuurvisie 2006 overeind blijven, vertonen de ruimtelijke opgaven tussen 2006 en 2012 wel duidelijke nuanceringen en accentverschuivingen.

De integrale ruimtelijke opgaven zijn gericht op het versterken van de identiteiten van de gemeente, die te vinden zijn in drie ruimtelijke entiteiten: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden willen we de ruimtelijke structuur verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'identiteitsdragers'.

Er moet harder dan ooit gewerkt worden aan de sterke kanten en het onderscheidende karakter van de stad. Met deze herijking van de structuurvisie brengen we wijzigingen en aanvullingen in bestaande opgaven en ambities in beeld en brengen we nieuwe kansen voor de ontwikkeling van onze gemeente naar voren. Met dit document schetsen we de ruimtelijke toekomstvisie voor de gemeente tot het jaar 2040.

Het beleidsdocument 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' en het bijbehorende 'Structuurvisie Ruimte voor Wensen 040, herijking 01' zijn vastgesteld op 25 september 2012.

#### **3.3.2 Kompas voor de leefomgeving**

De samenleving roert zich. Er is veel maatschappelijk initiatief. De mondiger wordende inwoner heeft ertoe bijgedragen dat de Omgevingswet in ontwikkeling is. Een van de veranderingen uit die Omgevingswet is meer ruimte geven aan maatschappelijk initiatief. In het najaar van 2017 is het 'Toekomstbeeld-LV op de kaart' vastgesteld. De kern van het Toekomstbeeld is de groene aantrekkelijke woongemeente met drie karakteristiek verschillende kernen. Dit vormt bij het opstellen van de Omgevingsvisie dan ook een belangrijk uitgangspunt. De Omgevingsvisie gaat dienen als integraal afwegingskader voor diverse projecten en initiatieven van bewoners, bedrijven en gemeente. De uitwerking wordt vertaald in programma, projecten en plannen.

Dit Kompas van de Leefomgeving geeft de uitgangspunten, de gemeentelijke doelen en de hoofdkeuzesweervoor de op te stellen Omgevingsvisie.

Het beleidsdocument 'Kompas voor de leefomgeving' is vastgesteld op 8 januari 2019.

#### **3.3.3 Agrarisch**

##### *3.3.3.1 Schaken met paard en landschap*

De gemeente Leidschendam-Voorburg kreeg in toenemende mate te maken met paardenactiviteiten in het landelijk gebied. Dat ging met name om pensionstalling en manege(achtige activiteiten) op (voormalige) agrarische percelen en het houden van paarden bij particulieren.

Dit beleidsplan is opgesteld om richting te geven aan de ontwikkeling van de paardensector in het gebied. Daar is ruimte voor geboden, echter zijn er ook spelregels waarmee, in relatie tot de waarden van het gebied en - waar nodig -, de groei wordt begrenst.

Het beleidsdocument 'Schaken met paard en landschap' is vastgesteld op 28 oktober 2008.



### **3.3.4 Bodem**

#### *3.3.4.1 Algemene verordening ondergrondse infrastructuur 2017*

De algemene verordening ondergrondse infrastructuur is een verordening die regels bevat met betrekking tot het aanleggen, in stand houden en opruimen van kabels en leidingen. In deze verordening zijn zowel regels gesteld betreffende kabels en leidingen ten dienste van openbare elektronische communicatienetwerken als regels voor de overige kabels en leidingen.

Het beleidsdocument 'Algemene verordening ondergrondse infrastructuur 2017' is vastgesteld op 13 december 2016.

De algemene verordening ondergrondse infrastructuur is nader uitgewerkt in de 'Nadere regels kabels en leidingen gemeente Leidschendam – Voorburg' en 'Nadeelcompensatieregeling kabels en leidingen gemeente Leidschendam-Voorburg'. Beide beleidsdocumenten zijn vastgesteld op 21 februari 2017.

#### *3.3.4.2 Nota bodembeheer gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar*

Gemeentes zijn het bevoegd gezag voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de landbodem. Het wettelijk kader hiervoor vormen het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit. Beide documenten bevatten generieke regels waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

Indien gemeentes meer beleidsvrijheid voor het doelmatig en weloverwogen regelen van het hergebruik van grond en bagger, dan dienen zij een bodemkwaliteitskaart en een nota bodembeheer op te stellen. De gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar hebben er voor gekozen om gezamenlijk een bodemkwaliteitskaart en een nota bodembeheer op te stellen.

Het beleidsdocument 'Nota bodembeheer gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar' is vastgesteld op 3 oktober 2013. Op 30 oktober 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten de geldigheid van de bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen met uitzondering van de percelen gelegen boven de spoorlijn Den Haag - Leiden.

#### *3.3.4.3 Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg*

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft samen met de gemeentes Voorschoten en Wassenaar het besluit bodemkwaliteit geïmplementeerd.

De bodemkwaliteitskaart is een belangrijk instrument voor hergebruik van grond en bagger. In een bodemkwaliteitskaart wordt een bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'gemiddelde' kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen. In de Nota Bodembeheer is beleidsmatig vastgesteld binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is en welke voorwaarden hierbij gelden.

Het beleidsdocument 'Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 3 november 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2018 besloten om de geldigheid van de Bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen.

### **3.3.5 Bouwen en verbouwen**

#### *3.3.5.1 Bouwverordening 2016*

De gemeentelijke bouwverordening omvat regels voor het toepassen van brandveiligheidsinstallaties als voorwaarde voor een bouwvergunning, naast de technische voorschriften die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

Verder bevat een gemeentelijke bouwverordening de niet-bouwtechnische eisen voor het bouwen

zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken van gebouwen voor het slopen en de manier van handhaving door de gemeente.

De bevoegdheid om een bouwverordening vast te stellen is gelegen in artikel 2 van de Woningwet, die bepaalt dat een gemeente een bouwverordening moet vaststellen.

Het beleidsdocument 'Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016' is vastgesteld op 26 april 2016.

### **3.3.6 Duurzaamheid**

#### *3.3.6.1 Afvalstoffenverordening Leidschendam-Voorburg*

Op grond van artikel 10.23 Wet milieubeheer is de gemeente Leidschendam-Voorburg verplicht een afvalstoffenverordening vast te stellen in het belang van de bescherming van het milieu. De afvalstoffenverordening heeft betrekking op die bepalingen die worden gesteld voor het beheer van huishoudelijke en andere afvalstoffen.

Het beleidsdocument 'Afvalstoffenverordening Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 11 oktober 2016.

#### *3.3.6.2 Duurzaamheidsagenda 2016-2020; Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg*

Duurzaamheid is steeds meer, direct en indirect, een belangrijk thema in ons dagelijks leven. Veel inwoners, bedrijven en organisaties, inclusief Gemeente Leidschendam-Voorburg, zijn bezig met bijvoorbeeld energiebesparing en afval scheiden voor hergebruik. Er is een groeiend besef van een groene, natuurlijke en gezonde leefomgeving om ons heen.

Omdat duurzaamheid een veelomvattend onderwerp is, bakent de gemeente het onderwerp af voor deze duurzaamheidsagenda en ligt de focus om ecologische duurzaamheid. Duurzaamheid wordt beïnvloed door onze leefwijze, wijze van wonen en hoe wij ons verplaatsen. Een ieder heeft een rol in dit geheel, zowel inwoners, ondernemers, organisatie als de gemeente zelf. De ambitie is een duurzamer Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Duurzaamheidsagenda 2016-2020; Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 25 april 2016.

#### *3.3.6.3 Grip op grondstoffen - beleidsvisie van afval naar grondstoffen in 2020*

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft bij toetreding tot de Gemeenschappelijke Regeling Avalex (GR Avalex) haar eigen dienstverlening, beleid en afvalcommunicatie behouden. Dit heeft er toe geleid dat het verzorgingsgebied van de GR Avalex een lappendeken is aan variaties qua inzamelmethoden en inzamelfrequenties met een inzamellogistiek die efficiënter kan en kosten die vermeden kunnen worden.

Door het ontbreken van een gezamenlijke beleidsvisie ontbreekt daarnaast de slagkracht om samen te streven naar een beter milieurendement op het gebied van afvalscheiding. Een beter milieurendement vertaalt zich niet alleen naar een betere scheiding van grondstoffen welke nu nog aanwezig zijn in het restafval, en een vermindering van CO2 uitstoot, maar ook naar financiële voordelen door het vermijden van verwerkingskosten van restafval. Dit document betreft evenwel een beleidsvisie en behoeft na besluitvorming nog de nodige operationele uitwerking.

Het beleidsdocument 'Grip op Grondstoffen' is vastgesteld op 18 oktober 2016. Op basis van het vastgestelde beleid is het 'Uitvoeringsplan Grip op Grondstoffen' vastgesteld.

#### *3.3.6.4 Klimaatplan 2009-2020: uitwerkingsakkoord voor Leidschendam-Voorburg*

Het klimaat verandert. Een belangrijke oorzaak daarvan is de uitstoot van broeikasgassen zoals koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>). Deze broeikasgassen ontstaan vooral doordat we fossiele brandstoffen gebruiken voor ons energiegebruik. En fossiele brandstoffen zijn schaars. Energiebesparende maatregelen zijn nodig. Energie besparen zorgt voor een lagere uitstoot van CO<sub>2</sub>, van overige broeikasgassen en van luchtverontreinigende stoffen als fijnstof. Klimaatverandering staat daarom hoog op de politieke agenda, ook in Leidschendam-Voorburg.

Bij de uitvoering van het klimaatbeleid kiest Leidschendam-Voorburg voor een integrale benadering van alle duurzaamheidsthema's. Er is ook een duidelijk verband met milieuthema's zoals water (vernatting) en duurzaam bouwen. Deze thema's worden in andere nota's besproken. Een toekomstbestendig Leidschendam-Voorburg, daar werken we samen aan.

Het beleidsdocument 'Klimaatplan 2009-2020' is vastgesteld op 2 juni 2009. Op basis van het vastgestelde beleid is het 'Uitvoeringsprogramma Klimaatplan 2009-2020' vastgesteld.

#### *3.3.6.5 Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022*

Om te zorgen dat ook voor de komende generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten we veranderen in hoe we werken, wonen, en leven. Ook in deze gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid energie en milieu. De ambitie is een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. We werken aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat. Wij zijn trots op Leidschendam-Voorburg als groene en duurzame woonstad en willen dit samen met onze bewoners blijvend versterken.

Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 aan verduurzaming gewerkt. Op basis van ontwikkelingen, het coalitieakkoord in 2018 en vakinhoudelijke kennis van partners en ambtenaren wordt het duurzaamheidsbeleid verder ontwikkeld en bestendig in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022.

Het beleidsdocument 'Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2020' is vastgesteld op 10 december 2019.

### **3.3.7 Erfgoed**

#### *3.3.7.1 Erfgoedverordening*

De hoofdpunten die in de 'Erfgoedverordening gemeente Leidschendam-Voorburg' worden geregeld zijn:

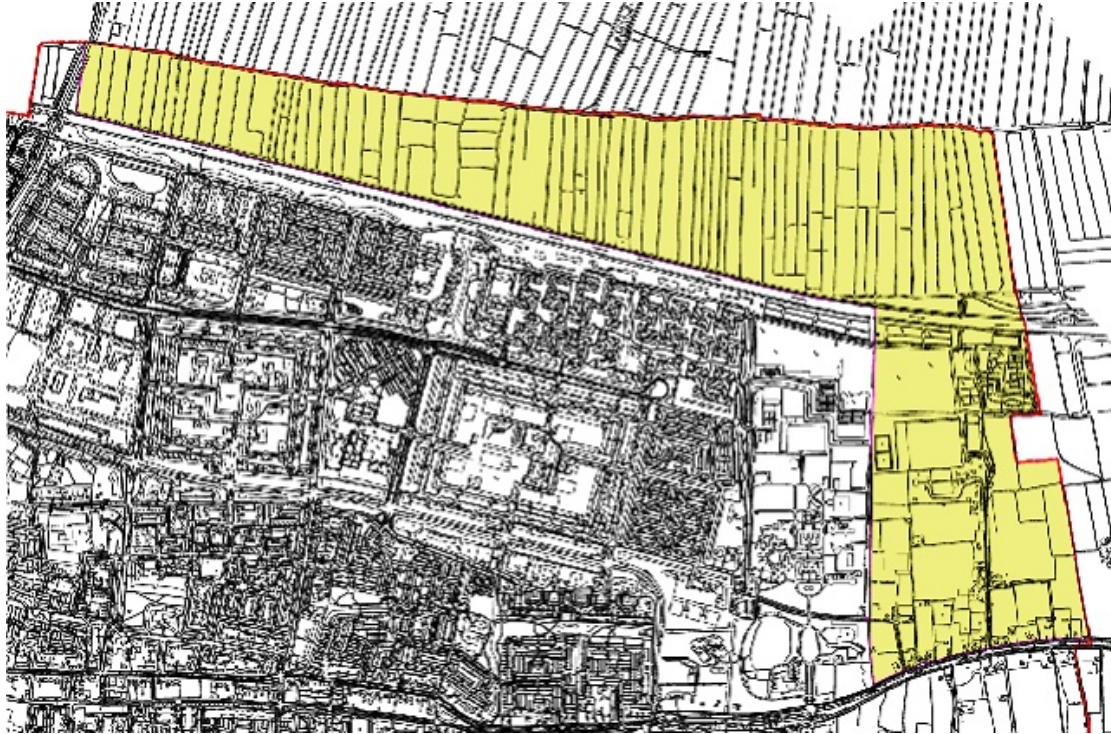
- De bevoegdheid van het college gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten aan te wijzen, dat kunnen zijn gebouwen, bomen, archeologische vindplaatsen etc.;
- De bevoegdheid van de raad beschermde dorpsgezichten aan te wijzen, het vergunningstelsel voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten;
- Het instandhoudingsregime voor archeologische monumenten, archeologisch waardevolle gebieden, dan wel gebieden met een archeologische verwachting;
- De inschakeling van de Welstands- en monumentencommissie als onafhankelijk adviesorgaan dat adviseert over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

Het beleidsdocument 'Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 21 september 2010.

### 3.3.7.2 Beschermde Stads- en dorpsgezicht

Een stads- of dorpsgezicht is een gebied in een stad of dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om de cultuurhistorische identiteit van een gebied te behouden en in te zetten bij ontwikkelingen. De gemeente heeft nog geen gemeentelijke gezichten.

In dit bestemmingsplan is de Landgoederenzone Voorschoten - Wassenaar - Leidschendam - Voorburg, (in 2007) door de Minister aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht:



**Leidschendam**, Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten

### 3.3.7.3 Nota Archeologie

Conform het Overgangsrecht in de Erfgoedwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m<sup>2</sup>. Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, 'archeologienota herijking 2013'. In de Nota archeologie wordt een overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart geeft hierbij de archeologische waarde en verwachting per gebied aan met de daarbij behorende beleidsregels.

Het beleidsdocument 'Nota archeologie - herijking 2013' is vastgesteld op 3 december 2013.

#### *3.3.7.4 Beleidsnota Monumenten en Cultuurlandschap*

In de nota Maakbare Verleden voor de jaren 2012-2015 wordt ingespeeld op de twee ontwikkelingen op rijksniveau: de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) en de herziening van de Monumentwet in 2012. Naast vereenvoudigde regelgeving en het bevorderen van herbesteding worden gemeenten verantwoordelijk voor het volwaardig meewegen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit zal gaan plaatsvinden via bestemmingsplannen, structuurvisies en milieueffectrapportages. In de nota wordt beschreven wat de gevolgen zijn voor de gemeente. De nadruk kwam meer te liggen op communicatie met de burger en dan met name de monumenteneigenaren en gericht op voorlichting en vooroverleg ten aanzien van de wijziging aan monumenten alsmede advisering op het gebied van monumenten en cultuurlandschap waaronder financieringsmogelijkheden, onderhouds- en restauratieplannen, regelgeving, beleid, bestemmingsplannen, herbesteding, actualiteiten en ontwikkelingen. Middelen uit de monumentenreserve werden ingezet om de beleidsvoornemens uit te voeren.

#### *3.3.7.5 Cultuurhistorische analyse Vlietoevers*

De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gescheiden en verbonden door de Vliet. De scheiding ontstaat enerzijds doordat het grondgebied van Leidschendam-Voorburg aan weerszijden van de Vliet is gelegen. Anderzijds is er sprake van een verbinding omdat de Vliet de hele gemeente van noord naar zuid doorloopt. Juist dat opvallende kenmerk maakt de Vliet tot een belangrijke structuur binnen de gemeentegrenzen.

De eerste aanleiding voor het opstellen van deze cultuurhistorische analyse is een door de raad aangenomen motie. De tweede aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische analyse is om deze te hanteren als een historisch kader voor de toekomst. De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen.

Het beleidsdocument 'Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers' is vastgesteld op 11 oktober 2016.

#### *3.3.7.6 Van Forum tot universum - visie op kunst en cultuur*

Cultuur doet ons goed, maakt ons creatief en houdt ons nieuwsgierig naar het onbekende. In een maatschappij die zich razendsnel ontwikkelt, wordt die creativiteit- en cultuur - steeds belangrijker. Vanuit deze wetenschap en overtuiging hebben inwoners, instellingen, bedrijven en de gemeente samen nagedacht over wat cultuur in de gemeente Leidschendam-Voorburg is en betekent.

Het beleidsdocument 'Van Forum tot universum - visie op kunst en cultuur' is vastgesteld op 7 april 2015.

#### *3.3.7.7 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg*

In de Woningwet is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

Er zijn ruime mogelijkheden voor de gemeente om accenten te leggen in het "ambitieniveau" dat wordt nagestreefd in het welstandstoezicht. Als kader voor plantoetsing en als inspiratie voor nieuwe bebouwing.

Het beleidsdocument 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 14 juni 2004, laatst gewijzigd op 13 september 2011.

### **3.3.8 Wonen**

#### *3.3.8.1 Woonvisie 2016-2020*

Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vragen om heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de WOONvisie 2020. De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte 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.

De gemeente Leidschendam-Voorburg kiest ervoor om geen nieuwe “woonvisie oude stijl” op te stellen, maar deze heroriëntatie te concentreren op een aantal actuele thema's op het gebied van wonen. Deze woonvisie krijgt daarom het karakter van een “agenda wonen” en richt de focus op de kortere termijn (2020). Wel wordt daarmee een basis gelegd om ook voor de lange termijn tot een aantal vervolgacties te komen.

Het beleidsdocument 'Woonvisie 2016-2020' is vastgesteld op 15 maart 2016.

#### *3.3.8.2 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg*

De woningbehoeftecijfers over de afgelopen jaren laten een tekort zien aan middeldure huurwoningen. Door de sterke stijging van de huurprijzen in de particuliere huurwoningmarkt over de afgelopen jaren alsmede het beperkte aanbod aan middeldure huurwoningen in Leidschendam-Voorburg stagneert de doorstroming en de slaagkansen voor starters op de woningmarkt.

De benodigde aanpassingen van de 'beleidsregels woningbouw 2018-2021' en de 'Nota vereveningsfonds sociale woningbouw' hebben geleid tot het opstellen van de nieuwe verordening. De verordening omvat een uitwerking van de vastgestelde Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040 (herijking 2012) en de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020 om de toevoeging van sociale en middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad te bevorderen. De reikwijdte van de verordening betreft alle initiatieven tot woningbouw met uitzondering van woningbouwplannen met minder dan 10 woningen.

Het beleidsdocument 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020' is vastgesteld op 8 juli 2020.

#### *3.3.8.3 Beleidsnota het dak op*

De beleidsnotitie 'Het dak op' bevat concrete toetsingscriteria waaraan aanvragen voor dakterrassen worden getoetst. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een dakterras spelen het waarborgen van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het veiligstellen van de privacy van de burens een belangrijke rol. In de nota worden algemene regels gegeven voor het bouwen van een dakterras waaraan elke aanvraag moet voldoen.

Voor een aantal gebieden is vanwege het specifieke straatbeeld en de waardevolle architectuurtoepassing van het dakterrassenbeleid uitgesloten. Voor dergelijke situaties is een solitaire belangenafweging noodzakelijk.

Het beleidsdocument 'Het dak op! - Beleidsnotitie met sneltoetscriteria voor dakterrassen' is vastgesteld op 8 juli 2008.

### **3.3.9 Economie**

#### *3.3.9.1 Economische agenda 2017-2020*

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft samen met het Platform economie, onderwijs en arbeidsmarkt en met ondernemers een integrale economische agenda opgesteld waarin kunst en cultuur, expats, recreatie, toerisme en evenementen worden meegenomen. In deze economische agenda besteedt de gemeente uitdrukkelijk aandacht aan identiteitsontwikkeling en haar economische kernen, ten behoeve van een herkenbaar economisch profiel voor de gemeente Leidschendam-Voorburg, om zich daarmee te kunnen onderscheiden in de (metropool)regio.

Het beleidsdocument 'Economische agenda 2017-2020' is vastgesteld op 4 juli 2017. De uitvoering van het beleidsdocument is opgenomen in het 'Uitvoeringsprogramma Economische agenda 2017-2020'.

### **3.3.10 Evenementen**

#### *3.3.10.1 Evenementenbeleid Leidschendam-Voorburg 2017-2020*

Er valt veel te beleven in Leidschendam-Voorburg aan evenementen en andere activiteiten: van festivals, wedstrijden en markten tot optochten en parades. Voor evenementen heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2008 een evenementenbeleid opgesteld. De wereld is echter sindsdien behoorlijk veranderd, ook ten aanzien van evenementen. Zo is in Leidschendam-Voorburg onder meer het evenementenaanbod enigszins gewijzigd en zijn er andere partijen betrokken bij de organisatie van evenementen.

Het beleidsdocument 'Evenementenbeleid 2017-2020' is vastgesteld op 11 april 2017. De uitvoering van het beleidsdocument is opgenomen in het 'Uitvoeringsprogramma Economische agenda 2017-2020'.

### **3.3.11 Geluid**

#### *3.3.11.1 Actieplan geluid 2018-2023*

Iedere vijf jaar moeten, volgens de Wet milieubeheer, aangewezen gemeenten de geluidsniveaus in de leefomgeving vaststellen. Het doel hiervan is om schadelijke en hinderlijke effecten ten gevolge van weg-, rail- en luchtverkeer en industrielawaai te beheersen of te verlagen. In het bijzonder geldt dit voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen en kinderdagverblijven en voor stille- en stiltegebieden. De gemeente Leidschendam-Voorburg behoort tot de aangewezen gemeenten.

Het beleidsdocument 'Actieplan geluid 2018-2023' is vastgesteld op 12 februari 2019

#### *3.3.11.2 Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg*

In Leidschendam-Voorburg speelt geluidhinder bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke plannen vrijwel altijd een rol. Een belangrijke reden hiervan is, dat veel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en dus op reeds geluidbelaste locaties. Veelal gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen e.d. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten bij dit soort van plannen is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent namelijk voor nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen een stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gebouwd met in achtneming van de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Alleen voor situaties waarbij goed onderbouwd is vastgesteld dat dit laatste niet mogelijk is, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing van deze voorkeursgrenswaarden.

Het beleidsdocument 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-

Voorburg' is vastgesteld op 9 februari 2010.

### **3.3.12 Groenstructuur**

#### **3.3.12.1 *Bommenota***

In de gemeente Leidschendam-Voorburg staan in totaal 31.000 bomen. Een deel daarvan staat in de hoofdboomstructuur. De bestaande situatie van de bomen in Leidschendam-Voorburg is te vinden op de kaarten in het groenbeheersysteem. Leidschendam-Voorburg is een groene gemeente met een grotendeels verstedelijkt karakter dat ten oosten van De Vliet overgaat in het open veenweidegebied. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar het behoud en versterking van het aanwezige groenbestand. Uitbreiding en verdichting van het stedelijk gebied mogen in principe niet ten koste gaan van de totale kwaliteit van het groen in de gemeente.

Het beleidsdocument 'Bommenota' is vastgesteld op 12 december 2017. Het beheer van het beleidsdocument is opgenomen in 'Bommenota, onderdeel beheer'.

#### **3.3.12.2 *Groenstructuurplan 'Buitengewoon groen'***

Het Groenstructuurplan omvat de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg, waarbij de nadruk ligt op het stedelijk gebied binnen de gemeente. Enerzijds omdat hier de dynamiek en de druk op het groen het grootst is, waardoor een heldere visie op het groen hier het meest urgent is. Anderzijds liggen er voor het buitengebied al diverse plannen, zoals het regiopark 'Duin, Horst en Weide' en het bestemmingsplan Landelijk Gebied met een uitgebreide landschapsparaagraaf, waardoor de groene kwaliteit van het buitengebied al gewaarborgd wordt.

Het beleidsdocument 'Groenstructuurplan Buitengewoon Groen' is vastgesteld op 12 februari 2010. De uitvoering van het beleidsdocument is opgenomen in Groenstructuurplan, uitvoeringsprogramma.

### **3.3.13 Grondzaken**

#### **3.3.13.1 *Nota grondprijnsbeleid 2016***

De waarde van een perceel (stuk grond) wordt in grote mate bepaald door de mogelijkheden om een perceel te bebouwen en te gebruiken. Deze mogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan waar het betreffende perceel deel van uitmaakt. De bestemming van een perceel bepaalt dus in sterke mate de grondprijs. Daarnaast is er ook wetgeving waaraan gemeenten zich bij de vaststelling van prijzen bij grondverkoop dienen te houden. In dit kader geldt als belangrijkste voorwaarde dat de gemeente geen ongeoorloofde staatssteun mag plegen.

Het beleidsdocument 'Nota Grondprijnsbeleid' is vastgesteld op 15 november 2016.

#### **3.3.13.2 *Notitie verkoop snippergroen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg 2019***

In het Kompas voor de Leefomgeving is vastgelegd dat Leidschendam-Voorburg een groene woongemeente wil zijn. Een groene omgeving wordt als een fijne omgeving ervaren met genoeg ruimte voor bomen, plantvak en parken. Dat maakt Leidschendam-Voorburg een fijne gemeente om in te wonen. Het is van belang dit groene karakter te behouden. Regelmatig hebben bewoners of bedrijven de wens om gemeentegrond, vaak groenstroken, aan te kopen en te gebruiken voor de uitbreiding van hun tuin, woning of bedrijf. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente beoordeeld of grond wel of niet kan worden uitgegeven, heeft de gemeente beleid opgesteld.

Het beleidsdocument 'Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019' is vastgesteld op 19 juni 2019.



### **3.3.14 Handhavingsbeleid**

#### *3.3.14.1 Vergunningen, toezicht en handhavingsbeleidsplan 2020-2023*

Het vergunningen, toezicht en handhavingsbeleidsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg schetst het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de vergunning, toezicht en handhavingstaken (VTH-taken) die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (lees verder: Wabo), de Algemene Plaatselijke Verordening (Apv) en bijzondere wetten, zoals de Drank en Horecawet (lees verder tezamen: Apv+). Dit VTH-beleidsplan ziet niet toe op de milieu gerelateerde taken die uit deze wetten voortvloeien. Deze worden namelijk door de Omgevingsdienst Haaglanden uitgevoerd.

Het beleidsdocument 'VTH beleidsplan 2020-2023' is vastgesteld op 7 april 2020. De documenten 'Bijlage 4: VTH beleid, sanctiematrix' en 'Bijlage 6: VTH beleid, Landelijke handhavingsstrategie' ontbreken in het beleidsdocument.

### **3.3.15 Horeca**

#### *3.3.15.1 Horecanota 2011*

Het gemeentebestuur onderkent het belang van horeca voor de gemeente. De horeca biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen, hetgeen gunstig is voor de economie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast heeft de horeca een recreatieve functie voor een aanzienlijk deel van de bewoners. Hierbij moet worden gedacht aan restaurant- en cafébezoek en het bezoeken van andere uitgaansgelegenheden. De horeca vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van andere bedrijven in de gemeente en ook ondersteuning bij de winkel- en ontmoetingsfunctie van de stad. De aanwezigheid van een veelzijdige en goed functionerende horeca levert dus een belangrijke positieve bijdrage aan de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast is het van groot belang dat door de aanwezige horeca dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt belast. Overlast en hinder voor de burgers dienen zo veel als mogelijk te worden beperkt. Geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust kunnen de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aantasten.

Het beleidsdocument 'Horecanota 2011' is vastgesteld op 31 mei 2011.

#### *3.3.15.2 Beleid inzake sluitingstijden 2011 gemeente Leidschendam-Voorburg*

De Horecanota 2011, zoals deze op 31 mei 2011 is vastgesteld door het college geeft de kaders aan van diverse onderwerpen, waaronder de sluitingstijden, terrassen, alsmede de ondersteunende horeca in detailhandel. In de horecanota is aangegeven dat in een afzonderlijke beleidsnotitie een en ander nader wordt uitgewerkt.

Deze beleidsnotitie geeft de regels weer die gelden met betrekking tot de sluitingstijden van horecabedrijven en van de terrassen behorende bij horecabedrijven in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Beleid inzake sluitingstijden 2011' is vastgesteld op 31 mei 2011.

#### *3.3.15.3 Beleidsregels terrassen gemeente Leidschendam-Voorburg 2015*

De Horecanota 2011, zoals deze op 31 mei 2011 is vastgesteld door het college geeft de kaders aan van diverse onderwerpen, waaronder de sluitingstijden, terrassen, alsmede de ondersteunende horeca in detailhandel. In de horecanota is aangegeven dat in een afzonderlijke beleidsnotitie een en ander nader wordt uitgewerkt.

Deze beleidsnotitie geeft de regels weer die gelden met betrekking tot het verlenen van vergunningen voor terrassen behorende bij horecabedrijven in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Beleidsregels Terrassen Gemeente Leidschendam-Voorburg' is

vastgesteld op 14 juli 2015.

### **3.3.16 Luchtkwaliteit**

#### *3.3.16.1 Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020*

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een gezonde leefomgeving voor haar inwoners en bezoekers. Ze heeft daarom ten aanzien van de luchtkwaliteit de ambitie dat in 2030 geen enkele inwoner in de gemeente blootgesteld wordt aan een hogere concentratie dan de WHO-advieswaarde. Met dit actieplan wil de gemeente bijdragen aan het formuleren van beleid en een aanzet geven tot het uitvoeren van maatregelen in de komende vier jaar. De horizon van dit actieplan luchtkwaliteit reikt niet tot 2030. De bijdrage van dit actieplan is in het doel samengevat om te zorgen dat in 2020 de emissie van verontreinigende stoffen in de gemeente tenminste 10% lager is dan de autonome ontwikkeling nu aangeeft.

Het beleidsdocument 'Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020' is vastgesteld op 25 april 2016.

### **3.3.17 Maatschappelijke voorzieningen**

#### *3.3.17.1 Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leidschendam-Voorburg*

Op grond van de onderwijswetten is de gemeente Leidschendam-Voorburg verplicht een verordening voor het bekostigen van de voorzieningen huisvesting onderwijs vast te stellen. Deze verordening vermeldt de procedure die de schoolbesturen moeten volgen voor het indienen en de gemeente moet volgen voor het beoordelen van aanvragen voor het bekostigen van een voorziening huisvesting onderwijs en de criteria die de gemeente bij het beoordelen van de aanvragen hanteert. Deze verordening vervult een spilfunctie in het totstandkomen van het gemeentelijk onderwijshuisvestingsbeleid.

Het beleidsdocument 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 15 december 2009.

#### *3.3.17.2 Visie op onderwijs in Leidschendam-Voorburg*

Het onderwijs, de kinderopvang, de gemeente en diverse educatieve partners hebben de handen ineengeslagen voor een gezamenlijke visie op het onderwijs in Leidschendam-Voorburg. Centraal in de visie staat het kind en zijn omgeving: van wieg tot volwassenheid. We hebben elkaar nodig om ervoor te zorgen dat kinderen die opgroeien in Leidschendam-Voorburg alle kansen krijgen zich te ontwikkelen en voorbereid te zijn op de toekomst. Daarvoor bieden gemeente, scholen én schoolbesturen en instellingen de juiste kaders en randvoorwaarden.

Het beleidsdocument 'Visie op onderwijs in Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 1 juli 2015.

#### *3.3.17.3 Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2019-2022*

Goed onderwijs is belangrijk voor onze kinderen. De gemeente is verantwoordelijk voor de schoolgebouwen en -pleinen en gaat deze moderniseren. We ondersteunen de aanleg van kindvriendelijke en groen-blauwe schoolpleinen. We zetten het beleid van het vorige college voort als het gaat om kwaliteit bij verbouwen nieuwbouw van scholen, met name hanteren we de normen voor frisse scholen en de BENG-norm uit het kwaliteitskader onderwijs. Om de kansen van kinderen te vergroten, stimuleert de gemeente vroeg- en voorschoolse educatieve opvang of een Integraal Kind Centrum.'

Het beleidsdocument 'Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2019-2023' is vastgesteld op 8 oktober 2019.

#### 3.3.17.4 *Integraal huisvestingsplan voortgezet onderwijs 2017-2026*

Onderwijshuisvesting is de fysieke randvoorwaarde voor goed onderwijs. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daarom een integraal Huisvestingsplan voor het Voortgezet Onderwijs opgesteld. Het plan heeft een strategisch karakter door vanuit visie, beleid en ontwikkelingen strategische keuzes te maken. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de wettelijke taak van de gemeente: het voorzien in voldoende en adequate huisvesting. Schoolbesturen zijn in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.

Het plan omschrijft voor de periode 2017-2026 de gewenste voorzieningen-structuur voor onderwijshuisvesting vanuit een visie op onderwijs en onder-wijshuisvesting.

Het beleidsdocument 'Integraal huisvestingsplan voortgezet onderwijs 2017-2026' is vastgesteld op 24 januari 2017.

#### 3.3.17.5 *Lokale educatieve agenda 2019-2022*

Goed onderwijs is belangrijk om onze kinderen voor te bereiden op de toekomst. Om ze de kennis en vaardigheden te leren die ze in de maatschappij en later op de arbeidsmarkt nodig hebben. Ouders en scholen hebben hierin een belangrijke taak, maar ze doen dit niet alleen. Kinderen gaan ook naar de voor- en naschoolse opvang, krijgen hulp vanuit de jeugdgezondheidszorg, zijn lid van een sportvereniging, bezoeken musea, noem maar op. Al deze partijen hebben ieder vanuit hun eigen rol de verantwoordelijkheid om elk kind de beste start te geven. In Leidschendam-Voorburg werken al deze organisaties samen. Omdat we er met elkaar voor kunnen zorgen dat kinderen gemotiveerd en ondersteund worden om het beste uit zichzelf te halen. Om zich te blijven ontwikkelen, ook als het op school, thuis of met vrienden even niet zo leuk of gemakkelijk gaat. Hoe we dat doen is verwoord in de Lokale Educatieve Agenda.

Het beleidsdocument 'Lokale educatieve agenda 2019-2022' is vastgesteld op 12 maart 2019.

### **3.3.18 Openbare ruimte**

#### 3.3.18.1 *Algemeen plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg*

In de Algemene Plaatselijke Verordening, oftewel APV, staat de lokale regelgeving die in gemeente Leidschendam-Voorburg geldt. De APV gaat altijd in op regelgeving rondom openbare orde en veiligheid.

De actuele versie van de Algemeen plaatselijke verordening is te vinden via de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

#### 3.3.18.2 *Beheerkwaliteitsplan Leidschendam-Voorburg*

Leidschendam-Voorburg is in de eerste plaats een aantrekkelijke groene en duurzame woongemeente, die al jaren tot de beste woongemeenten van Nederland behoort. De gemeente wil haar positie verder versterken en ziet duurzaamheid, groen, leefbaarheid, veiligheid en participatie daarbij als een belangrijke randvoorwaarde.

De veranderende maatschappij heeft tot een grote druk op de openbare ruimte geleid om alle functies er in te passen. Er wordt een toenemende claim gelegd op de openbare ruimte voor ontmoeten, verplaatsen, ontspannen, recreëren en veel overige activiteiten. De complexiteit van de inrichting is daardoor de afgelopen decennia sterk toegenomen.

Het beleidsdocument 'Beheerkwaliteitsplan' is vastgesteld op 13 september 2017.

### 3.3.18.3 *Beleidsplan openbare verlichting*

De gemeente heeft verlichting aangebracht om de veiligheid van mensen, tijdens de periode dat het buiten donker is, te verbeteren. Waar openbare verlichting is aangebracht moet deze voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Daarnaast wil de gemeente een bepaalde kwaliteit aan inwoners en bezoekers van de gemeente leveren. Gemeentelijke doelen zijn bijvoorbeeld genoemd in het collegeprogramma 2015-2018 en de Structuurvisie 2040.

Het belangrijkste thema voor de komende jaren is het besparen van energie door middel van LED-verlichting, dimmen en slim aan- en uitschakelen van de verlichting. Hierdoor haalt de gemeente een reductie in de energiekosten en levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan de vermindering van CO<sup>2</sup> uitstoot.

Dit beleidsplan is opgesteld om de gemeentelijke doelen betekenis te geven voor het specifieke taakveld van de openbare verlichting in de gemeente.

Het document 'Beleidsplan Openbare Verlichting' is vastgesteld op 8 juni 2016.

### 3.3.18.4 *Beleidsregels straatartiesten*

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft regels opgesteld voor mensen die willen optreden als straatartiest, straatmuzikant, straatfotograaf, tekenaar, filmopérateur of gids. In sommige gebieden is het verboden om als straatartiest op te treden.

Het document 'Beleidsregels straatartiesten' is vastgesteld op 29 juli 2009.

### 3.3.18.5 *Besluit over vergunningsvrije- en meldingsplichtige voorwerpen in de openbare ruimte*

De gemeente Leidschendam-Voorburg voor het in de openbare ruimte plaatsen van een uitstalling, bouwobject, afval- of puincontainer, bouwplaatsinrichting, herdenkingsteken, vlag, zonnescherm of (eco- of chemisch) toilet.

Het document 'Besluit over vergunningsvrije- en meldingsplichtige voorwerpen in de openbare ruimte' is vastgesteld op 1 november 2011.

### 3.3.18.6 *Handboek beheer openbare ruimte*

In het Handboek Beheer Openbare ruimte staan alle eisen die de gemeente Leidschendam-Voorburg stelt aan inrichting van de openbare ruimte. Zoals groen, verhardingen, verkeer, watergangen, kabels en leidingen, riolering, openbare verlichting, verkeersregelinstallaties, speelreinen en sportvelden). Per element vindt u de eisen en de aanbevelingen voor onder andere maatvoering, situering en keuze van materiaal.

Het beleidsdocument 'Handboek beheer openbare ruimte' is vastgesteld op 10 december 2019.

### 3.3.18.7 *Speelruimteplan-beleidsplan 2016-2025 Buitengewoon spelen*

Spelen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. Om te kunnen spelen is er naast voldoende vrij te besteden tijd, andere kinderen en volwassenen ook speelvoorzieningen en speelruimte nodig. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft als beheerder van de openbare ruimte de mogelijkheid hiervoor te zorgen en de juiste voorwaarden te

scheppen. Om deze juiste voorwaarden te kunnen scheppen, en dus de kwaliteit en kwantiteit van de speelruimte te kunnen handhaven, is het belangrijk dat er een Speelruimteplan wordt vastgesteld.

Het beleidsdocument 'Speelruimteplan Leidschendam-Voorburg 2016-2025' is vastgesteld op 26 april 2016.

### 3.3.18.8 *Vent- en standplaatsenbeleid 2008*

De regels die in de gemeente Leidschendam-Voorburg gelden voor standplaatsen en venten zijn opgenomen in beleidsregels.

Het beleidsdocument 'Vent- en standplaatsenbeleid 2008' is vastgesteld op 4 maart 2008.

### 3.3.19 **Recreatie en toerisme**

#### 3.3.19.1 *Visie recreatie en toerisme Leidschendam-Voorburg 2025*

De toeristisch-recreatieve sector ontwikkelt zich zowel provinciaal als regionaal als een kansrijke groeisector. Recreatie en toerisme leveren ook binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg een belangrijk bijdrage aan het economisch klimaat. Daarnaast is er nog een groot potentieel aan bezoekers. Tot nu was er nog geen integraal beeld van de activiteiten en ingrediënten op het gebied van recreatie en toerisme in de gemeente. Daarom is besloten om een visie op te stellen voor recreatie en toerisme, samen met de lokale partners in de toeristisch recreatieve sector.

Het beleidsdocument 'Visie recreatie en toerisme Leidschendam-Voorburg 2025' is vastgesteld op 4 juli 2017.

### 3.3.20 **Seks en drugs**

#### 3.3.20.1 *Prostitutiebeleid Leidschendam-Voorburg 2006*

Sinds oktober 2000 is het bordeelverbod afgeschaft. Vanaf dat moment is prostitutie op vrijwillige basis door meerderjarige personen die legaal in Nederland verblijven niet meer strafbaar. Gemeente kunnen echter wel regels stellen aan prostitutie. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de Algemene Plaatselijke Verordening geregeld dat voor het exploiteren van een seksinrichting een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

Het beleidsdocument 'Prostitutiebeleid Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 6 juni 2005.

### 3.3.21 **Sociaal beleid**

#### 3.3.21.1 *Sociaal Kompas 2017-2020*

Samen met allerlei partners, verenigingen en organisaties heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het Sociaal Kompas 2017-2020 ontwikkeld. In het Sociaal Kompas staat hoe de gemeente zorgt voor effectieve en efficiënte ondersteuning aan inwoners. Daar waar het nodig is. Voor wie het nodig is. En zolang het nodig is.

Het Sociaal Kompas biedt ruimte voor initiatieven en ruimte voor maatwerk aan inwoners en geeft een heldere richting voor beleid en uitvoering, met oog voor de onderlinge samenhang. Zodat ontwikkelingen en initiatieven elkaar kunnen versterken. Het Sociaal Kompas geeft overzicht en maakt transparant wat wordt gedaan om maatschappelijke doelen voor inwoners te bereiken.

Het beleidsdocument 'Sociaal Kompas' is vastgesteld op 7 maart 2017.

#### 3.3.21.2 *Sociale structuurvisie - ruimte voor mensen 2024*

*'Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groen woonstad én een toekomstbestendige (financieel en sociaal) gezonde gemeente'.*

Met dit duidelijke doel voor ogen bestuurt het college van burgemeester en wethouders de stad. Deze algemene visie is gedeeltelijk uitgewerkt in de Structuurvisie 'Ruimte voor Wensen 2040'. Met de Structuurvisie geven wij richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Leidschendam-Voorburg. Met deze Sociale Structuurvisie 'Ruimte voor Mensen 2024' geven wij richting aan de ontwikkeling van de stad op sociaal maatschappelijk gebied. De ruimtelijke en

de sociale structuurvisie staan niet los van elkaar, maar vullen elkaar aan. Daar waar de visies worden uitgewerkt in concrete plannen op wijk en buurtniveau zullen de verbanden zichtbaar worden.

Het beleidsdocument 'Sociale structuurvisie - Ruimte voor mensen 2024' is vastgesteld op 25 september 2012.

### **3.3.22 Sport**

#### *3.3.22.1 Visie op sport en bewegen in Leidschendam-Voorburg*

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een goede sportinfrastructuur. De gemeente heeft tientallen sportverenigingen en prachtige sportaccommodaties die goed verspreid over de gemeente liggen. Maar de benutting en bezetting van deze accommodaties kan verder worden verbeterd. Uitgangspunt hierbij is het streven naar zoveel mogelijk multifunctioneel gebruik van deze accommodaties.

De visie geeft richting voor de toekomst en het vertrouwen dat we die toekomst ingaan met gemeenschappelijke grond en een gedeeld begrip van wat er gebeuren moet.

Het beleidsdocument 'Visie op sport en bewegen Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 26 maart 2016.

### **3.3.23 Verkeer en parkeren**

#### *3.3.23.1 Verkeers- en vervoerplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040*

Het herijkte Verkeers- en vervoersplan 2014 bestaat uit 4 delen. Onderdeel a geeft de visie en de opgaven van onze gemeente bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. De achterliggende analyses en oplossingsrichtingen kunt u in het uitgebreidere deel B lezen. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling (IRO) en jaarlijks wordt geactualiseerd.

Het beleidsdocument is vastgesteld op 14 oktober 2014.

Onderdeel A: Verkeers en vervoerplan, onderdeel A

Onderdeel B: Verkeers en vervoerplan, onderdeel B

Onderdeel C: Verkeers en vervoerplan, onderdeel C

Onderdeel C: Verkeers en vervoerplan, onderdeel maatregelen

#### *3.3.23.2 Nota Parkeernormen 2012*

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

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

#### *3.3.23.3 Nota Parkeerbeleid 2021*

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

In deze Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente

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

Het beleidsdocument 'Nota Parkeerbeleid 2021' is vastgesteld op 6 april 2021.

#### 3.3.23.4 *Nota verkeersregelinstallaties*

In de 'Nota Verkeersregelinstallaties' staan de uitgangspunten die de gemeente hanteert voor het realiseren, vervangen en ontwerpen van verkeersregelinstallaties. In het 'Beheer en onderhoudsplan' staat de aanpak van beheer en onderhoud voor 2018-2022.

### **3.3.24 Water**

#### 3.3.24.1 *Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021*

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft wettelijke taken op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater. Basisuitgangspunten zijn dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen wordt. Bovendien moet het water 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.

Het beleidsdocument 'Water en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016 - 2021' is vastgesteld op 15 december 2015.





## Hoofdstuk 4 Activiteiten

### 4.1 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Agrarisch'

#### 4.1.1 Beschrijving van de functie 'Agrarisch'

##### 4.1.1.1 Agrarisch

De bestemming (ofwel functie onder de Omgevingswet) 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden, waar het agrarisch bedrijfscentrum ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan.

Bij grondgebonden agrarische bedrijven is de productie hoofdzakelijk afhankelijk van de bij het bedrijf behorende gronden. In het plangebied gaat het met name om melkveehouderijen. De bestemming 'Agrarisch' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende bebouwing en voorzieningen mogen worden gesitueerd.

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

Ook intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is binnen deze bestemming toegestaan, echter uitsluitend indien deze bestaat (en legaal is) op het moment dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie is gelegd. Deze intensieve veehouderijen kunnen hun bedrijfsvoering blijven uitoefenen en beperkt uitbreiden, zolang deze activiteiten ondergeschikt blijven aan de grondgebonden agrarische activiteiten. Nieuwe intensieve agrarische bedrijven zijn niet toegestaan. Een doorgroei van een intensieve nevenactiviteit naar een hoofdactiviteit, is ook niet mogelijk.

Daarnaast is het binnen deze bestemming mogelijk, als gevolg van het door de gemeente in 2008 vastgestelde paardenbeleid, 'Schaken met paard en landschap', om bij een volwaardige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, als nevenactiviteit maximaal 15 paarden in pension te houden. Mits aan de geldende milieuvoorschriften kan worden voldaan. Het gaat hier nadrukkelijk om de combinatie van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met een paardenpension als ondergeschikte functie. Deze mogelijkheid wordt echter niet geboden voor een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenfokkerij. Het toestaan van pensionactiviteiten of andere gebruikgerichte paardenactiviteiten bij een paardenfokkerij is niet passend, omdat er dan geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf als bedoeld in dit bestemmingsplan. Bij kleinschalige agrarische bedrijven is het, net als bij de woonfunctie, toegestaan om maximaal 4 paarden te houden. Voor de bijbehorende voorzieningen geldt echter dat deze alleen zijn toegestaan, als een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. Stalruimte dient bijvoorbeeld binnen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden gerealiseerd en een eventuele paardenbak of paddock binnen het bouwvlak.

#### 4.1.1.2 Agrarisch - Paardenhouderij

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

In de Nota 'Schaken met paard en landschap' is het buitengebied gezoneerd in twee deelgebieden, de zogenaamde 'Randgebieden' en 'Agrarische gebieden'. Per gebied is aangegeven in welke vorm paardenactiviteiten toegestaan zijn. Deze deelgebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder twee gebiedsaanduidingen: 'paardenbeleid randgebieden' en 'paardenbeleid agrarische gebieden'. Niet alle bestaande paardenhouderijen zijn gevestigd op een locatie, die in overeenstemming is met de gebiedsindeling van de Nota 'Schaken met paard en landschap'. Voor deze gevallen geldt dat de bestaande bedrijfsvoering, mits legaal gevestigd, op basis van de daarvoor geldende rechten mag worden voortgezet. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch, productiegericht of gebruiksgericht' in de regels en op de verbeelding is aangegeven welk type paardenhouderijbedrijf, al dan niet in combinatie met een andere bedrijfstak is toegestaan.

Een ondergeschikte paardenhouderij bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is in beide deelgebieden toegestaan. Nieuwe, op zichzelf staande paardenhouderijen (geen paardenfokkerijen zijnde), zijn niet toegestaan in de als 'paardenbeleid agrarische gebieden' aangeduide gebieden. Op deze manier wordt ongewenste concurrentie met de agrarische bedrijven en het doorbreken van de eenheid van het agrarisch gebied voorkomen, hetgeen schaalvergroting van melkveehouderijbedrijven in de weg zou kunnen staan. Eventuele vestiging van nieuwe, zelfstandige paardenhouderijen is daarom alleen mogelijk in de gebieden aangeduid als 'paardenbeleid randgebieden'. In deze gebieden zijn in principe alle vormen van paardenhouderij toegestaan. Vestiging dient dan wel op een bestaand bouwperceel plaats te vinden en er dient door de gemeente eerst te worden getoetst of aan alle randvoorwaarden wordt voldaan.

#### 4.1.1.3 Agrarisch met waarden

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' betreffen zowel het gebruik van de als zodanig aangewezen gronden voor de agrarische bedrijfsvoering, als de bescherming, versterking en/of het herstel van de waarden van die gronden. De gronden met deze bestemming liggen buiten de agrarische bedrijfscentra en kunnen worden gebruikt voor het beweiden van vee. Bij het gebruik van deze gronden dient echter rekening te worden gehouden met de waarden van het gebied. Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gaat het om landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het karakteristieke verkavelings-/slotenpatroon, de graslandvegetatie en de daarmee samenhangende vogelkundige waarden. Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' gaat het naast de eerder genoemde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, ook om bestaande en potentiële natuurwaarden. De natuurwaarden bestaan onder meer uit de vegetatie van slootoevers. Voor het beweiden van paarden zijn specifieke gebruiksregels in het plan opgenomen, omdat een intensieve weidegang door paarden een negatief effect heeft op de waarden van het gebied. Deze regels betreffen de intensiteit van beweiding (extensieve weidegang) en de periode van beweiding. In de regels is verder aangegeven onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen. Ter bescherming van deze waarden zijn bepaalde werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk of het uitvoeren van een werkzaamheid als hier bedoeld, wordt alleen verleend indien aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Ruwvoerderteelt is in de gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' rechtstreeks toegestaan. In de gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' is ruwvoerderteelt, gezien de hogere beschermingswaarde van deze gebieden, slechts met een omgevingsvergunning toegestaan.

Bestaande agrarische hulpgebouwen dan wel schuilgelegenheden voor vee met daarbij behorende voorzieningen zijn binnen de betreffende bestemmingen op de verbeelding, voor zover legaal dan wel toelaatbaar, aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarische bebouwing'. Daar waar er sprake is van een bestaande voorziening ten behoeve van een paardenhouderij (buiten het bestemmingsvlak), zoals een draf-/renbaan, is dat op de verbeelding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - draf-/renbaan' aangegeven. Nieuwe voorzieningen als deze zijn niet toegestaan.

#### 4.1.1.4 Agrarisch - Glastuinbouw

Binnen de bestemming A-GT zijn glastuinbouwbedrijven toegestaan. Deze bestemming komt (nog) voor in de Meeslouwerpolder en op één locatie aan de Ondermeerweg. De meeste verspreid liggende glastuinbouwbedrijven zijn inmiddels gesaneerd.

**De regels voor erfbebouwing in het landelijk gebied wijken van af van de regels in het stedelijk gebied; percelen in het buitengebied hebben over het algemeen een aanzienlijk grotere omvang. De doelstelling van de voorwaarden die hiervoor gelden zijn:**

- **de landelijke uitstraling van het buitengebied, waarbij het agrarisch landschap domineert, dient behouden te blijven.**
- **uitbouwen en/of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Hiermee wordt bedoeld dat de uitbouw en/of het bijgebouw afhankelijk moet ogen van het hoofdgebouw, en dus niet op zichzelf staand of toonvoerend. Dit houdt in dat de uitbouw en/of bijgebouw kleiner en/of lager is dan het hoofdgebouw.**
- **uitbouwen en/of bijgebouwen mogen niet te dicht op het openbaar gebied worden gesitueerd; Het landelijk gebied oogt ruim opgezet; afhankelijk van de situatie ter plekke zal dit ruimtelijk ogend beeld niet verstoord mogen worden door bebouwing te dicht tegen de erfgrans met openbaar gebied.**

### Bouwvlakken

Op de verbeelding (plankaart) is te zien dat de bouwvlakken ten behoeve van een agrarische bestemming grotendeels samenvallen met de specifieke agrarische bestemmingen. Voor alle agrarische bedrijven is een "bouwvlak op maat" opgenomen. Bij de toekenning van de omvang van de bouwvlakken hebben aspecten, zoals de omvang en opzet van het bedrijf en het bouwvlak in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2001, een rol gespeeld. Voor de grotere dan wel volwaardige bedrijven is een bouwvlak van 0,5 tot 1 ha aangehouden. In enkele gevallen is een ruimer bouwvlak toegekend in verband met de bestaande situatie en een reële mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst. Voor agrariërs die agrarische bedrijfsactiviteiten uitoefenen, maar niet van dien omvang dat er sprake is van een volwaardig bedrijf, is in een kleiner bouwvlak aangehouden, variërend tussen 0,25 en 0,5 ha. Voor de restcategorie veehouders, de zogenaamde "hobbyboeren", is geen bouwvlak met een agrarische bestemming opgenomen. Immers, er is geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfsvoering. De betreffende percelen hebben een woonbestemming.

### Bebouwing

Het bouwen ten behoeve van agrarische bedrijven dient binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken plaats te vinden. Daar waar het bestemmingsvlak niet samenvalt met het bouwvlak, zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

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

#### **4.1.2 Nieuwbouw en sloop t.b.v. agrarische bedrijfsvoering**

*Activiteiten gericht op nieuwbouw en/of sloop van een of meerdere gebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch'.*

##### *4.1.2.1 Het realiseren van een gebouw*

Het realiseren van een nieuw gebouw (geen woning zijnde) is binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' rechtstreeks toegestaan.

##### *4.1.2.2 Het uitbreiden van een hoofdgebouw*

Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw is rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak mits wordt voldaan aan de in de regels benoemde maximale maten. Indien de uitbreiding wordt gesitueerd buiten het bouwvlak kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

##### *4.1.2.3 Het realiseren van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw*

Het is toegestaan om een hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw of op het perceel een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels.

#### *4.1.2.4 Het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw met de bestemming 'Agrarisch'*

Het is toegestaan een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, echter is een sloopmelding vereist als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen.

In 3 gevallen is een omgevingsvergunning voor slopen nodig:

- het bouwwerk is een monument;
- het bouwwerk ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- in het bestemmingsplan staat dat een omgevingsvergunning nodig is. Denk hierbij aan het verstoren van archeologische waarden, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het ondergronds slopen van bouwwerken.

Het kan dus ook zijn dat je bij de werkzaamheden én een vergunning nodig hebt én een melding moet doen. Voor aanvullende eisen hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Indiening van een sloopmelding gaat via de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl)

### **4.1.3 Veranderingen aan een gebouw**

*Activiteiten gericht op het verbouwen of aanbouwen binnen de bestemming 'Agrarisch'*

#### *4.1.3.1 Het aanpassen van het uiterlijk van een gebouw*

Het is toegestaan het uiterlijk van een gebouw aan te passen, mits getoetst wordt aan de eisen van het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Indien het gebouw een (Rijks)monumentale status heeft of is gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' gelden er aparte regels voor het aanpassen van het uiterlijk van het gebouw.

### **4.1.4 Activiteiten rondom een gebouw**

*Activiteiten rondom één of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Agrarisch'*

#### *4.1.4.1 Het aanleggen van parkeerplaatsen*

Het is toegestaan om een of meerdere parkeerplaatsen te realiseren op het perceel.

#### *4.1.4.2 Het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Het is toegestaan om het perceel bouwwerken geen gebouw zijnde te plaatsen volgens de in de regels beschreven voorwaarden. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn erfafscheidingen, vlaggenmasten en overkappingen mits deze maximaal 1 wand hebben. Indien een bouwwerk meer dan 1 wand en een dak heeft is sprake van een gebouw.

### **4.1.5 Gebruik van de bestemming en gebouwen**

*Activiteiten gericht op het (veranderd) gebruik van de bestemming 'Agrarisch'*

#### 4.1.5.1 Deelactiviteiten bij agrarische bedrijven

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

Een deeltijdactiviteit kan voor de agrariër een welkome financiële aanvulling leveren op het bedrijfsresultaat en tegelijk bijdragen aan de leefbaarheid en/of (recreatieve) beleving van het platteland. Om hiertoe bij te dragen zijn in de regels afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van een aantal deeltijdfuncties bij volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. De gemeente geeft daarmee expliciet aan de grotere (in voltijd) grondgebonden agrarische bedrijven de mogelijkheid zich met andere activiteiten te verbreden. Dit zijn bedrijven die in hoofdzaak met de grondgebonden agrarische bedrijvigheid bezig zijn en waarbij het bedrijfsresultaat vooral daar om draait. Bij deze bedrijven kan de ondergeschiktheid van een deeltijdactiviteit, anders dan bij kleine agrarische bedrijven, beter worden gewaarborgd. Als 'hoeders' van het landschap zorgen deze bedrijven ervoor dat het karakter van het landschap, met de bijbehorende natuur- en cultuurhistorische waarden, wordt versterkt. De mogelijkheid van deeltijdactiviteiten geldt niet voor paardenhouderijen (A-PH) en glastuinbouwbedrijven (A-GT), omdat het beleid in dit gebied gericht is op het behoud en faciliteren van vooral melkveehouderijbedrijven.

Of een omgevingsvergunning voor een deeltijdactiviteit kan worden verleend is afhankelijk van het type activiteit en de omvang hiervan. Daarnaast dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

- Er dient o.a. sprake te zijn van ondergeschiktheid aan de agrarische hoofdtak,
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en
- de deeltijdactiviteit mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben.

Het bieden van recreatief nachtverblijf, een landwinkeltje en kleinschalige opslag en stalling behoren tot de mogelijkheden. Om de kleinschaligheid van een deeltijdactiviteit te waarborgen zijn hiervoor in de regels een maximum oppervlak opgenomen. Daarnaast worden, voorzover nodig, eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van deeltijdactiviteiten, zoals kamperen bij de boer. Door middel van een zonering, zie hoofdstuk 2.5, is aangegeven waar en welke vormen van deeltijdactiviteiten toelaatbaar zijn. Uitbreiding van het bebouwde oppervlakte op een agrarisch bouwperceel ten behoeve van een deeltijdfunctie is niet toegestaan. Een dergelijke functie dient binnen de bestaande bebouwing te worden ingevuld. Wanneer de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, zal ook een einde moeten komen aan de deeltijdfunctie(s). Wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie is dan een mogelijkheid. Binnen de woonfunctie zijn er (andere) mogelijkheden voor medegebruik van de voormalige agrarische bebouwing.

#### 4.1.5.2 Nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's)

Wanneer een agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, raken de bedrijfsgebouwen hun agrarische functie kwijt, indien daar geen ander agrarisch bedrijf gevestigd wordt. Om een ander gebruik van deze bebouwing mogelijk te maken en op die manier verpaupering tegen te gaan kan de agrarische bestemming middels een omgevingsvergunning worden omgezet in een woon- of paardenhouderijfunctie. De laatste functie is alleen in de randgebieden toegestaan. Ook hier dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Gestreefd wordt naar sanering van overtollige en/of in zeer slechte staat verkerende bebouwing. Dit teneinde de ruimtelijke kwaliteit van erven in het buitengebied te waarborgen.

#### 4.1.5.3 Splitsing van het bedrijf/ de bedrijfswoning

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

### 4.1.6 Het vergroten/verkleinen van de functie/bestemming 'Agrarisch'

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsvlak dan wel het bouwvlak te wijzigen. Het bouwvlak kan worden vergroot tot maximaal 1,25 ha respectievelijk 1,5 ha, afhankelijk de ligging en de waarden van het agrarisch gebied. Wel dient onder andere te worden aangetoond dat een dergelijke vormverandering en/of vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. In het geval van (een uitbreiding van) een intensieve veehouderij als nevenactiviteit dient bovendien te worden aangetoond dat de intensieve agrarische activiteiten, ondanks de wijziging, ondergeschikt blijven aan de grondgebonden agrarische hoofdactiviteiten. Om het een en ander goed te kunnen beoordelen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een agrarische deskundige.

Uitbreiding van bestaande glasopstanden is, behalve in een duurzaam glastuinbouwconcentratiegebied, niet toegestaan. Voor het in dit plan bestemde glastuinbouwbedrijf is daarom de bestaande situatie vastgelegd, door middel van bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing heen. Vormverandering of verruiming van deze bouwvlakken is niet mogelijk.

### 4.1.7 Het vestigen van een (nieuw) agrarisch bedrijf in het buitengebied

Vestiging van een nieuw (reëel) agrarisch bedrijf dient op een bestaand agrarisch bouwvlak plaats te vinden. In het plan is geen mogelijkheid opgenomen voor het creëren van nieuwe bouwvlakken ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven. De agrarische sector staat onder druk en steeds meer agrarische bedrijven zijn genoodzaakt te stoppen of over te stappen op een andere tak. De kans dat er nieuwe bouwvlakken nodig zijn, is dan ook zeer klein.

## 4.2 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Bedrijf' (niet-agrarisch)

### 4.2.1 Beschrijving van de bestemming "Bedrijf" in het buitengebied

In het plangebied komen de volgende bedrijfsbestemmingen voor:

- Bedrijf: de bestemming ten behoeve van de bestaande, legale niet-agrarische bedrijven

- Bedrijf - Nutsvoorziening: opgenomen ten behoeve van de nutsvoorzieningen

### Bedrijf

Naast agrarische bedrijven, komen er slechts een beperkt aantal en soort bedrijven voor; zie artikel 8 in de regels. Nieuwe niet-agrarische bedrijven zijn in beginsel niet toegestaan en voor de meeste niet-agrarische, landelijke bedrijven is een gering ontwikkelingsperspectief. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in of een functionele binding hebben met het landelijk gebied en geen grootschalig of industrieel karakter dragen, zoals een hoveniersbedrijf en een dierenpension.

Bedrijven die zich legaal in het gebied bevinden, zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf' (B). Op de verbeelding (plankaart) is aangegeven welke vorm van bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan, of een bedrijfswoning is toegestaan en wat de maximale maatvoering is. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' en de bijbehorende nummering wordt onderscheid gemaakt in de verschillende bedrijven. De regels gaan uit van de bestaande situatie (inclusief vergunde uitbreidingen), voorzover deze legaal is.

### Bedrijf - Nutvoorziening

Nutsvoorzieningen en gemalen in het gebied zijn onder de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening ondergebracht.

## **4.2.2 Nieuwbouw en sloop**

*Activiteiten gericht op nieuwbouw en/of sloop ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' (niet agrarisch)*

### *4.2.2.1 Het realiseren van een gebouw*

Het realiseren van een nieuw gebouw is rechtstreeks toegestaan op de percelen waar naast de bestemming "Bedrijf" ook een bouwvlak voor een hoofdgebouw is gelegen. Indien er binnen de bestemming geen bouwvlak is gelegen kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

De regels voor erfbebouwing in het landelijk gebied wijken van af van de regels in het stedelijk gebied; percelen in het buitengebied hebben over het algemeen een aanzienlijk grotere omvang. De doelstelling van de voorwaarden die hiervoor gelden zijn:

- de landelijke uitstraling van het buitengebied, waarbij het agrarisch landschap domineert, dient behouden te blijven.
- uitbouwen en/of bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Hiermee wordt bedoeld dat de uitbouw en/of het bijgebouw afhankelijk moet ogen van het hoofdgebouw, en dus niet op zichzelf staand of toonvoerend. Dit houdt in dat de uitbouw en/of bijgebouw kleiner en/of lager is dan het hoofdgebouw.
- uitbouwen en/of bijgebouwen mogen niet te dicht op het openbaar gebied worden gesitueerd; Het landelijk gebied oogt ruim opgezet; afhankelijk van de situatie ter plekke zal dit ruimtelijk ogend beeld niet verstoord mogen worden door bebouwing te dicht tegen de erfgrans met openbaar gebied.

### *4.2.2.2 Het uitbreiden van een hoofdgebouw*

Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw is rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak. Indien de uitbreiding wordt gesitueerd buiten het bouwvlak kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.



#### *4.2.2.3 Het realiseren van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw*

Het is toegestaan om een hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw of op het perceel een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels.

#### *4.2.2.4 Het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw met de bestemming 'Bedrijf'*

Het is toegestaan een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, echter is een sloopmelding vereist als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen.

In 3 gevallen is een omgevingsvergunning voor slopen nodig:

- het bouwwerk betreft een monument;
- het bouwwerk ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- in het bestemmingsplan staat dat een omgevingsvergunning nodig is. Denk hierbij aan het verstoren van archeologische waarden, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het ondergronds slopen van bouwwerken.

Het kan dus voorkomen dat u naast een sloopmelding ook een omgevingsvergunning nodig heeft om een woning geheel of gedeeltelijk te slopen. Het indienen van een sloopmelding is mogelijk via de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl).

### **4.2.3 Veranderingen aan een gebouw**

*Activiteiten gericht op het verbouwen of aanbouwen binnen de bestemming 'Bedrijf'*

#### *4.2.3.1 Het aanpassen van het uiterlijk van een gebouw*

Het is toegestaan om op basis van dit bestemmingsplan het uiterlijk van een gebouw aan te passen. De aanpassing van het gebouw dient wel getoetst te worden aan de eisen van het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Indien het gebouw een (Rijks)monumentale status heeft of is gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' gelden er aparte regels voor het aanpassen van het uiterlijk van het gebouw.

### **4.2.4 Activiteiten rondom een gebouw**

*Activiteiten rondom een of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Bedrijf'*

#### *4.2.4.1 Het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Het is toegestaan om het perceel bouwwerken geen gebouw zijnde te plaatsen volgens de in de regels beschreven voorwaarden. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn erfafscheidingen, vlaggenmasten en overkappingen mits deze maximaal 1 wand hebben. Indien een bouwwerk meer dan 1 wand en een dak heeft is sprake van een gebouw.

De toegestane maximale (bouw)hoogte verschilt per bouwwerk.

#### *4.2.4.2 Het aanleggen van parkeerplaatsen*

Het is toegestaan om een of meerdere parkeerplaatsen te realiseren op het perceel.

### **4.2.5 Gebruik van de bestemming en gebouwen**

*Activiteiten gericht op het (veranderd) gebruik van de bestemming 'Bedrijf'*

#### *4.2.5.1 Transformatie van een bedrijf(sgebouw) naar een ander bedrijf*

Een uitzondering op het verbod een nieuw bedrijf te vestigen is het wijzigen in een passende bedrijfsbestemming ten behoeve van een landelijk bedrijf. Mede afhankelijk van het type landelijk bedrijf en de verkeersaantrekkende werking, wordt in overeenstemming met de zonering opgenomen in hoofdstuk 2, paragraaf 5 van de Toelichting bepaald of toepassing kan worden gegeven aan het verzoek. Daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande bebouwing.

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

#### *4.2.5.2 Het wijzigen van de bedrijfswoning naar een gewone woning*

Uitsluitend wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, zonder dat er nieuwe woningen worden toegevoegd, is ook mogelijk met een omgevingsvergunning. Het gaat dan om de wijziging van de (voormalige) bedrijfswoning in een burgerwoning en sanering van overtollige dan wel ontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing. Gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke inrichting van het perceel. Het is nadrukkelijk niet toegestaan bedrijfsgebouwen voor de functie 'Wonen' in te richten. Voor zover voormalige bedrijfsgebouwen worden gehandhaafd dienen deze gebruikt te worden voor een functie passend binnen de woonbestemming.

### **4.2.6 Het vergroten van de functie/bestemming 'Bedrijf'**

Uitbreiding van de huidige bedrijven in het buitengebied is niet toegestaan.

### **4.2.7 Het vestigen van een nieuw bedrijf in het buitengebied**

Het algemeen beleid is erop gericht nieuwe, niet agrarische bedrijvigheid, uit het buitengebied te weren en uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid waar mogelijk te stimuleren. Hier gaat het vooral om bedrijvigheid die behoud van het karakter van het buitengebied niet ten goede komt dan wel een ongewenste verkeersaantrekkende werking heeft.

## **4.3 Activiteiten die betrekking hebben op maatschappelijke functies**

### **4.3.1 Bestemmingsomschrijving**

Maatschappelijke voorzieningen, zoals beheerstations en opslag en/of werkplaatsen ten behoeve van de provincie of het rijk zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Met de aanduiding 'begraafplaats' vallen ook begraafplaatsen onder deze bestemming, waaronder begraafplaats Wilsveen.

### **4.3.2 Nieuwbouw en sloop ten behoeve van de functie 'maatschappelijk'**

#### *4.3.2.1 Het realiseren van een gebouw*

Het realiseren van een nieuw gebouw is rechtstreeks toegestaan op de percelen waarnaast de bestemming 'Maatschappelijk' ook een bouwvlak voor een hoofdgebouw is gelegen. Indien er binnen de bestemming geen bouwvlak is gelegen kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

#### *4.3.2.2 Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw*

Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw is rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak. Indien de uitbreiding wordt gesitueerd buiten het bouwvlak kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

#### *4.3.2.3 Het realiseren van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw*

Het is toegestaan om een hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw of op het perceel een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels.

#### *4.3.2.4 Het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk'*

Het is toegestaan een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, echter is een sloopmelding vereist als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen.

In onderstaande gevallen is een omgevingsvergunning nodig als u voornemens bent een woning geheel of gedeeltelijk te slopen:

- het bouwwerk betreft een monument;
- het bouwwerk ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- in het bestemmingsplan staat dat een omgevingsvergunning nodig is. Denk hierbij aan het verstoren van archeologische waarden, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het ondergronds slopen van bouwwerken.

Het kan dus voorkomen dat u naast een sloopmelding ook een omgevingsvergunning nodig heeft om een woning geheel of gedeeltelijk te slopen. Het indienen van een sloopmelding is mogelijk via de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl).

### **4.3.3 Veranderingen aan een gebouw**

*Activiteiten gericht op het verbouwen of aanbouwen bij een of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Maatschappelijk'*

#### *4.3.3.1 Het aanpassen van het uiterlijk van een gebouw*

Het is toegestaan om op basis van dit bestemmingsplan het uiterlijk van een gebouw aan te passen. De aanpassing van het gebouw dient wel getoetst te worden aan de eisen van het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Indien het gebouw een (Rijks)monumentale status heeft of is gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' gelden er aparte regels voor het aanpassen van het uiterlijk van het gebouw.

#### *4.3.3.2 Het aanpassen van een monumentaal gebouw*

Voor het aanbrengen van wijzigingen aan een monumentaal gebouw heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Op basis van de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten aan of bij monumenten aanvullende voorwaarden. Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur dienen zorgvuldig te worden afgestemd op het hoofdgebouw.

Dit geldt ook de bouwwerkzaamheden die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn.

#### *4.3.3.3 Aanpassing van een gebouw gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht*

Voor het aanbrengen van wijzigingen aan een woning gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn ook de algemene voorschriften in de regels van het beschermde gezicht van toepassing. Dit kan dus betekenen dat u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Op basis van de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten binnen de beschermde gezichten van Leidschendam-Voorburg aanvullende voorwaarden voor kleine bouwwerken/bouwplannen.

#### **4.3.4 Activiteiten rondom een gebouw**

*Activiteiten rondom een of meerdere gebouwen(en) binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.*

##### *4.3.4.1 Het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Het is toegestaan om het perceel bouwwerken geen gebouw zijnde te plaatsen. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn erfafscheidingen in de vorm van hekwerken of schuttingen, speeltoestellen, pergola's, vlaggenmasten en overkappingen mits deze maximaal 1 wand hebben. Indien een bouwwerk meer dan 1 wand en een dak heeft is sprake van een gebouw. De toegestane maximale (bouw)hoogte verschilt per bouwwerk.

##### *4.3.4.2 Het aanleggen van parkeerplaatsen*

Het is toegestaan om een of meerdere parkeerplaatsen te realiseren op het perceel.

#### **4.3.5 Gebruik van de bestemming en gebouwen**

*Activiteiten gericht op het (veranderd) gebruik van (een of meerdere gebouwen binnen) de bestemming 'Maatschappelijk'*

##### *4.3.5.1 Het wijzigen van de functie/bestemming 'Maatschappelijk' naar een andere functie*

Voor het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijk' is een omgevingsvergunning vereist.

Indien het mogelijk is om een 'Maatschappelijk' functie te wijzigen naar een andere functie is dit opgenomen in de regels van de bestemming. Indien de gewenste functie hierin niet is benoemd is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

##### *4.3.5.2 Het vergroten van de bestaande functie*

Wilt u de bestemming 'Maatschappelijk' vergroten, bijvoorbeeld met het naastgelegen perceel? Dat is niet rechtstreeks mogelijk, tenzij in de naastgelegen bestemming een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Mocht deze mogelijkheid niet zijn opgenomen dan is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

## **4.4 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemmingen recreatie en cultuur en ontspanning**

### **4.4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *4.4.1.1 Recreatie*

De in het gebied voorkomende recreatieve doeleinden zijn opgenomen onder de volgende bestemmingen:

- Recreatie - Dagrecreatie;
- Recreatie - Verblifsrecreatie;
- Recreatie - Recreatiewoning;
- Recreatie - Volkstuin.

#### Recreatie - Dagrecreatie

Onder deze bestemming vallen de gebieden waar men overdag kan recreëren, bijbehorende voorzieningen daarbij inbegrepen, met behoud en versterking van de in deze gebieden aanwezige natuurwaarden.

#### Recreatie - Verblifsrecreatie

De in het gebied aanwezige campings: Noorthey, aan de Meerburgerlaan en de Westeindscheweg, zijn onder de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie' gebracht en bevatten de aanduiding 'kampeerterrein'. Ten behoeve van de activiteiten van de camping annex jachthaven met (boten)trailerverhuur op het perceel Meerburgerlaan 7, is ter plaatse van de betreffende gronden de aanduiding 'jachthaven' opgenomen.

Daarnaast zijn binnen deze bestemming plattelandsgoed toegestaan. Aan de Stompwijkseweg 55a is het mogelijk om door middel van o.a. bed and breakfast te overnachten bij de boer.

#### Recreatie - Recreatiewoning

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de bestaande recreatiewoningen aan de Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan (Voorheen Doctor van Noortstraat) Deze recreatiewoningen, oorspronkelijk gebouwd als tuinhuisjes bij volkstuinten, kunnen mede gelet op de al jaren bestaande situatie niet meer onder de bestemming "Volkstuinen" worden gebracht. In het verleden zijn veel van deze gebouwen illegaal uitgebreid. Een aantal van deze woningen worden al vele jaren permanent bewoond. Mede op grond van nieuw rijksbeleid en tijdsverloop van deze strijdige situatie, zijn in de betreffende gevallen door de gemeente in 2006 persoonlijke gedoogbeschikkingen afgegeven. Dit betekent dat de rechten van de huidige bewoners niet overgedragen kunnen worden aan een ander dan wel een rechtsopvolger. Deze recreatiewoningen mogen echter niet permanent worden bewoond. De bestaande bebouwing mag ook niet worden uitgebreid. Om die reden is in de regels de maximaal toegestane bebouwing per adres aangegeven.

#### Recreatie - Volkstuin

De bestaande volkstuinten in het gebied zijn bestemd als 'Recreatie - Volkstuin'.

#### *4.4.1.2 Cultuur en ontspanning*

Deze bestemming is bedoeld voor culturele activiteiten en andere vrije tijdsbesteding die onder de noemer ontspanning kan vallen. In dit bestemmingsplan komt deze bestemming voor op de Veursestraatweg 195A met de aanduiding 'Vlindertuin'.

#### **4.4.2 Nieuwbouw en sloop**

*Activiteiten gericht op nieuwbouw en/of sloop ten behoeve van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' of 'Recreatie'*

##### *4.4.2.1 Het realiseren van een gebouw*

Het realiseren van een nieuw gebouw is rechtstreeks toegestaan op de percelen waar naast de bestemming 'Cultuur en ontspanning' of 'Recreatie' ook een bouwvlak voor een hoofdgebouw is gelegen. Indien er binnen de bestemming geen bouwvlak is gelegen kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

##### *4.4.2.2 Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw*

Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw is rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak. Indien de uitbreiding wordt gesitueerd buiten het bouwvlak kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het Omgevingsloket online.

##### *4.4.2.3 Het realiseren van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw*

Het is toegestaan om een hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw of op het perceel een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels.

##### *4.4.2.4 Het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw*

Het is toegestaan een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen, echter is een sloopmelding vereist als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen.

In onderstaande gevallen is een omgevingsvergunning nodig als u voornemens bent een woning geheel of gedeeltelijk te slopen:

- het bouwwerk betreft een monument;
- het bouwwerk ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- in het bestemmingsplan staat dat een omgevingsvergunning nodig is. Denk hierbij aan het verstoren van archeologische waarden, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het ondergronds slopen van bouwwerken.

Het kan dus voorkomen dat u naast een sloopmelding ook een omgevingsvergunning nodig heeft om een woning geheel of gedeeltelijk te slopen. Het indienen van een sloopmelding is mogelijk via de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl).

#### **4.4.3 Veranderingen aan een gebouw**

*Activiteiten gericht op het verbouwen of aanbouwen bij een of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en 'Recreatie'.*

##### *4.4.3.1 Het aanpassen van het uiterlijk van een gebouw*

Het is toegestaan om op basis van dit bestemmingsplan het uiterlijk van een gebouw aan te passen. De aanpassing van het gebouw dient wel getoetst te worden aan de eisen van het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Indien het gebouw een (rijks)monumentale status heeft of is gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' gelden er aparte regels voor het aanpassen van het uiterlijk van het gebouw.

#### *4.4.3.2 Het aanpassen van een monumentaal gebouw*

Voor het aanbrengen van wijzigingen aan een monumentaal gebouw heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Op basis van de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten aan of bij monumenten aanvullende voorwaarden. Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur dienen zorgvuldig te worden afgestemd op het hoofdgebouw.

Dit geldt ook de bouwwerkzaamheden die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn.

#### *4.4.3.3 Het aanpassen van een gebouw gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht*

Voor het aanbrengen van wijzigingen aan een woning gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn ook de algemene voorschriften in de regels van het beschermde gezicht van toepassing. Dit kan dus betekenen dat u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Op basis van de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten binnen de beschermde gezichten van Leidschendam-Voorburg aanvullende voorwaarden voor kleine bouwwerken/bouwplannen.

### **4.4.4 Activiteiten rondom een gebouw**

*Activiteiten rondom een of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Recreatie' of 'Cultuur en ontspanning'.*

#### *4.4.4.1 Het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Het is toegestaan om het perceel bouwwerken geen gebouw zijnde te plaatsen. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn erfafscheidingen in de vorm van hekwerken of schuttingen, speeltoestellen, pergola's, vlaggenmasten en overkappingen mits deze maximaal 1 wand hebben. Indien een bouwwerk meer dan 1 wand en een dak heeft is sprake van een gebouw. De toegestane maximale (bouw)hoogte verschilt per bouwwerk.

#### *4.4.4.2 Het aanleggen van parkeerplaatsen*

Het is toegestaan om een of meerdere parkeerplaatsen te realiseren op het perceel.

### **4.4.5 Gebruik van de bestemming en gebouwen**

*Activiteiten gericht op het (veranderd) gebruik van een of meerdere gebouw(en) binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' of 'Recreatie'*

#### *4.4.5.1 Het wijzigen van de bestaande functie naar een andere functie*

Indien het mogelijk is om een 'cultuur en ontspanning'- of 'recreatie' functie te wijzigen naar een andere functie is dit opgenomen in de regels van de bestemming. Indien de gewenste functie hierin niet in benoemd is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

#### 4.4.5.2 *Het vergroten van de bestaande functie*

Wilt u de bestemming 'cultuur en ontspanning' of 'recreatie' vergroten, bijvoorbeeld met het naastgelegen perceel? Dat is niet rechtstreeks mogelijk, tenzij in de naastgelegen bestemming een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar 'cultuur en ontspanning'. Mocht deze mogelijkheid niet zijn opgenomen dan is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

#### 4.4.5.3 *Het vestigen van ondergeschikte horeca*

Het vestigen van ondergeschikte horeca is toegestaan binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning' of 'recreatie'. Het vestigen van zelfstandige horeca is niet toegestaan.

#### 4.4.5.4 *Het realiseren van een terras bij ondergeschikte horeca*

Het realiseren van een terras bij ondergeschikte horeca is toegestaan indien er op de verbeelding de aanduiding 'terras' is vermeld. Indien een dergelijke aanduiding niet op de verbeelding is aangegeven dan is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

## **4.5 Activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'Wonen'**

### **4.5.1 Beschrijving van de functie/bestemming 'Wonen'**

Ten behoeve van de woonfunctie kent het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Hieronder worden alle bestaande, legale burgerwoningen verstaan. Elke burgerwoning beschikt over een eigen bestemmingsvlak, waarbinnen ook de bijgebouwen dienen te worden gesitueerd.

Een burgerwoning mag een grondoppervlakte hebben van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Bestaande woningen groter dan 150 m<sup>2</sup> kunnen bij herbouw vanwege bestaande rechten weer in de oorspronkelijke omvang worden teruggebouwd. Vanzelfsprekend moet de oppervlaktemaat van meer dan 150 m<sup>2</sup> op legale wijze zijn ontstaan.

### **4.5.2 Nieuwbouw en sloop**

*Activiteiten gericht op nieuwbouw en/of slopen van een of meerdere woningen*

#### *4.5.2.1 Het nieuw bouwen van één of meerdere woningen*

Nieuwbouw van burgerwoningen is in het buitengebied van Leidschendam-Voorburg in beginsel niet toegestaan. Om de "verstening" van het landelijk gebied tegen te gaan wil de gemeente hier in principe geen nieuwe woningen toelaten. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer hier een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Indien u toch wilt gaan bouwen binnen de woonbestemming en er geen bouwvlak aanwezig is, kunt u een vooroverlegaanvraag indienen in het [Omgevingsloket](http://omgevingsloket.nl) online.



#### 4.5.2.2 *Gedeeltelijk of geheel slopen van een woning*

Het is toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk te slopen, echter is een sloopmelding vereist als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen.

In 3 gevallen is een omgevingsvergunning voor slopen nodig:

- het bouwwerk betreft een monument;
- het bouwwerk ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- in het bestemmingsplan staat dat een omgevingsvergunning nodig is. Denk hierbij aan het verstoren van archeologische waarden, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het ondergronds slopen van bouwwerken.

Het kan dus ook zijn dat je bij de werkzaamheden én een vergunning nodig hebt én een melding moet doen.

Voor aanvullende eisen hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Indiening van een sloopmelding gaat via de website [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl)

### 4.5.3 **Veranderingen aan woningen**

*Activiteiten gericht op het verbouwen of aanbouwen bij een bestaande woning*

#### 4.5.3.1 *Het realiseren van een uitbouw of (vrijstaand) bijgebouw*

Het is toegestaan om een hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw of op het perceel een (vrijstaand) bijgebouw te realiseren. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bouwregels.

#### 4.5.3.2 *Het plaatsen van een dakkapel*

Voor dakkapellen zijn in dit bestemmingsplan geen specifieke regels opgenomen. Bij het plaatsen van een dakkapel kan er van worden uitgegaan dat de meeste dakkapellen vergunningvrij zijn als deze zich tussen de maximale bouw- en goothoogte bevinden van het hoofdgebouw.

De eisen die aan een dakkapel worden gesteld zijn wettelijk geregeld in het Bor. Hierin is exact te zien onder welke voorwaarden vergunningvrij zijn.

Bor, bijlage II H3 artikel 3.lid 3: een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het achterdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
- b. voorzien van een plat dak,
- c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
- d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
- f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

Bor bijlage II, H2 artikel 2 lid 4: een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voorzien van een plat dak,
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
- f. niet op:

1. 1°. een woonwagen,
2. 2°. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
3. 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

#### 4.5.3.3 *Het realiseren van een dakterras*

Het realiseren van een dakterras is onder een aantal voorwaarden toegestaan. De gemeentelijke beleidsnotitie Het dak op! bevat hiervoor concrete toetsingscriteria waaraan een aanvraag wordt getoetst. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een dakterras spelen het waarborgen van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het veiligstellen van de privacy van de burens een belangrijke rol.

In de nota worden algemene regels gegeven voor het bouwen van een dakterras waaraan elke aanvraag moet voldoen. Bijvoorbeeld de eis dat het dakterras van binnenuit ontsloten dient te zijn en dat de daglichttoetreding van de omliggende panden niet wordt verminderd. Daarnaast zijn voor elk type dakterras (op een plat dak, aan een kaplaag of op een uitbouw) specifieke eisen gesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen (afwijkings)regels sluiten hierop aan.

#### 4.5.3.4 *Het plaatsen van een dakopbouw*

Door het plaatsen van een dakopbouw zal veelal de maximaal toegestane nok- of goothoogte worden overschreden. Dit kan directe gevolgen hebben voor omwonenden als het bijvoorbeeld gaat om schaduwwerking, lichtinval, privacy, etc. Hierdoor is een vergunningsplicht noodzakelijk.

#### 4.5.3.5 *Het splitsen cq verkamers van een woning of extra woning in bijgebouw*

Het splitsen van een pand met een woonfunctie in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen, danwel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen is in niet toegestaan.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het voorbereidingsbesluit 'Woningsplitsing en kamerverhuur' op 8 juli 2020 de volgende uitzonderingen vastgelegd:

- indien het gaat om inwoning bij een hoofdbewoner van een bestaand gebouw of gedeelte daarvan met een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 55 m<sup>2</sup> voor maximaal twee personen, niet behorende tot het huishouden van de hoofdbewoner, in twee afzonderlijke kamers (onzelfstandige woonruimten), mits de hoofdbewoner tenminste 50% van het totale GBO van het gebouw zelf bewoont, *of*
- indien sprake is van het gebruik van bestaande gebouwen of gedeelten daarvan, die als woning zijn bestemd of aangemerkt, voor zover deze woning een gebruiksoppervlak (GBO) heeft van ten minste 110 m<sup>2</sup> en de bestaande woning wordt gewijzigd of vergroot tot maximaal twee woningen met een minimaal GBO van 55 m<sup>2</sup> per woning, mits uit een door het bevoegd gezag goedgekeurde parkeerbalans blijkt dat er ook na de wijziging / vergroting voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en in de gronduitgifteovereenkomst van de kavel(s) en/of kavelpaspoort(en) geen beperkende bepalingen over het gebruik en/of splitsen van de woning zijn opgenomen, *of*
- indien het gaat om een splitsing in een zogenoemde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager in de ene zelfstandige woning woont en een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoont. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

#### 4.5.3.6 *Het samenvoegen van woningen*

In dit bestemmingsplan zijn geen (algemene) regels over dit onderwerp opgenomen met uitzondering voor welke zijn gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht'. In deze gebieden is het samenvoegen van panden niet toegestaan.

#### 4.5.3.7 *Het aanpassen van het uiterlijk van de woning*

Het is toegestaan om op basis van dit bestemmingsplan het uiterlijk van uw woning aan te passen. De aanpassing van uw woning dient wel getoetst te worden aan de eisen van het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand.

Indien uw woning een (Rijks)monumentale status heeft of is gelegen binnen een 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' gelden er aparte regels voor het aanpassen van het uiterlijk van uw woning.

#### 4.5.3.8 *Het verbeteren van toegang tot de woning (WMO-gerelateerd)*

Het is toegestaan om uw woning, indien deze niet of onvoldoende toegankelijk is voor personen die slecht ter been zijn, aan te passen middels voorzieningen om de toegang tot de woning te verbeteren. In ruimtelijke zin kunt u hierbij denken aan:

- het verbreden van deuren en/of entree, *en/of*
- het verwijderen van dorpels.

Voor bovenstaande werkzaamheden (waarbij het uiterlijk verandert) kan een omgevingsvergunning nodig zijn. Op grond van artikel 2, onderdeel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunt u toetsen of de gewenste aanpassing vergunningvrij kan worden uitgevoerd. Is dit niet het geval dan dient u een omgevingsvergunning aan te vragen.

#### 4.5.3.9 *Aanpassing van een monumentale woning*

Voor wijzigingen aan een monumentaal gebouw geldt een vergunningplicht.

Conform de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten aan of bij monumenten aanvullende objectcriteria. Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Dit betreft ook de bouwwerken die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn.

#### 4.5.3.10 *Aanpassing van een woning gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht*

Voor wijzigingen aan een woning gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn de algemene voorschriften in de regels van het beschermde gezicht van toepassing. Dit betreft ook de bouwwerken die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn.

Op basis van de welstandsnota gelden voor bouwactiviteiten binnen de beschermde gezichten van Leidschendam-Voorburg aanvullende objectcriteria voor kleine bouwwerken/bouwplannen.

### 4.5.4 **Activiteiten rondom de woning**

#### 4.5.4.1 *Het aanleggen van een parkeerplaats in de voor- of zijtuin*

Het realiseren van een parkeerplaats binnen de woonbestemming is in beginsel toegestaan.

#### *4.5.4.2 Het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Het is toegestaan om het perceel bouwwerken geen gebouw zijnde te plaatsen. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn erfafscheidingen in de vorm van hekwerken of schuttingen, speeltoestellen, pergola's, vlaggenmasten en overkappingen mits deze maximaal 1 wand hebben. Indien een bouwwerk meer dan 1 wand en een dak heeft is sprake van een gebouw. De toegestane maximale (bouw)hoogte verschilt per bouwwerk

#### *4.5.4.3 Het aanleggen van een zwembad*

Het aanleggen van een zwembad is onder voorwaarden toegestaan binnen de woonbestemming, mits er wordt voldaan aan de gestelde (bouw)regels. Daarnaast dient een bouwplan voor een zwembad te voldoen aan de regels welke gelden voor het beschermen van de archeologische waarde(n) in de ondergrond.

#### *4.5.4.4 Het aanleggen van een kelder*

Het realiseren van een kelder is onder voorwaarden toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast dient een bouwplan voor het realiseren van een kelder te voldoen aan de regels welke gelden voor het beschermen van de archeologische waarde(n) in de ondergrond.

#### *4.5.4.5 Het aanleggen of wijzigen van een inrit*

Het realiseren van een nieuwe in- of uitrit is onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor dient u op basis van de Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg (artikel 2.12) een aanvraag in. Een aanvraag van een vergunning kan geweigerd worden in het belang van:

- De bruikbaarheid van de weg;
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Aan de vergunning op basis van de APV kunnen voorwaarden worden gekoppeld. Daarnaast is er mogelijk een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de in- of uitrit vereist. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de verschillende dubbelbestemmingen.

#### *4.5.4.6 Het in gebruik nemen van gemeentegrond als tuin zijnde*

Het in gebruik nemen van gemeentegrond, ook wel bekend onder de term 'snippergroen' is niet toegestaan. Gronduitgifte cq. verkoop van grond, het huren van gemeentegrond of adoptie (onderhouden van gemeentegrond) dient bij de gemeente te worden aangevraagd. Zie hiervoor de notitie gronduitgifte Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019.

#### *4.5.4.7 Het plaatsen van een houtkachel/houtstook*

Vooralsnog worden er geen eisen gesteld aan het plaatsen van een houtkachel. Bij het stoken (van hout) mag echter geen overlast of hinder voor de directe omgeving ontstaan, zie voor aanvullende informatie de toelichting van afdeling 8 APV Leidschendam-Voorburg.

### **4.5.5 Bijzondere woonvormen**

*Activiteiten gericht op het plaatsen van een woonwagen of het aanleggen van een woonschip.*

#### 4.5.5.1 *Het plaatsen of aanpassen van woonwagens*

In het plangebied bevinden zich geen woonwagenstandplaatsen. Het plaatsen van woonwagens is niet toegestaan.

#### 4.5.5.2 *Het aanleggen/aanwijzen van woonschepen*

In het plangebied zijn geen ligplaatsen voor woonschepen aangewezen. Binnen de bestemming water zijn geen woonschepenligplaatsen toegestaan, aangezien dit de doorvaart kan belemmeren. Eventuele aanvragen voor een ligplaats moeten per geval worden beoordeeld.

### **4.5.6 Activiteiten gericht op het (veranderd) gebruik van een woning**

#### 4.5.6.1 *Hobbymatig houden van paarden*

In het hele buitengebied is het binnen de woonbestemming toegestaan om hobbymatig per woning maximaal 4 paarden te houden. Dit is echter alleen toegestaan als een goede landschappelijke inpassing mogelijk is. Hiervan is sprake onder meer wanneer het woonerf groot genoeg en voldoende ruimte biedt een stal en/of een paardenbak of paddock. Agrarische gronden (grasland) die aansluiten op het woonerf worden in de praktijk vaak gebruikt voor het beweiden van paarden. Agrarische gronden zijn echter bestemd voor het beweiden van graasdieren in het kader van een (volwaardige) agrarische bedrijfsvoering. Het beweiden van hobbypaarden op deze gronden wordt niet beschouwd als een agrarisch gebruik. Gezien echter de behoefte die er in het gebied is om in de privé-sfeer enkele paarden te houden, is het in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt om paarden op agrarische gronden te houden. Dit gebruik is echter niet toegestaan wanneer het ten koste gaat van de agrarische belangen, (de waarden van) het grasland wordt aangetast en/of illegaal voorzieningen ten behoeve van dit gebruik worden aangelegd.

#### 4.5.6.2 *Beroep en/of bedrijf aan huis*

Bedrijvigheid in het buitengebied past niet binnen het gemeentelijk beleid van Leidschendam-Voorburg. Echter als de activiteit is aan te merken als beroep aan huis en ondergeschikt aan de woonfunctie behoort dat wel tot de mogelijkheden.

##### *Aan huis verbonden beroep*

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

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

De voorwaarden waaronder deze vormen van medegebruik zijn toegestaan, zijn opgenomen onder de specifieke gebruiksvoorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen'. In beide gevallen geldt dat het medegebruik een uitstraling dient te hebben die in overeenstemming is

met de woonfunctie en niet gepaard mag gaan met horeca en/of detailhandel. Detailhandel in beperkte omvang, die ondergeschikt is aan de uitoefening het beroep of de beoefening van de kunstzinnig-culturele activiteit, is hiervan uitgezonderd. Voorts mag het medegebruik geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse. Buitenopslag ten behoeve van een beroep of andere activiteiten aan huis is niet toegestaan.

#### *Aan huis verbonden beroep in woonboerderijen*

Voor woonboerderijen in het plangebied zijn er ruimere medegebruiksmogelijkheden, zie hoofdstuk 2.5. Woonboerderijen zijn karakteristieke voormalige boerderijen (agrarische bouwpercelen) die thans een woonfunctie vervullen. Ter behoud van de karakteristieken van dit soort boerenerven, is gezocht naar mogelijkheden om de op deze percelen, vaak nog aanwezige (bij)gebouwen een nieuwe functie te geven. Daarnaast is het gemeentelijk beleid erop gericht om extensieve recreatie in het buitengebied te bevorderen. In dat licht is gezocht naar functies die hieraan een positieve impuls kunnen geven. Dit heeft geresulteerd in een aantal gebruiksmogelijkheden, zoals een theetuin/-schenkerij, een landwinkeltje en bed & breakfast, dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning te combineren zijn met de woonfunctie.

#### *4.5.6.3 Verkoop via internet*

Het verkopen van goederen via internet (webshop) is, onder enkele voorwaarden, in overeenstemming met de woonbestemming. De voorwaarden zijn gericht het op voorkomen van overlast voor de directe woonomgeving en zijn benoemd in de artikel 53.4.2.

#### *4.5.6.4 Tijdelijk verhuren van een woning*

In dit bestemmingsplan zijn geen regels over dit onderwerp opgenomen. Deze subparagraaf is gereserveerd voor het omgevingsplan.

#### *4.5.6.5 Het (gedeeltelijk) verhuren van een woning*

Het verhuren van de gehele woning is, op grond van de planologische regels, toegestaan. Het splitsen van een pand met een woonfunctie in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen, danwel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen is in niet toegestaan.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het voorbereidingsbesluit 'Woningsplitsing en kamerverhuur' op 8 juli 2020 de volgende uitzonderingen vastgelegd:

1. indien het gaat om inwoning bij een hoofdbewoner van een bestaand gebouw of gedeelte daarvan met een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 55 m<sup>2</sup> voor maximaal twee personen, niet behorende tot het huishouden van de hoofdbewoner, in tweeafzonderlijke kamers (onzelfstandige woonruimten), mits de hoofdbewoner tenminste 50% van het totale GBO van het gebouw zelf bewoon, *of*
2. indien sprake is van het gebruik van bestaande gebouwen of gedeelten daarvan, die als woning zijn bestemd of aangemerkt, voor zover deze woning een gebruiksoppervlak (GBO) heeft van ten minste 110 m<sup>2</sup> en de bestaande woning wordt gewijzigd of vergroot tot maximaal twee woningen met een minimaal GBO van 55 m<sup>2</sup> per woning, mits uit een door het bevoegd gezag goedgekeurde parkeerbalans blijkt dat er ook na de wijziging / vergroting voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en in de gronduitgifteovereenkomst van de kavel(s) en/of kavelpaspoort(en) geen beperkende bepalingen over het gebruik en/of splitsen van de woning zijn opgenomen, *of*
3. indien het gaat om een splitsing in een zogenoemde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager inde ene zelfstandige woning woont en een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoont. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

#### *4.5.6.6 Het wijzigen van de woonfunctie naar een andere functie*

Indien het mogelijk is om een woonfunctie te wijzigen naar een andere functie is dit opgenomen in de regels van de woonbestemming. Indien de gewenste functie hierin niet in benoemd is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en u ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

#### *4.5.6.7 Het benutten van (een deel) van de woning voor mantelzorg*

Het gebruiken van (een deel) van de woning (hoofdgebouw) voor mantelzorgdoeleinden is, op basis van landelijke regelgeving, vergunningvrij.

#### *4.5.6.8 Het realiseren van een (mantel)zorgwoning*

De wetgever heeft bepaald dat het onder voorwaarden mogelijk is om een aparte mantelzorgwoning vergunningvrij op het terrein van je woning te plaatsen. De mantelzorgwoning is bedoeld voor degene voor wie u zorgt. Indien het niet mogelijk is om de mantelzorgwoning vergunningvrij te plaatsen is een vooroverlegverzoek wenselijk. Het verzoek wordt door het bevoegd gezag beoordeeld en je ontvangt hiervan een schriftelijke reactie. Het indienen van een verzoek is mogelijk via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).

## **4.6 Activiteiten die betrekking hebben op de functie 'Bergruimte' (Opslag)**

In het plangebied komt momenteel 1 bestemming/functieomschrijving voor waarbij de gronden zijn bestemd voor stille opslag van roerende goederen. Hieronder wordt verstaan: het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, materiaal en/of andere zaken, zonder dat die opslag/stalling gepaard gaat met enige vorm van bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse en waarbij het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt is.

Ter hoogte van Oostvlietweg 45a is al jaren sprake van een bestaand gebruik waarbij de particuliere huurders van de opslagruimte met enige regelmaat sleutelen aan gemotoriseerde voertuigen. Weliswaar voldoet dit niet volledig aan de definitie van stille opslag maar aangezien het puur vwerkzaamheden betreft ten behoeve van de huurders zelf is er geen sprake van een bedrijfsmatige activiteit. Alle activiteiten op deze locatie vielen tot op heden onder het overgangsrecht en hebben niet geleid tot een onevenredige vorm van overlast voor de omgeving. Hierdoor blijft het gebruik puur voor deze locatie toegestaan.





## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. In de bestemmingsregels wordt bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

#### *Geurhinder*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende). De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geuremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze desgewenst zelf een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen. In de Wgv zijn voor een groot aantal diersoorten (met bijbehorende stalsystemen) geuremissiefactoren opgenomen. In de Wgv zijn echter niet voor alle diersoorten geuremissiefactoren opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn melkrundvee (melkkoeien, vrouwelijk jongvee) en paarden. Volgens artikel 4 van de Wgv geldt hiervoor een vaste afstand van tenminste 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Leidschendam-Voorburg heeft geen geurbeleid en dient zich in alle gevallen aan de Wgv te houden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een concentratiegebied. Dit betekent dat voor veehouderijen, gelegen buiten de bebouwde kom, waar diersoorten gehouden worden met een geuremissiefactor, een norm van 8,0 odeur units per m<sup>3</sup> geldt. Wanneer een veehouderij echter wil uitbreiden of wanneer er sprake is van nieuwvestiging, of wanneer een gevoelige functie zich in de nabijheid van een veehouderij vestigt, dan zal een toetsing aan de Wgv moeten plaatsvinden.

#### *Lichthinder*

De laatste tien jaar worden er steeds meer kassen verlicht door speciale verlichting, zogenaamde assimilatieverlichting. Assimilatiebelichting is de kunstmatige belichting van gewassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen.

Vooraf rozen en andere snijbloemen blijken beter en sneller te groeien als ze meer licht ontvangen. Door in de wintermaanden verlichting op de planten te richten, is de kweker voor zijn bloemenproductie niet meer afhankelijk van de zomerzon.

Verreweg het grootste deel van het uitgestoten licht verlaat de kas via het dak. De lichtintensiteit is relatief hoog in vergelijking met die van wegen. Ook gaat het bij kassen relatief gezien om zeer grote oppervlakten. Licht geeft informatie over de tijd en over de plaats van bevinden. Het is het daarom zaak de natuur zo min mogelijk te verstoren met licht. Een overdaad aan licht verstoort het bioritme van allerlei organismen en kan een heel ecosysteem ontwrichten. Dit heeft allerlei indirecte gevolgen. Veranderingen in de verhouding tussen licht en donker is vaak het natuurlijke signaal voor veranderingen in gedrag, zoals trek-, broed- en foeragegedrag.

In het Activiteitenbesluit worden eisen gesteld aan assimilatiebelichting. Deze moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen.

## 5.2 Water

### Bestemming(en)

Alle primaire watergangen in het gebied zijn bestemd als 'Water' (WA). Overige watergangen zijn bestemd als Water-overig (WA-ov). Met de bestemming 'Water' wordt tevens beoogt de in en direct langs het water (oever) voorkomende natuurwaarden te beschermen.

Aan dijken en kades met een waterkerende functie is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend, gelet op het belang van de waterkerende functie en de noodzakelijke bescherming daarvan. Een aantal dijken hebben daarnaast de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie Dijken en keringen. De Vogelplas en het water in het (zuidwestelijk deel van het) recreatiegebied Vlietland zijn eveneens bestemd als 'Water'. In de Vogelplas zal rekening moeten worden gehouden met een beperking van de gebruiksmogelijkheden vanwege de aanwezige natuurwaarden, terwijl voor het water in het recreatiegebied Vlietland juist een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geldt vanwege het recreatieve medegebruik. Om dit verschil tot uitdrukking te brengen zijn respectievelijk de aanduidingen 'natuur' (n) en 'recreatie' (r) aan de waterbestemming toegevoegd.

### *Oppervlaktewatersysteem*

Het oppervlaktewater van het buitengebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en wateringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. De grote sloten en wateringen op het waterpeil van de Vliet worden boezemwateren genoemd. Het verkavelingspatroon van de sloten in veenontginningsgebieden is zeer karakteristiek en een belangrijk landschapselement. Om het waterpeil te continueren, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten. Het waterpeil in het agrarisch gebied ligt dicht onder het maaiveld waarbij een balans gezocht wordt tussen bruikbaarheid (ontwatering) en een zo hoog mogelijk grondwaterstand om bodemdaling tegen te gaan.

Het water in de Vliet, dat via de bodem van het oppervlaktewater wegzijgt, kwelt na enkele tientallen jaren weer op in de naburige dieper gelegen polders.

Watergangen die van vitaal belang zijn voor de aan- en afvoer van water zijn de primaire watergangen. Dergelijke watergangen moeten zo veel mogelijk in stand worden gehouden. De overige watergangen hebben meer een waterbergings- en afwateringsfunctie op perceelsniveau. Dergelijke watergangen kunnen makkelijker aangepast worden (verbreed, verlegd) aan veranderende functies voor zover ze niet tevens van landschappelijk belang zijn.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven wat primaire en overige watergangen zijn.

### *Waterkwaliteit*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2027 alle waterlichamen een "goede ecologische en chemische toestand", en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" moet worden bereikt.

De volgende KRW-waterlichamen liggen geheel of gedeeltelijk in het bestemmingsplan Buitengebied:

- Vlietland;
- Vogelplas Starrevaart;
- de Vliet;
- Meerburgerwatering;

- Stompwijkse Vaart;
- Nieuwe Vaart;
- Omedijkse Watering;
- Meer- of Buurwatering.

De waterkwaliteit van de KRW-lichamen voldoet nog niet. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen zo veel mogelijk een bijdrage te leveren aan het behalen van de KRW doelen. Dat kan bijvoorbeeld door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, ecologische zones en het tegengaan van emissies uit de landbouw (vermesting).

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair moet zo veel mogelijk worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

#### *Waterkwantiteit*

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat het afkoppelen van verhard oppervlak vereist is. Hiermee wordt bereikt dat zuurstofrijk hemelwater ten goede komt aan de lokale waterhuishouding en wordt voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hiervoor is drukriolering ook niet geschikt. Aansluiting leidt tot afvoerproblemen bij de (andere) woningen.

Nieuwbouwlocaties worden waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld. Bij nieuwbouw is het afkoppelen van hemelwater verplicht. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak geldt dat dakoppervlak en licht verontreinigd oppervlak altijd mag worden afgekoppeld, waarbij een bodempassage de voorkeur heeft. Dit kan een greppel zijn of een oppervlak dat tijdelijk onder water mag staan. Door naast of onder deze voorziening een drain aan te leggen worden langdurige hoge grondwaterstanden voorkomen. Deze bodempassage heeft als doel zoveel mogelijk water vast te houden in de bodem om bodemdaling tegen te gaan en om de verontreiniging af te vangen. Dit houdt in dat de bodempassage regelmatig gesaneerd moet worden, afhankelijk van de mate van verontreiniging en aangesloten verharding. Denk hierbij aan een frequentie van ongeveer 1 keer per 10 jaar. Verontreinigde oppervlakken kunnen worden afgekoppeld via een bodempassage, maar in geval de activiteiten vergunningsplichtig zijn is aansluiting op de vuilwaterriolering of een bodempassage mogelijk verplicht ter beoordeling van de omgevingsdienst (in geval van lozing via de gescheiden riolering) of de waterkwaliteitsbeheerder (in geval van rechtstreekse lozing). In het laatste geval is meestal ook een bergingsvoorziening noodzakelijk om de afvoersnelheid te begrenzen. Het kan zijn dat de saneringsfrequentie van een bodempassage hoger ligt. Het niet verslechteren van de waterhuishoudkundige situatie betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd.

#### *Waterkeringen en onderhoud*

Het reguleren van werkzaamheden in en rondom waterkeringen valt onder de bevoegdheid van het Hoogheermraadschap. In dit omgevingsplan zijn daarom geen aanvullende eisen opgenomen.

#### *Grondwatersysteem*

In het plangebied zijn twee verschillende grondwatersystemen te vinden. Het zogenaamde Zoetermeerse systeem en het Haagse duinsysteem.

Het Haagse duinsysteem is het water dat in de duinen en aanliggende strandwallen infiltreert en in de lage delen van de Duivenvoordecorridor en de droogmakerijen naar boven komt in de vorm van kwel. Het Zoetermeerse systeem wordt gevoed door de veenweidegebieden en is van

oorsprong zoet. Op de rand van de twee systemen, onder meer in de Zoetermeerse Meerpolder, wordt het zoete water langzaam verdrongen door het zoute en ontstaat een brak milieu.

Nog altijd is zoetwaterkwel merkbaar in de polders aan de binnenzijde van de vroegere strandwallen. Nadat de waterleidingmaatschappijen van Den Haag, Wassenaar en Leiden drinkwater begonnen op te pompen uit de duinen, werd op den duur een ernstige verdroging van de duinen merkbaar. Om die tegen te gaan wordt door Dunea via een buis rivierwater aangevoerd uit de Maas.

In het buitengebied staan vaak woningen op de overgang van de boezemwatergangen naar de diepere polders. Door bodemdaling en veroudering van de bebouwing kunnen soms vochtproblemen optreden in de bebouwing. Het is aan de pandeigenaren om te zorgen voor voldoende ontwatering en het waterdicht houden van de bebouwing tegen grondwater.

#### *Klimaatadaptatie*

Door klimaatverandering ontstaan meer intensieve regenbuien en langduriger droge perioden. Om overbelasting van het watersysteem/boezemstelsel tegen te gaan wordt de nieuwe Driemanspolder heringericht tot een calamiteitenberging. In de polders zal regenwater zo goed mogelijk moeten worden vastgehouden om droogteschade en versnelde bodemdaling door veenafbraak tegen te gaan. Stedelijke opwarming moet voorkomen worden door zo veel mogelijk hittebestendig te bouwen, bijvoorbeeld met groene daken, gevels of warmtereflecterende materialen. Daarnaast vergroot Rijnland de inlaatcapaciteit.

#### *Ontwikkelingen*

In het buitengebied is een aantal belangrijke watersysteemwijzigingen gaande: Onder andere door de aanleg van de **rondweg Stompwijk** wordt het hoofdwatersysteem verbeterd en meer robuust gemaakt. In het door het Hoogheemraadschap vastgestelde **projectplan Meeslouerpolder** (4 april 2018 kenmerk: 18.039474) zijn ook een aantal wijzigingen opgenomen. Bij **plangebied Vlietvoorde** (gelegen in de Oostboschpolder) wordt als gevolg van de transformatie van glas naar wonen ook het watersysteem ingrijpend aangepast. Delen van de Oostboschpolder worden ontpolderd en op boezemniveau herontwikkeld. Het gebied wordt daardoor meer waterrobuust. Binnen de herontwikkeling zal water zo veel mogelijk binnen het plangebied worden vastgehouden en hergebruikt. De Oostboschpolder wordt door de ingrepen aanzienlijk kleiner qua omvang, maar zal ook uit een minder versnipperd watersysteem bestaan.

#### **Nieuwe Driemanspolder:**

In de Nieuwe Driemanspolder is een compleet (nat) natuurgebied aangelegd die tevens als calamiteitenberging en in de verdere toekomst wellicht als zoetwaterbuffer fungeren zal. Voor de aanleg is ook een aantal toevoerende watergangen verbreed. De wijzigingen hebben gevolgen voor de ligging van watergangen en waterkeringen.

## Nieuwe Driemanspolder | Plankaart

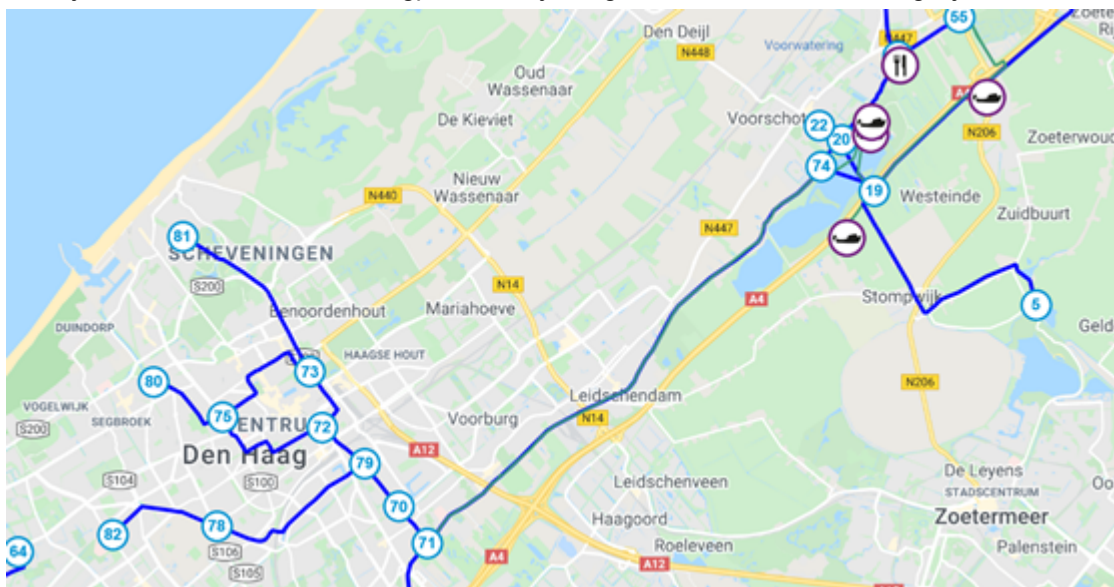


Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de opgaven/plannen voor het toekomstige watersysteem..

### Waterrecreatie - sloepenroute

In geval wat watergangen die deel uitmaken van het sloepennetwerk geldt voor bruggen een minimale doorvaarthoogte van 1,5 meter. Voor watergangen die hiermee in verbinding staan is dit een wens of in ieder geval van (toekomstig) gebruik als waterweg voor sloepen een eis. Dit laatste geldt voor de:

- Meerburgerwatering;
- Nieuwe Vaart;
- Bakkersloot;
- zijtakken van de Vliet waarin ligplaatsen zijn vergund en/of havens aanwezig zijn.



## 5.3 Bodem

### Bodemverontreiniging

We spreken over bodemverontreiniging als door toedoen van de mens stoffen of materialen in de bodem of het grondwater terecht zijn gekomen die schadelijk zijn voor het ecosysteem, het milieu of de mens. Verontreinigingen kunnen in de bodem terecht komen door calamiteiten, morsen, lekkage van vaten en leidingen, storten van puin, afval en lozingen.

Langdurige stedelijke bewoning heeft gezorgd voor verontreiniging en depositie van de bodem op een aantal manieren zoals ophogingen met puin dat verontreinigde stoffen bevat, het impregneren van hout met bijvoorbeeld teer of arseen, afval en verontreinigd baggerslib en stedelijke bedrijvigheid.

Bij bestemmingsverandering, bouw van nieuwe woningen, vervanging van ondergrondse infrastructuur (riool, K&L) alsmede diverse civieltechnische werken is vaak een milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk om te bepalen of er sanerende maatregelen getroffen moeten worden of dat er veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden zodat mensen veilig grondwerkzaamheden kunnen uitvoeren.

### Criteria (ernstige) bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987)

Op verschillende plaatsen in Nederland is de bodem vervuild geraakt door activiteiten van bedrijven zoals smederijen, garages en chemische wasserijen maar ook door de gronden op te hogen met bodemvreemd materiaal.

In het plangebied zijn verontreinigingen ontstaan door o.a. de volgende activiteiten:

- garagebedrijven en of pompstations langs de Stompwijkseweg;
- werkplaatsen of kleine herstelrichtingen bij veehouderijen;
- stalling van tractoren en andere mechanische voertuigen;
- bovengrondse brandstoftanks bij boerderijen bestemd voor landbouwwerktuigen;
- bovengrondse of ondergrondse opslag van huisbrandolie;
- kassen/warenhuizen met ketelhuizen, grootschalige opslag van olie ter verwarming van de kassen, opslag en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, chemicaliën en substraat;
- puinverhardingen op erven (bevat vaak verhoogde gehalten aan asbest en zware metalen);
- het gebruik van asbesthoudende daken;
- het begraven of dumpen van afval, bijv. asbest, puin, afval, huisvuil, etc.
- het dempen van sloten en vijvers met afval;
- het aanbrengen van puinpaden dwars door weilanden;
- gronden die in het verleden zijn opgehoogd met koolas, sintels of ander materiaal.

Een bodemverontreiniging wordt ernstig genoemd als het gehalte van een bepaalde stof boven de wettelijke norm (de zogenaamde 'interventiewaarde') ligt en het om meer dan 25 kubieke meter gaat. Bij grondwater moet het om meer dan 100 kubieke meter gaan. Ernstig betekent dat er een noodzaak tot saneren is. De termijn waarop dit moet gebeuren wordt bepaald door de actuele risico's voor de mens, het milieu en/of verspreiding. Dit geldt echt alleen voor verontreinigingen die ontstaan zijn voor 1987. Nieuwe verontreinigingen, ontstaan op of na 1-1-1987 (voor asbest geldt 1-7-1993) moeten ongeacht de omvang of gehalten snel en volledig worden verwijderd. De criteria om de grond te saneren hangt ook af van de (toekomstige) functie van de grond. Zo zal de grond ter plaatse van moestuinen schoon moeten zijn, terwijl de grond ter plaatse van een industrieterrein hogere gehalten mag bevatten.

### Gebruiksbeperkingen bij bodemverontreiniging

Overheden kunnen gebruiksbeperkingen opleggen bij ernstige bodemverontreiniging. Bijvoorbeeld niet eten van groenten uit eigen tuin of het aanbrengen van een verharding op de verontreinigde grond, zodat er geen direct contact meer mogelijk is met de grond.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging worden geregistreerd bij het kadaster zodat een ieder bij een grondtransactie weet dat de bodem ernstig is verontreinigd en er mogelijk gebruikbeperkingen aanwezig zijn.

Het beste is om de verontreiniging door middel van afgraven zoveel mogelijk te verwijderen of om de verontreiniging door middel van speciale technieken in-situ te verwijderen of sterk te verminderen. Alleen is dit soms financieel of civieltechnisch niet haalbaar.

#### Wetgeving

Het bodemsaneringsbeleid is de afgelopen jaren steeds verder ontwikkeld en uitgekristalliseerd. Het actuele bodemsaneringsbeleid is vastgesteld in algemeen geldende documenten van de Rijksoverheid zoals wetten, algemene maatregelen van bestuur, circulaire, ministeriële regels, normen en richtlijnen. Het betreft met name de Woningwet, Wet bodembescherming, de Circulaire bodemsanering, het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit, het Besluit en de Regeling uniforme saneringen.

Daarnaast gelden de NEN-normen die het onderzoek naar de kwaliteit van de grond en het grondwater beschrijven en de SIKB-Richtlijnen en Protocollen, die de kwaliteit borgen van bodemwerkzaamheden.

De Woningwet bepaalt dat bouwen op verontreinigde grond moet worden tegengegaan en dat bij nieuwbouw een onderzoek naar de grond moet worden uitgevoerd. Of men moet zeker weten dat de grond geen ernstig verontreinigde grond bevat omdat het bijv. in het verleden is onderzocht/gesaneerd.

Ook de Arbowet is van belang. Overal waar in de grond wordt gegraven moeten de aannemers (maar ook de opdrachtgevers) ervoor zorgen dat de medewerkers veilig in de grond kunnen werken. Bij graafwerkzaamheden zal altijd een onderzoek plaatsvinden of er een kans aanwezig is dat de grond verontreinigd is en zullen wanneer nodig extra veiligheidsmaatregelen getroffen worden. De eisen voor dit onderzoek staat in de CROW-400 van december 2017.

#### Risico's verhoogde gehalten aan lood in de bodem

Uit onderzoek dat is uitgevoerd door het RIVM in 2016 is gebleken dat bodemverontreiniging met lood een gezondheidsrisico vormen voor jonge kinderen. Lood heeft namelijk bij kinderen tussen 0 en 6 jaar oud een nadelig effect op het leervermogen en leidt tot verlies van IQ-punten.

Voor lood bestaat geen drempelwaarde en inname van lood heeft een cumulatief effect. Dat houdt in dat lood het lichaam slecht verlaat en bij kinderen een opstapeling kan ontstaan waarbij het gehalte aan lood in het lichaam steeds hoger kan worden.

De GGD adviseert om te streven naar een loodbelasting bij kinderen die zo laag als redelijkerwijs mogelijk is.

Het rijk en de diverse provincies hebben in 2017 besloten dat voorkomen moet worden dat jonge kinderen door middel van hand-mond-gedrag lood binnen krijgen afkomstig van gronddeeltjes. Hoe omgegaan moet worden met verhoogde gehalten aan lood in de bodem is weergegeven in de provinciale beleidsnota "Beleidsregel diffuus lood in de bodem" d.d. jan 2020.

In 2019 zijn de speelplaatsen alsmede de schoolpleinen in Leidschendam-Voorburg onderzocht op gehalten aan lood. De volkstuinten zijn al eerder onderzocht.

Wat betreft het plangebied is ter plaatse van de speelplaatsen en schoolpleinen geen sanering noodzakelijk, maar op basis van het inventariserend onderzoek zijn de woningen met tuinen bij oude dorpskernen en oude lintbebouwing ook verdacht op verhoogde loodgehalten in de bovengrond.

In onderstaande tabel zijn de gewenste gehalten aan lood in de bodem weergegeven.

| omschrijving                                | Bodemkwaliteit is voldoende | Bodemkwaliteit is matig | Bodemkwaliteit is slecht |
|---|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Grote moestuinen(> ca. 200 m <sup>2</sup> ) | Lood < 60 mg/kg             | Lood 60 – 260 mg/kg     | Lood > 260 mg/kg         |

|                                  |                  |   |                          |
|----------------------------------|------------------|---|--------------------------|
| Wonen met tuin (kleine moestuin) | Lood < 90 mg/kg  | Lood 90 – 360 mg/kg   | Lood > 370 mg/kg         |
| Plaatsen waar kinderen spelen    | Lood < 100 mg/kg | Lood 100 – 390 mg/kg  | Lood > 390 mg/kg         |
| Benodigde maatregelen            | Geen beperkingen | Gebruiksadviezen noodzakelijk en op termijn sanerende maatregelen | Sanering is noodzakelijk |

Ook al is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde van lood in de bodem niet overschreden, dan is toch belangrijk om er voor te zorgen dat de kans van inname van gronddeeltjes met lood boven de 60, 90 of 100 mg/kg wordt voorkomen.

Dat kan bijvoorbeeld door:

- grond boven de norm van 260, respectievelijk 370 en 390 te vervangen door schone grond;
- grond boven de norm van 60, respectievelijk 90 en 100 op termijn te vervangen door schone grond of om de grond af te dekken met een laag schone grond;
- moestuinen in particuliere tuinen voorzien van schone grond;
- maak gebruik van een zandbak met schoon zand;
- laat kinderen hun handen wassen na het buitenspelen en voor het eten;
- het geven van gebruiksadviezen door overheden en GGD;
- handen wassen na het tuinieren;
- kweek groenten en fruit in plantenbakken met schone teelaarde;
- was zelfgekweekte groenten en fruit grondig;
- ga de inloop van grond in huis tegen door schoenen uit te doen voor u naar binnen gaat.

## PFAS

In 2018 heeft men geconstateerd dat de bodem in Nederland verhoogde gehalten aan PFAS bevat. PFAS betreft een verzameling chemische componenten met poly en perfluoralkul verbindingen waarvan PFOA en PFOS de bekendste stoffen zijn. De stoffen van de PFAS-groep zoals PFOA en PFOS breken niet af en stapelen zich op in het milieu. Deze stoffen zijn in heel veel producten gebruikt zoals brandblusschuim, teflon, coatings, waterafstotendheid van kleding, etc.

De risicogrenzen in grond en water zijn laag, de stoffen behoren echter niet in de natuur thuis en als ze in het drinkwater komen is er een potentieel humaan risico aanwezig. Plaatselijk zijn in Nederland zeer sterk verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond met name bij bepaalde fabrieken, vliegvelden en brandweeroefenplaatsen.

Uit onderzoek van de gemeente uit 2019-2020 is gebleken dat in het plangebied de bodem licht verhoogde gehalten aan PFOA en PFOS bevatten. De bovengrond bevat gemiddeld gezien een gehalte aan 1,2 ug/kg PFOA en 0,7 ug/kg PFOS. De bodemlaag van 0,5 – 1,0 bevat een gemiddeld gehalte aan PFOA en PFAS beneden de 1 ug/kg.

In het plangebied zijn geen sterk verhoogde gehalten aan PFAS aangetroffen die gesaneerd zouden moeten worden en er is dus ook geen risico voor de volksgezondheid.

Begin 2021 zal het college van B&W op basis van diverse chemische analyses van grond op PFAS de zogenaamde PFAS kaart vaststellen waarna deze kaart toegevoegd wordt aan de Bodemkwaliteitskaart uit 2013.

## **Bodem informatie**

Alle bodemonderzoeken, voor zover bekend bij de gemeente en bij de provincie, zijn in een gemeentelijk databestand opgenomen.

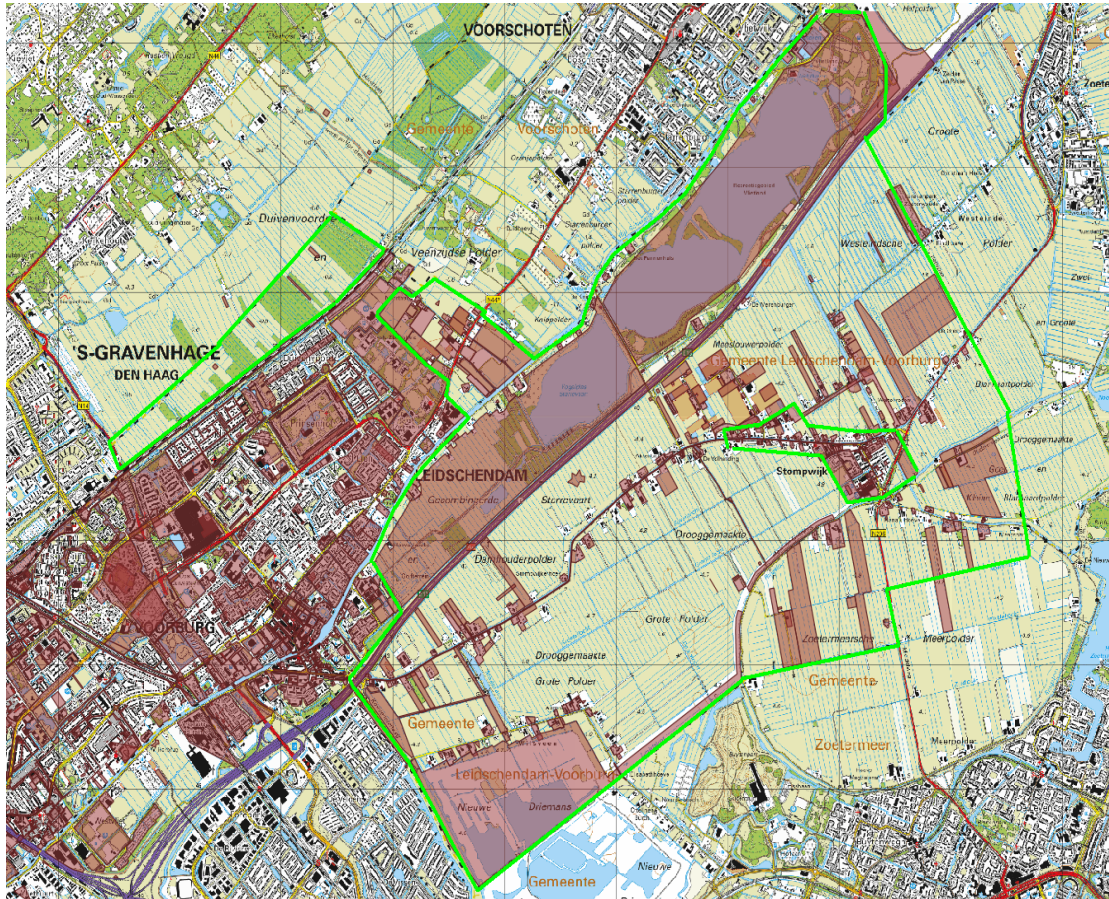
De milieukundige gegevens zijn gekoppeld aan een GIS (Geografisch Informatiesysteem) en kunnen worden weergegeven op een kaart.

Op de volgende sites staat ook bodemgegevens die van belang zijn om te bepalen of een terrein verdacht is op verhoogde gehalten en waar dus een bodemonderzoek noodzakelijk is:



- Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl));
- Provinciale Bodematlas (<https://atlas.zuid-holland.nl>)

De bodemonderzoeklocaties in het betreffende plangebied zijn op onderstaande kaart weergegeven.



### Bodemonderzoek

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

Als uit oude onderzoeksgegevens of op basis van historische gegevens blijkt dat er geen sprake is van potentiële ernstige bodemverontreiniging dan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer er overschrijdingen zijn van bepaalde stoffen zullen sanerende maatregelen worden getroffen, conform het provinciaal milieubeleid, het gemeentelijk milieubeleid en de Wet Bodembescherming, alvorens er een bouwvergunning wordt verstrekt en er kan worden gebouwd.

Andere aandachtspunten waarbij de bodemkwaliteit van belang is, zijn:

- leggen en vervangen van kabels en leidingen;
- aanleg en vervanging van riolering;
- plaatsen van bomen.

Ter plaatse van het plangebied zijn in de periode 1985 tot aug 2020 ter plaatse van 280 locaties meer dan 1000 bodemonderzoeken uitgevoerd. Van deze locaties zijn 19 bodemsaneringen uitgevoerd. Op 30 plekken is de grond/grondwater dermate verontreinigd dat bij nieuwbouw of herontwikkeling sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied zijn, voor zover bekend, geen locaties waar sprake is van een humaan risico of een verspreidingsrisico dat met spoed gesaneerd moet worden.

### Gemeentelijke bodemkwaliteitskaart

Op basis van diverse bodemonderzoeksgegevens heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2013 de Bodemkwaliteitskaart alsmede het Bodembeheersplan vastgesteld.

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

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

In oktober 2018 is door het college van B&W de geldigheid van de bodemkwaliteitskaart verlengd met 5 jaar. De Nota Bodemheer is geldig tot 2023.

De verlenging is gebaseerd op een evaluatie van de diverse bodemonderzoeken die in de periode 2013 t/m 2018 zijn uitgevoerd, waaruit gebleken is dat er geen significantie verschillen zijn in de bodemkwaliteitgegevens ten opzichte van voor 2013.

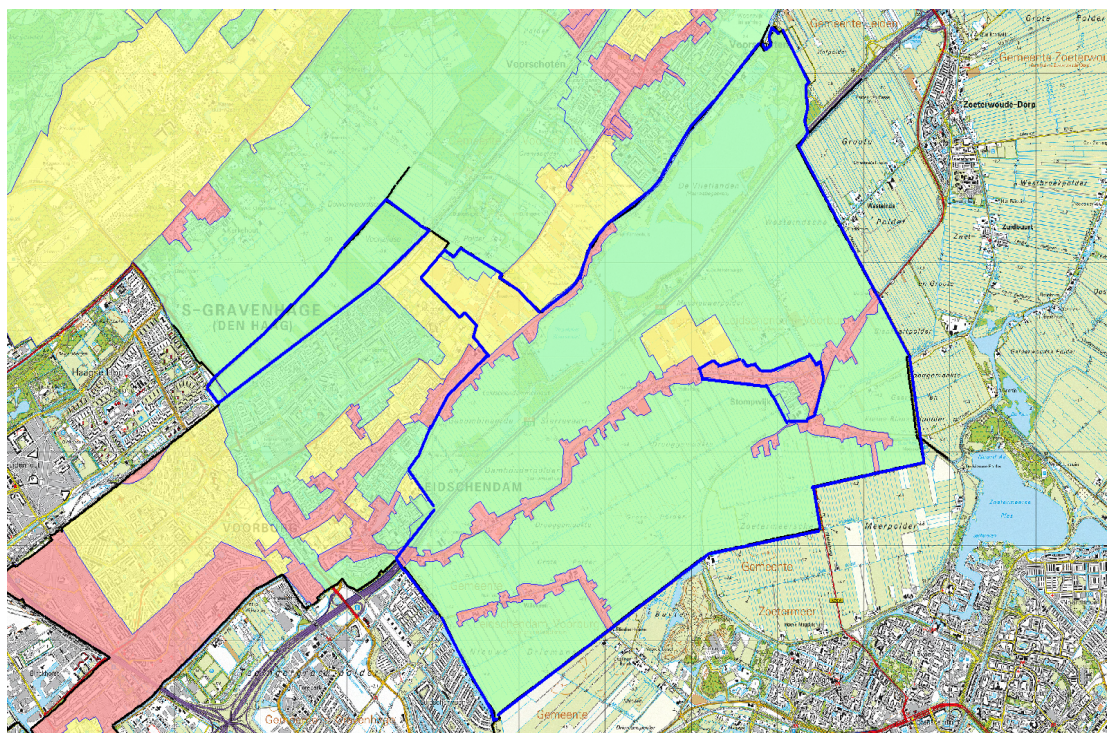
Na 2023 zal de Bodemkwaliteitskaart alsmede de nota Bodembeheer volledig vernieuwd moeten worden, of worden geïntegreerd in het Omgevingsplan overeenkomstig de Omgevingswet.

Eind 2020 zal het college van B&W op basis van diverse chemische analyses van grond op PFAS de zogenaamde PFAS kaart vaststellen waarna deze kaart toegevoegd wordt aan de Bodemkwaliteitskaart uit 2013.

Voor het onderhavige plangebied gelden de volgende zones met bijbehorende klasse:

| kleur | zone | klasse 0 – 0,5 m – m.v. | klasse 0,5 – 2 m – m.v. |
|-------|------|-------------------------|-------------------------|
| rood  | 1    | industrie               | industrie               |
| geel  | 2    | wonen                   | wonen                   |
| groen | 3    | achtergrondwaarde       | achtergrondwaarde       |

De verschillende bodemkwaliteitsklassen van de bovengrond van 0,0-0,5 m – m.v. staan in onderstaande kaart weergegeven waarbij het plangebied met een blauwe lijn op is weergegeven.



De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt voor het toepassen grond in een bepaalde zone. Wanneer men een partij grond of baggerspecie in het plangebied wil verwerken is het van belang dat de milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem bepalend is. De toe te passen partij grond/baggerspecie voor een ontvangende landbodem, en de landbodem

zelf worden in drie klassen verdeeld die de mate van vervuiling weergeven, te weten Achtergrondwaarde (AW), wonen en industrie.

De klasse van de toe te passen partij moet hetzelfde of schoner zijn als de ontvangende landbodem.

Een schematisch overzicht voor het toepassen van grond is in onderstaand figuur weergegeven.

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

Figuur 5.1 Schema grond toepasbaar in ontvangende landbodem

#### Globale bodemkwaliteit

Op basis van de bodemonderzoeksrapporten kan men voor het plangebied globaal de volgende milieuhygiënische bodemkwaliteit verwachten:

- De grond ter plaatse van de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat is sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreinigingen. Graafwerkzaamheden ter plaatse van deze weg en de berm mag alleen met toestemming van de overheid (gemeente of omgevingsdienst Haaglanden).
- De bodem ter plaatse van dijklichamen (Oostvlietweg, Wilsveen, Oosteinde, Meer- en Geerweg, Middelweg, Kniplaan, etc) is verdacht wegens de aanwezigheid van ophooglagen met puin en afval. Derhalve een grote kans op (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en asbest.
- De bovengrond van 0,0-5 m – m.v. ter plaatse van weilanden bevat over het algemeen geen of licht verhoogde gehalten aan stoffen. De bodemlaag beneden de 0,5 m – m.v. bevat over het algemeen geen verhoogde gehalten.
- De grond ter plaatse van voormalige sloten (dempingen), puinpaden, dammetjes, (voormalige) erfverhardingen, erven van boerderijen, lintbebouwing, kassen met ketelhuizen en opslagloodsen en (voormalige) bedrijven bevat over het algemeen verhoogde gehalten waarbij soms sanering noodzakelijk is.
- Alle woningen die vanaf 1987 zijn gebouwd is de grond waar nodig geschikt gemaakt voor de functie “wonen met tuin”

## 5.4 Luchtkwaliteit

### Wettelijk kader

De regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). De paragraaf staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. De wet bevat grenswaarden voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Voor de luchtkwaliteit zijn met name de concentraties stikstofdioxide en fijnstof van belang. De concentraties van overige stoffen voldoen in Nederland ruimschoots aan de normen.

De belangrijkste grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn:

| Stof                               | Norm   | Niveau               |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde   | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde   | 40 µg/m <sup>3</sup> |
|                                    | 24-uursgemiddelde;<br>overschrijding is<br>toegestaan op niet<br>meer dan 35 dagen<br>per jaar | 50 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde   | 25 µg/m <sup>3</sup> |

*Figuur 5.2: Grenswaarden luchtkwaliteit*

Bij nieuwbouwprojecten wordt in de Wet luchtkwaliteit onderscheid gemaakt tussen 'grote' en 'kleine' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij moet vooral gedacht worden aan omvangrijke grote nieuwbouwwoonwijken, bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

In artikel 5.16, lid 1 Wm is bepaald, onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders onder meer een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen. Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan is het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek wettelijk niet meer verplicht. Luchtkwaliteitseisen vormen dan in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van deze bevoegdheid. De betreffende voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een nieuwbouwproject leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 3% van de grenswaarde (1,2 microgram/m<sup>3</sup> = 3% van 40 microgram/m<sup>3</sup>);
- een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samengevat komt de regelgeving erop neer dat als de huidige en toekomstige luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de grenswaarden en/of het plan maakt geen nieuwe projecten of slechts kleine, NIBM-projecten mogelijk, dan is geen toetsing aan de grenswaarden nodig.

#### *Beoordeling plangebied*

De heersende en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied kan worden herleid uit de NSL-Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl/viewer](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer)). Daaruit blijkt dat in 2018 de volgende maximale jaargemiddelde concentraties in het plangebied nabij de A4 optraden: 33,5 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 21,0 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 12,5 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Deze maximale concentraties liggen ruim onder de grenswaarden.

Door de steeds strengere Europese emissie-eisen voor nieuwe voertuigen en het vastgestelde overheidsbeleid in o.a. het NSL en het aanvullende beleid in het Schone Lucht Akkoord is de prognose voor 2020 en 2030 dat de jaargemiddelde concentraties van deze stoffen verder zullen dalen. De NSL-Monitoringstool (stand december 2020) geeft de volgende prognoses voor de maximale jaargemiddelde concentraties in het plangebied:

| Prognosejaar | NO <sub>2</sub> | PM <sub>10</sub> | PM <sub>2,5</sub> |
|--------------|-----------------|------------------|-------------------|
|              |                 |                  |                   |

|      |                        |                        |                        |
|------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2020 | 31,1 µg/m <sup>3</sup> | 20,2 µg/m <sup>3</sup> | 11,7 µg/m <sup>3</sup> |
| 2030 | 18,8 µg/m <sup>3</sup> | 17,4 µg/m <sup>3</sup> | 9,2 µg/m <sup>3</sup>  |

Het plan is vrijwel geheel conserverend van aard dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor geen toename van verkeer wordt veroorzaakt en dus geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitzondering is het plan voor de wijziging van de paardenhouderij met bedrijfswoning bij Stompwijksweg 20C. Volgens opgave van de aanvrager zal dit plan per dag maximaal 16 extra verkeersbewegingen met personenauto's veroorzaken. Uit onderstaande worst-case berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage op de luchtkwaliteit van deze extra verkeersbewegingen niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig.

| Jaar van planrealisatie  |                                       | 2021 |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen<br>(weekdaggemiddelde)  |                                       | 16   |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Conclusie: Dit plan maakt, behalve op Stompwijkseweg 20C, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is in het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De regelgeving over luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het dit bestemmingsplan.

## 5.5 Geluid

### 5.5.1 Wettelijk kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening relevant zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en industrie. Leidschendam-Voorburg ligt buiten een geluidszone vanwege luchtvaart. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen'. In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn als geluidsgevoelige bestemmingen aangewezen:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven;
- standplaats woonwagen;

- ligplaats woonschip.

#### *Geluidszones wegverkeer en railverkeer*

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat elke weg een geluidszone (planologisch aandachtsgebied) heeft, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. De zonebreedte langs een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (buitenstedelijk of binnenstedelijk). De zone strekt zich uit vanaf de as van de weg tot de vermelde breedte aan weerszijden van de weg. De zonebreedte langs wegen varieert van 200 tot maximaal 600 meter.

De spoorwegen met een geluidszone zijn vermeld op de geluidplafondkaart (hoofdspoorwegen) of op de zonekaart (overige spoorwegen). De zonebreedte langs een hoofdspoorweg is geregeld in het Besluit geluidhinder en is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1200 meter.

Bij spoorwegen op de zonekaart is de zonebreedte per spoortraject geregeld in de Regeling Zonekaart. Deze zonebreedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen moet worden beoordeeld of aan de grenswaarden uit die wet kan worden voldaan en of binnen het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Daarbij gaat het om nieuw te realiseren en/of uit te breiden geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de geluidszone langs (spoor)wegen en industrieterreinen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van (spoor)wegen. Opgemerkt wordt dat geluid van niet-gezoneerde bedrijfsactiviteiten niet valt onder de Wet geluidhinder en is onderdeel van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening bij het thema Bedrijven en milieuzonering.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een bestaande geluidsbron niet (opnieuw) getoetst te worden. Ook is de Wgh niet van toepassing op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing (hogere waarde) van de voorkeursgrenswaarde worden verleend tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. De hoogte van de maximale ontheffingswaarde is onder andere afhankelijk van de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. Voor nieuwe woningen gelden de onderstaande grenswaarden.

| Geluidsbron | Gebiedstype                                   | Voorkeurs-grenswaarde | Maximale ontheffingswaarde |
|-------------|---|-----------------------|----------------------------|
| Wegverkeer  | stedelijk, buiten geluidszone snelweg         | 48 dB                 | 63 dB                      |
|             | buitenstedelijk en binnen geluidszone snelweg | 48 dB                 | 53 dB                      |
| Railverkeer | stedelijk en buitenstedelijk                  | 55 dB                 | 68 dB                      |
| Industrie   | stedelijk en buitenstedelijk                  | 50 dB(A)              | 55 dB(A)                   |

*Figuur 5.3 Overzicht grenswaarden geluid bij nieuwbouw woningen*

Voor agrarische woningen, vervangende woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen gelden afwijkende maximale ontheffingswaarden. Een volledig

overzicht van de maximale ontheffingswaarden is opgenomen in de Beleidsregel hogere grenswaarden Wgh Leidschendam-Voorburg (2010/3089).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

Burgemeester en wethouders mogen een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting slechts verlenen als toepassing van maatregelen ondoeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen moet ook voldaan worden aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (2010/3089). Deze voorwaarden zijn:

- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel.
- Geluidsgevoelige verblijfsruimten zoals slaapkamers en woonkamers moeten bij voorkeur worden gesitueerd aan de geluidsluwe zijde van de woning.
- Als de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.
- De maximale gecumuleerde geluidsbelasting vanwege meerdere gezoneerde (spoor)wegen en/of industrieterreinen mag niet meer bedragen dan de hoogste benodigde hogere waarde (zonder aftrek ex art. 110g Wgh) per geluidbron vermeerderd met 2 dB.

Wegen van 30 km/h hebben geen geluidszone, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) moet voor deze wegen wel aannemelijk worden gemaakt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

#### *Aanleg nieuwe weg of wegconstructie*

Bij de aanleg van een weg moet worden aangetoond dat bij bestaande gevoelige functies (voorkeurs)grenswaarden vanwege verkeer op deze nieuwe weg niet worden overschreden.

Voor wegconstructies zijn aparte geluidnormen opgenomen in de Wgh. Ten gevolge van de reconstructie mag de geluidbelasting niet met 2 dB (onafgerond 1,50 dB) of meer toenemen ten gevolge van de geplande wijziging. Hierbij wordt het verschil in geluidbelasting bepaald tussen het jaar voor de reconstructie en tien jaar na de reconstructie.

Indien voor een bepaalde geluidgevoelige bestemming eerder een hogere waarde is vastgesteld, wordt bepaald of de hogere waarde of de heersende geluidbelasting voor reconstructie het laagst is. Van de laagste waarde wordt uitgegaan bij de berekening van het verschil. Er wordt alleen gekeken naar de locaties waar de toekomstige geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Indien er nooit eerder een hogere waarde is vastgesteld en de heersende geluidbelasting hoger dan 53 dB is, dan is de maximale grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen maximaal 68 dB. Indien de heersende waarde 53 dB of lager is, dan is de maximale grenswaarde 63 dB voor stedelijk gebied en 58 dB voor buitenstedelijk gebied. In de volgende tabel is een overzicht van de grenswaarden bij reconstructie weergegeven. Hierbij is bij de hoogst toelaatbare waarde de streefwaarde en de maximale grenswaarde de maximaal te ontheffen waarden.

| Wegvak  | Hoogst toelaatbare waarde  | Maximale grenswaarde   |
|---|--|--|
| Niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidbelasting $\leq$ 53 dB | Heersende geluidbelasting met ondergrens van 48 dB   | 63 dB stedelijk gebied<br>58 dB buitenstedelijk gebied                             |
| Niet eerder hogere waarde vastgesteld en heersende geluidbelasting $>$ 53 dB    | Heersende geluidbelasting  | 68 dB  |
| Eerder vastgestelde hogere waarde   | Laagste van:<br>- heersende waarde (ondergrens 48 dB);<br>- eerder vastgestelde hogere waarde. | 63 dB stedelijk gebied<br>58 dB buitenstedelijk gebied<br>68 dB saneringswoningen* |

\* Hoger dan 68 dB is mogelijk, maar dan is bij reconstructie geen toename meer mogelijk

Indien de geluidbelasting met 2 dB of meer toeneemt, is sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh. Een onderzoek naar mogelijke bron-, overdracht- en ontvangermaatregelen is dan noodzakelijk.

### 5.5.2 Beoordeling plangebied

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de geluidbronnen wegverkeer en railverkeer relevant vanwege de aanwezigheid van geluidgezoneerde (spoor)wegen. Het plangebied ligt buiten geluidszones vanwege industrie.

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Voor zover het plan toevoeging van nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt binnen een geluidzone, is toetsing aan de Wgh door middel van akoestisch onderzoek vereist.

#### *Geluidszones wegverkeer*

Binnen het plangebied gelden de volgende geluidszones langs wegen of delen daarvan:

| Wegnaam                        | Breedte geluidzone |
|--------------------------------|--------------------|
| Rijksweg A4                    | 600 m              |
| N206/Jan Koenenweg/Oosteinde   | 250 m              |
| Stompwijkseweg (60 km/u-zone)  |                    |
| Kostverlorenweg                |                    |
| Wilsveen                       |                    |
| Veursestraatweg (80 km/u-zone) |                    |
| Oostvlietweg (60 km/u-zone)    |                    |
| Kniplaan                       |                    |
| Meerlaan (50 km/u-zone)        |                    |

Alle overige wegen of wegdelen binnen het plangebied betreffen niet-gezoneerde 30 km/u-wegen of woonerven.

#### *Geluidzone railverkeer*

Langs de hoofdspoorweg Den Haag – Leiden geldt een geluidzone van 600 meter breedte, die



reikt tot in het plangebied. Binnen deze zone in het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

#### **Nieuwe ontwikkeling: Stompwijkseweg 20c**

Het plan voor dit adres is om de bestaande paardenhouderij aan de Stompwijkseweg 20c te vernieuwen en onder meer een bedrijfswoning (geluidgevoelig object) te realiseren binnen de geluidzone van de Stompwijkseweg en die van rijksweg A4. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat vaststelling van een hogere grenswaarde van 53 dB vanwege rijksweg A4 nodig is om de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te kunnen maken. Het ontwerpbesluit hogere waarde voor de nieuwe bedrijfswoning ligt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

#### **Eerdere planologische besluiten met vastgestelde hogere waarden**

In dit bestemmingsplan wordt een aantal eerdere planologische besluiten opgenomen. Voor zover deze eerdere besluiten de toevoeging van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakte binnen een geluidzone langs (spoor)wegen is op basis van akoestisch onderzoek getoetst aan de Wet geluidhinder en aan de eisen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierna worden de eerdere planologische besluiten beschreven die de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (i.c. woningen) mogelijk maakten en waarvoor hogere grenswaarden vanwege wegverkeer of railverkeer zijn vastgesteld.

#### **Bestemmingsplan Landelijk gebied 2011**

Met dit bestemmingplan is de bouw van dertien nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woonfuncties waren reeds opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied - Ruimte voor ruimte 2010 dat op 18 september 2010 onherroepelijk is geworden. Voor zes van de dertien woningen zijn hogere grenswaarden (tot 53 dB) vastgesteld. Het gaat om de locaties nabij Stompwijkseweg 36C, 38A, 46B en 48C en nabij Oosteinde 10.

#### **Bestemmingsplan Verbindingsweg Stompwijk**

De verbindingsweg in Stompwijk (Veenpolderseweg) is een nieuw aan te leggen weg, waarbij ook fysieke aanpassing van delen van de bestaande wegen Huyssitterweg, Dr. van Noortstraat en Tuinbouwweg nodig is. Door de toepassing van geluidsreducerend asfalt zal bij bijna alle bestaande woningen aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Vanwege de reconstructiesituatie in de zin van de Wgh bij de Tuinbouwweg is voor één woning (Doctor van Noortstraat 1B) een hogere grenswaarde van 52 dB vastgesteld.

#### **Bestemmingsplan Veursestraatweg 215**

Dit plan maakte vervangende nieuwbouw van een woning mogelijk na vaststelling van een hogere grenswaarde van 57 dB vanwege de Veursestraatweg.

#### **Bestemmingsplan Wilsveen 8**

Dit plan maakt één nieuwe woning en één woning ter vervanging van een bestaande woning mogelijk na vaststelling van hogere grenswaarden van 53 dB respectievelijk 51 dB vanwege het Wilsveen.

#### **Bestemmingsplan Wilsveen 10-10a**

Dit plan maakt nieuwbouw van een woning op het perceel Wilsveen 10a mogelijk na vaststelling van een hogere grenswaarde van 53 dB vanwege het Wilsveen, onder de voorwaarde dat de afstand van de woning tot de as van het Wilsveen tenminste 27 meter bedraagt.

#### **Bestemmingsplan Wilsveen 17**

Dit bestemmingsplan maakt nieuwbouw van twee woningen mogelijk na vaststelling van hogere

grenswaarden van 53 dB respectievelijk 49 dB vanwege het Wilsveen.

### **Wijzigingsplan Stompwijkseweg 29**

Dit plan maakt nieuwbouw van een woning mogelijk binnen de geluidszone van de Stompwijkseweg. Hiervoor is een hogere grenswaarde vastgesteld van 57 dB vanwege de Stompwijkseweg.

### **Inpassingsplan Rijnlandroute**

Uit plan maakt de realisatie mogelijk van de nieuwe verbindingsweg A4 - A44, de Rijnlandroute. Vanwege het verkeer over de nieuwe verbindingsweg tussen de A4 en A44 volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Door het treffen van een bronmaatregel, wegdektype dunne deklagen type B) wordt de voorkeursgrenswaarde teniet gedaan en zijn hogere waarden niet nodig. De bronmaatregel volgt uit het Tracébesluit A4 en het Tracébesluit A44.

### **Verbreding A4 Burgerveen – N14 en verbreding A4 Haaglanden – N14**

De akoestische onderzoeken voor deze projecten duiden erop dat door het waar nodig aanleggen van tweelaags ZOAB en uitbreiden van geluidschermen binnen het plangebied geen overschrijdingen van de geldende geluidproductieplafonds zullen optreden en er geen sprake zal zijn van noodzaak tot vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder.

## **5.6 Externe Veiligheid**

*Externe veiligheid (EV) gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten.*

*Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.*

In dit deze paragraaf wordt tevens kort ingegaan op stoffen die risicovol zijn, maar niet onder de Externe Veiligheid vallen, zoals transport van benzine en opslag van consumentenvuurwerk.

Gegevens over externe veiligheidsrisico's worden door de overheden verzameld, beheerd en weergegeven op kaarten en openbaar gemaakt op internet en bij de Omgevingsdienst Haaglanden (gegevens zijn niet openbaar) bijv.;

<https://www.risicokaart.nl/home>

<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/veiligheid/risicokaart/>

<https://flamingo.bij12.nl/risicokaart-viewer/app/Risicokaart-openbaar>

In de omgevingswet zal bovenstaande worden ontsloten met het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) en worden weergegeven in de "Atlas van de Leefomgeving".

### 5.6.1 Toetsingskader

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Binnen de  $10^{-6}$ -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de  $10^{-6}$ -contour gerealiseerd worden.

Conform de bepalingen van het Bouwbesluit hoeft men bij de aanvraag van een omgevingsvergunning alleen op externe veiligheid te toetsen wanneer het plan valt binnen de  $10^{-6}$  contour van het plaatsgebonden risico of binnen plasbrandaandachtsgebieden van vaar- of spoorwegen (Basisnetroute).

Voor de overige risicobronnen of situaties is toetsing nodig als het bestemmingsplan nadere regels bevat (zoals een nadere eis of afwijkingsbevoegdheid). Op basis van artikel 2.12 van de Wabo moet de gemeente deze regels dan in de omgevingsvergunning uitwerken en opnemen. Wanneer er sprake is van een afwijking of wijziging van een bestemmingsplan in het kader van een omgevingsvergunning, dan is het gebruikelijk om de aspecten inzake EV opnieuw in ogenschouw te nemen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geen eigen beleid ten aanzien van EV.

Sinds 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland van kracht (Provinciaal blad nr. 2349 van 29 maart 2019). Hoofddoel van het beleid is de kans dat grote groepen mensen slachtoffer worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen te minimaliseren. Daarbij staan maatregelen aan de bron voorop. Gelijktijdig zijn de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de bijbehorende programma's in werking getreden.

Het groepsrisico staat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland genoemd als onderdeel van het provinciaal ruimtelijk belang. Om het ontstaan van nieuwe knelpunten rond de risicobronnen te voorkomen, vraagt de provincie de gemeenten om aannemelijk te maken dat op termijn aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan, wanneer het groepsrisico als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt en het berekende groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt.

In Leidschendam-Voorburg zijn er geen bestaande overschrijdingen van de oriëntatiewaarde

### 5.6.2 Risicovolle inrichtingen

Voor de opslag van gevaarlijke stoffen van een zekere omvang geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast gelden voor kleinere opslagvoorzieningen en bepaalde installaties (bijvoorbeeld CNG-tankstations) aan te houden veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### LPG en NLG-tankstations

LPG en LNG-tankstations vallen onder Externe Veiligheid. Voor zowel LPG- als LNG-tankstations heeft het Rijk aanvullend effectgericht beleid geformuleerd door middel van het vaststellen van circulaires. In de circulaires wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten (als kantoren, sporthallen, zwembaden, kampeerterreinen, speeltuinen, restaurant of verspreid liggende woningen met een dichtheid van 2 per ha) en zeer kwetsbare

objecten (als verzorgingstehuizen en een kindercrèches). Mensen op hoge leeftijd en kleine kinderen zijn beperkt zelfredzaam. Daarom moet voor dergelijke verblijfsobjecten een grotere afstand tot het vulpunt van een LNG- of LPG-installatie aangehouden worden tenzij aanvullende maatregelen aan de gebouwen worden getroffen.

#### Waterstof- en CNG-tankstations

Tot risicovolle inrichtingen behoren ook waterstof- en CNG-tankstations. Hierop is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (nog) niet van toepassing. Voor dergelijke objecten zijn wel rekenmethoden vastgelegd om de veiligheidscontouren te bepalen. Hierbij worden vergelijkbare grenswaarden (PR 10-6) gehanteerd.

#### Windturbines

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing. Tot 1 januari 2011 waren windturbineparken vergunningplichtig. Hoewel strikt genomen niet van toepassing – het Bevi is als gezegd beperkt tot activiteiten met gevaarlijke stoffen – werd in rechte geaccepteerd dat voor de beoordeling van veiligheidsrisico's bij windturbines aangesloten mocht worden bij de methodiek van het Bevi en worden derhalve ook vergelijkbare grenswaarden (PF 10-6) gehanteerd. Een windturbine wordt dus beschouwd als risicobron.

#### Pompstations voor benzine en diesel

De pompstations waar men benzine en diesel kan afnemen en soms ook verkoop van kleine propaantanks vallen onder de Wet Milieubeheer. Er zijn regels opgesteld ter bescherming van het milieu en de directe omgeving. Het Besluit Externe Veiligheid is hier niet van toepassing.

#### Opslag van explosieven

Voor de opslag van explosieven wordt geen risicobenadering maar een effectbenadering gehanteerd. Op grond van artikel 2.6.6 (veiligheidszones munitieopslag civiele inrichting) van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden veiligheidszones aangewezen. Ook hier geldt dat het Besluit Externe Veiligheid niet van toepassing is.

#### Opslag van propaan-butaan in tanks groter dan:

Opslagtanks groter dan 13 m<sup>3</sup> vallen onder Bevi. In het plangebied zijn 7 bovengrondse propaantanks aanwezig van ca. 3 m<sup>3</sup> die onder de Wet Milieubeheer vallen.

Het betreft de volgende adressen:

- Rietpolderweg 1
- Rietpolderweg 6
- Rietpolderweg 11
- Oostvlietweg 26
- Oostvlietweg 63
- Meerburgerlaan 7
- Veursestraatweg 288-290

Grotere opslagtanks zijn niet aanwezig

#### (tijdelijke) opslag van consumenten vuurwerk

In het plangebied wordt geen (consumenten) vuurwerk opgeslagen.

Een uitzondering is de Stompwijksweg 44, waar in een kelder/bunker waar maximaal 1.000 kg consumentenvuurwerk in november-december wordt opgeslagen in verband met de verkoop in de laatste week van december. Aangezien de hoeveelheden beneden de 1.000 kg ligt, valt de locatie onder het activiteiten besluit en niet onder Bevi. De locatie voldoet aan de wettelijke voorschriften en wordt ook jaarlijks gecontroleerd door de Omgevingsdienst Haaglanden en de Veiligheids Regio Haaglanden (VRH).

#### Opslag energie in batterijen

Opslag van (overtollige) energie afkomstig van zonnepanelen of windturbines kan worden gedaan in Litium batterijen. Deze elektriciteitsopslagsystemen zitten vaak in zeecontainers. Bij evenementen worden tegenwoordig ook gebruik gemaakt van accucontainers in plaats van een aggregaat.

Het is bekend dat als er ooit iets mis gaat (kans is zeer gering) en de batterij vliegt in brand dan

komen er zeer giftige gassen vrij en zal de brand uiterst moeilijk te blussen zijn. Energieopslag bij particuliere woningen tot 20Kw is vrijgesteld.

Op 1 juli 2020 is in de staatscourant de Circulaire "Risicobeheersing Lithium-ion energiedragers" gepubliceerd. Deze circulaire is adviserend. Wanneer de adviezen worden omgezet in voorschriften of regels in een bestemmingsplan of in een omgevingsvergunning dan is zijn er wel afdwingbare maatregelen.

#### Huidige situatie inrichtingen

- Er zijn geen LPG-tankstations in of nabij het plangebied aanwezig;
- Er zijn geen LNG, CNG en Waterstofopslagen in of nabij het plangebied;
- Er zijn geen windturbines in of nabij het plangebied;
- Er geen inrichtingen aanwezig die onder BEVI vallen;
- Er is geen opslag van explosieven in en nabij het plangebied aanwezig
- Opslag van consentenvuurwerk aan de Stompwijksweg 44, minder dan 10.000 kg.
- Er zijn 7 bovengrondse propaantanks in het plangebied aanwezig met elk een opslagcapaciteit kleiner dan 3 m3.
- Er is geen opslag van energie electriciteitssystemen met Lithium-ion batterijen in en nabij het plangebied (zogenaamde buurtbatterijen).
- Er zijn geen benzine-pompstations aanwezig in het plangebied, wel enkele bedrijfspompen.

#### Regels/voorschriften bij het nieuwe BP of omgevingsplan

- Mogelijkheid creëren LPG, LNG, CNG en Waterstof -tankstations in of nabij het plangebied
- Toestemming of verbod windturbines in of nabij het plangebied (invloedsgebied);
- Wel of geen BEVI-inrichtingen toestaan;
- Geen nieuwe bovengrondse propaantanks in het plangebied toestaan.
- Wel of geen buurtbatterijen of tijdelijk energieopslag bij evenementen.
- Wel of geen cat 3 bedrijven toestaan zoals benzine-pompstations.

### 5.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet.

In regio Haaglanden zijn voor de A4, tussen Knooppunt Ypenburg en de gemeentegrens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoeterwoude (wegvakken Z8 en Z7), en de A13, tussen knooppunt Ypenburg en Delft-Zuid (wegvakken Z29 en Z113), basisnetafstanden vastgelegd.

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

Aan het bouwen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied zijn eisen gesteld op grond van artikel 2.3 eerste respectievelijk tweede lid van de Regeling Bouwbesluit 2012. Paragraaf 2.3 van deze regeling is eveneens op 1 april 2015 in werking getreden (Stb. 2015, 92). In beide gevallen moet zijn voldaan aan de artikelen 2.5 t/m 2.9 van voornoemde regeling. Aanvullend moet het mechanisch

ventilatiesysteem van een, als beperkt kwetsbare object aan te merken, bouwwerk binnen een veiligheidszone zijn uitgerust met een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 2.10 van de regeling).

Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 meter van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet het groepsrisico worden verantwoord.

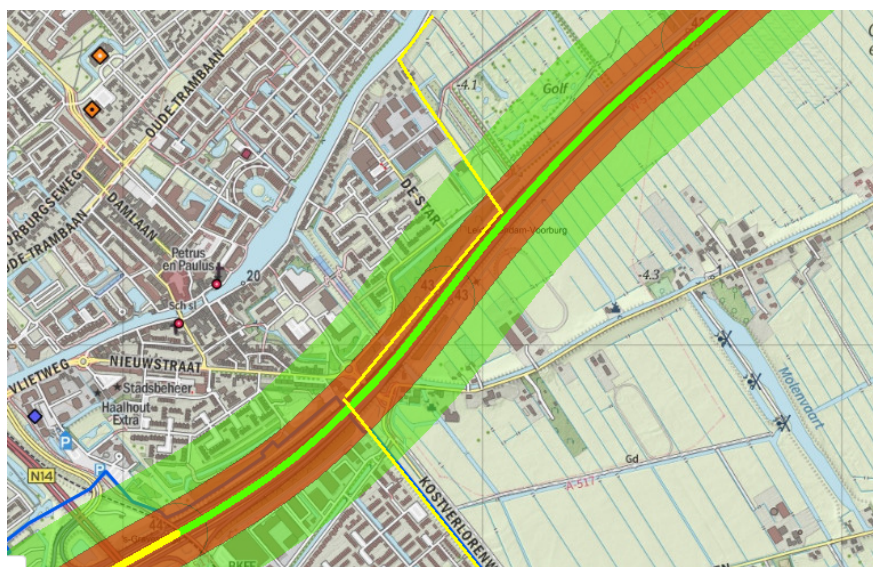
Voor het plangebied geldt het volgende:

Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geen routeringsbesluit vastgesteld, als bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor bevoorrading van enkele bovengrondse of ondergrondse brandstoftanks voor benzine, diesel of propaan zal incidenteel transport plaatsvinden over o.a. Wilsveen. Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat.

Als basisregel geldt dat degene die met een voertuig over de weg gevaarlijke stoffen vervoert, verplicht is de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 als zodanig aangeduide bebouwde kommen van gemeenten te vermijden, tenzij dit voor het bevoorraden noodzakelijk is.

De risico-contouren van 30, 80 en 200 meter liggen voor het grootste gedeelte over weilanden/openbaar groen. Plaatselijk gaat deze contour over enkele woningen.



Legenda

Gele lijn lijnglobale ligging plangebied

|             |   |
|-------------|---|
| Blauwe lijn | gemeente grens  |
| Groene lijn | midden van de snelweg   |
| Bruin vlak  | 80 meter RGS-lijn (100% letaliteit, waarbinnen slachtoffers vallen bij explosie van LPG of propaan) |
| Groen vlak  | 200 meter zone voor verantwoording in Bestemmingsplan   |

#### *Plaatsgebonden risico*

Uit de regionale informatie blijkt dat de plaatsgebonden 10<sup>-6</sup> contour binnen de grenzen van de Rijksweg ligt. Er liggen geen kwetsbare - en/of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

#### *Groepsrisico*

Het huidige groepsrisico wordt door de invulling van het plangebied niet gewijzigd. Het groepsrisico is berekend met het RBMII rekenprogramma. Met behulp van kentallen is het aantal personen in de bestemmingsvlakken bepaald. Daardoor is bij de berekening een hoger aantal personen genomen dan in werkelijkheid aanwezig zullen zijn. Uit de berekening komt naar voren dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt.

#### **Huidige situatie transport over de A4**

- De PR ligt op de autoweg;
- De 30 meter zone; in het plangebied staan geen kwetsbare objecten in deze zone
- De 80 meter zone (invloedsgebied transport gevaarlijke stoffen). Betreft de woningen aan Meeslouwerweg 1, 1a, 3 en Stompwijkseweg 3 en 6-12.
- De 200 meter zone, betreft extra de woningen aan Stompwijkseweg 12a-18c en 5B en Tuinbouwweg 1,2,2a en 4
- De 355 meter zone (invloed LPG-transport)

#### **Nieuwe ontwikkelingen**

- Bouw van nieuwe woningen (kwetsbare objecten) binnen de 30 meter niet toestaan. Binnen de 200 meter zone geen ontwikkelingen waarbij sprake is van zeer kwetsbare objecten maar ook geen inrichtingen waar gedurende een bepaalde tijd een grote groep mensen aanwezig is, zoals een paardenmanege of camping.
- Binnen de 200 meter zone kleinschalige bouw van woningen toestaan mits uit een QRA blijkt dat er geen overschrijding is de Oriëntatiewaarde

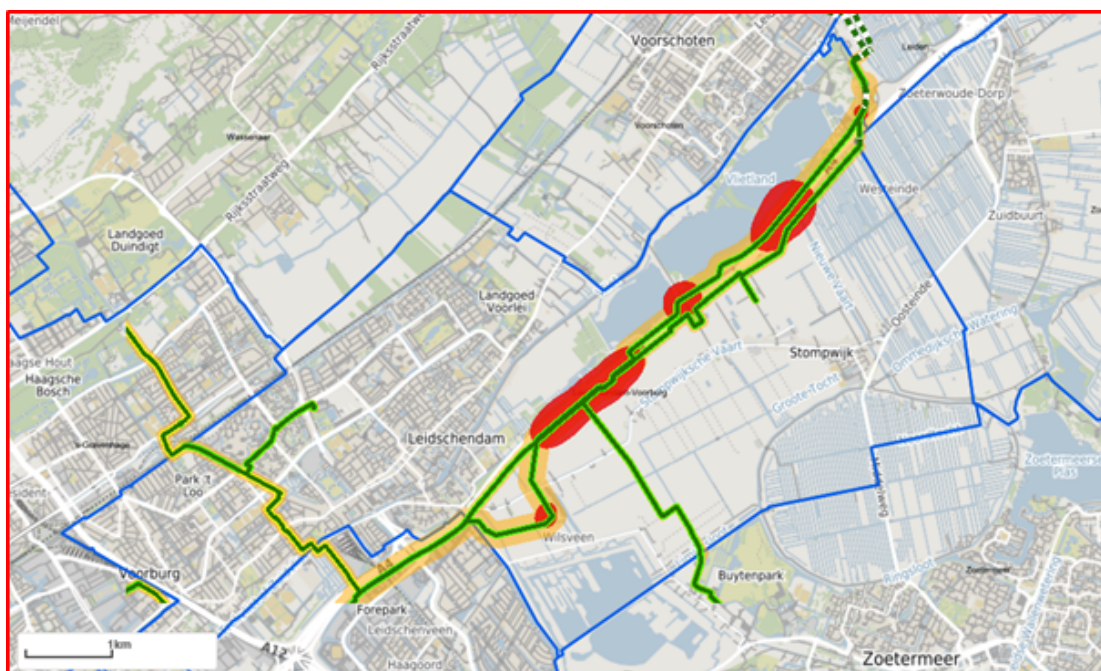
#### **5.6.4 Buisleidingen**

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

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

De ligging van de ondergrondse hogedruk aardgasleiding in het landelijk gebied is op onderstaand plaatje weergegeven. Voor de leesbaarheid wordt het gebied van de 1% letaliteit niet weergegeven.

Voor gedetailleerder informatie wordt verwezen naar de plankaart en de website:



**Legenda:**

- Blauwe lijn = gemeentegrens
- Groene lijn = Hoge druk aardgasleiding
- Rood gebied = PR 10-6 zone
- Geel gebied = 100 % letaliteitszone

De kenmerken van de aardgas transportleidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| nummer     | diameter | druk | 1%-letaliteit | 100%-letaliteit | Beschermings-<br>zone | Ligging<br>gasleiding                            |
|------------|----------|------|---------------|-----------------|-----------------------|--|
| W-514-01-R | 13       | 40   | 140           | 70              | 4                     | Langs A4,<br>zuid-kant                           |
| W-514-06   | 7        | 40   | 75            | 40              |                       | Van A4 naar de<br>kassen aan de<br>Huyssitterweg |
| W-514-19   | 9        | 40   | 95            | 50              |                       | Van A4 naar<br>Zoetermeer<br>Inags Wilsveen      |
| A-517      | 30       | 66   | 405           | 160             |                       | Grotendeels ten<br>N van de A4                   |

Bij het vervoer van deze gevaarlijke stoffen door buisleidingen is de systematiek voor de toepassing van de risicobenadering wezenlijk anders dan die voor de andere vormen van vervoer. De systematiek bij deze buisleidingen is in belangrijke mate vergelijkbaar met die voor categoriale inrichtingen. Door middel van vaste veiligheidsafstanden gekoppeld aan het soort leiding en type maatregelen is direct af te leiden welke scheiding tussen risicobron en kwetsbare objecten gewenst is. Deze veiligheidsafstanden zijn weer onderverdeeld in bebouwings- en toetsingsafstanden. Voor de begripsvorming omtrent de bebouwings- en toetsingsafstand kan worden gesteld dat de bebouwingsafstand vergeleken kan worden met de PR 10-6 contour. De toetsingsafstand kan worden vergeleken met de PR 10-8 contour. Bij ligging van kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten binnen de toetsingsafstand moet de toetsingsafstand worden meegenomen bij de bepaling van het groepsrisico.



De vrijwaringzone van 30 meter aan beide zijden van de leiding wordt vrijgehouden van bebouwing. Daarnaast moet de bebouwingsafstand van 80 meter in acht worden genomen. Een enkele verspreid liggende woningen in het plangebied voldoet niet aan deze afstanden. Binnen 100% afstand is de invloed van de leidingen zodanig groot dat toename van bebouwing of personen binnen deze afstanden sterk bijdraagt aan de verhoging van het groepsrisico.

Binnen het plangebied liggen enkele woningen op een korte afstand van de hoogdruk aardgasleidingen. De ene aardgasleiding heeft een druk van 66 bar, een diameter van 30", een diepteligging van circa 1,5 meter en de andere heeft een druk van 40 bar, een diameter van 20" en een diepteligging van circa 1,7 meter. Bij deze woningen kan, als gevolg van een calamiteit in relatie tot de afstand van de woningen tot de risicobronnen, het volgende effect optreden: Een hoogdruk aardgasleiding kan falen als gevolg van schade door derden. Door een beschadiging van de aardgasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Falen als gevolg van corrosie is uitgesloten door de veiligheidsmaatregelen die door de Gasunie zijn genomen (inherente veiligheid).

#### *Plaatsgebonden risico aardgasleiding*

Uit de risicokaart voor buisleidingen blijkt dat op in principe het plaatsgebonden 10-6 contour op de leiding ligt en dat op 4 plaatsen de 10-6 contour buiten de leidingen ligt. Binnen de 10-6 contour is alleen camping en jachthaven "De Merenburger" aan Meerburgerlaan 7 aanwezig. Nieuwe gevoelige functies buiten de bebouwingsvrije afstand, zoals woningen, kunnen wel worden toegestaan. Voor zover deze zich wel binnen de toetsingsafstand bevinden, mag worden gesteld dat het aantal nieuwe woningen dat zich eventueel voordoet niet leidt tot overschrijding van het plaatsgebonden risico. Datzelfde geldt voor het groepsgebonden risico. In het kader van de voormalig ruimte-voor-ruimte regeling is op Tuinbouwweg 7 een nieuwe woning gerealiseerd binnen deze toetsingsafstand. Hierbij is uiteraard bekeken of er sprake was van onaanvaardbare risico's voor de nieuwe woning.

De bebouwing in het plangebied valt onder de categorie incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II. Voor de leidingen in het plangebied geldt de volgende bebouwingsvrije afstand:

Minimale afstanden tot woonbebouwing en bijzondere objecten:

- hoofdaardgastransportleidingen: 5 m aan weerszijde van de hartlijn
- regionale transportleidingen: 4 m aan weerszijde van de hartlijn.

Binnen deze afstand mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Deze zone is op de plankaart opgenomen waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na vrijstelling) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding.

#### *Groepsrisico*

Door verspreid liggend bedrijfswoningen ligt het huidige groepsrisico in verband met de aardgasleiding ver onder de oriëntatiewaarde. Binnen het plangebied blijft het groepsrisico op gelijk niveau; rekenkundig heeft het plan dus nauwelijks invloed op de hoogte van het groepsrisico.

#### *Maatregelen ter beperking van het groepsrisico*

In het plangebied bestaan voldoende mogelijkheden om de nadelige gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico te beperken.

Deze maatregelen zijn hieronder opgesomd:

- In het plangebied worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan binnen het invloedsgebied van de gasleidingen.
- In het plangebied worden in geen specifieke bestemmingen opgenomen waar verminderd zelfredzame personen zouden kunnen verblijven.
- Bereikbaarheid van de aardgasleiding.

Binnen het plangebied worden geen specifieke bestemmingen opgenomen waar verminderdzelfredzame personen zouden kunnen verblijven. Gelet op de diverse gebruiksfuncties binnen het plangebied moet echter wel rekening worden gehouden met aanwezigheid van personen met een verminderde mobiliteit, zoals ouderen.

#### *Huidige situatie Buisleidingen*

Op een 5-tal plaatsen is een overschreiding van de PR 10-6. Er is geen bebouwing aanwezig binnen deze contour, op termijn is saneren te overwegen.

De 100% letaliteitscontour ligt plaatselijk over bebouwing waaronder Stompwijkseweg. Er zijn geen kwetsbare objecten binnen de 100 % letaliteitscontour.

#### *Verantwoording groepsrisico (algemeen)*

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico maken zowel het Besluit externe veiligheid buisleidingen als het Besluit externe veiligheid transportroutes onderscheid in situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording:

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

In geval geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een stationaire risicobron zijn gelegen, is altijd sprake van een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

#### *De hoogte van het groepsrisico*

Het groepsrisico is in het verleden berekend. Aangezien in de periode 2012 tot heden geen of summier wijzigingen zijn opgetreden met betrekking tot het aantal gebouwen en het aantal personen binnen het invloedsgebied, wordt ervan uitgegaan dat de toenmalige berekeningen nog accuraat zijn.

Verwezen wordt naar onderstaande onderzoeken.

1. Technische rapportage GR berekening Recreatief Knooppunt Driemanspolder AVIV d.d. 25 oktober 2012; kenmerk: 122347
2. Verantwoording GR externe Veiligheid Recreatief knooppunt Driemanspolder AVIV d.d. 2 november 2012; kenmerk: 122347
3. Rapportage Externe Veiligheid, inpassingsplan en tracebesluit Rijnland-route Tauw d.d. 15 januari 2014; kenmerk: 4817796
4. Onderzoek Externe Veiligheid BP Meeslouerpolder AVIV d.d. 6 april 2018; kenmerk: 183572

De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0.1 x de oriëntatiewaarde.

De kansen op een zwaar ongeval blijven voldoende klein om ze in relatie tot de oriëntatiewaarde acceptabel te achten.

#### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van

zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. In onderhavig geval is dit een fakkelbrand.

In het geval van een fakkelbrand bij een aardgasleiding is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen in een gebied, afhankelijk van de gasleiding over een gebied van 40 tot 160 meter (de 100% letaliteit) slachtoffer worden. Buiten de 100% letaliteitcontour is bij geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Er worden geen gebouwen of instellingen binnen het invloedsgebied van de leiding gerealiseerd waarvan naar verwachting de personen die zich daarin bevinden in mindere mate zelfredzaam zijn. Mocht evacuatie toch nodig blijken: Het plangebied wordt ontsloten door voldoende wegen die van de aardgasleiding af zijn gericht en die gebruikt kunnen worden als vluchtroutes of aanrijroute voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten.

### *Bestrijding*

Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat op het moment dat er iets misgaat de hulpverlening niet wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding echter negatief of positief beïnvloeden. Het is dus van belang knelpunten voor de hulpverlening in de ruimtelijke inrichting te voorkomen dan wel op te lossen. Veel van dit soort aspecten zullen in een rampbestrijdingsplan vastgelegd zijn of in het geval deze niet aanwezig is nog moeten worden vastgelegd.

Opstelmogelijkheden voor materieel; is er voldoende ruimte bij de bron en in de belaste omgeving om het materieel te stallen.

Inzetbaarheid van middelen en personele capaciteit; zijn voldoende (blus)middelen aanwezig. De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten om hun taken goed uit te oefenen.

Diverse aspecten zijn vastgelegd in het regionaal crisisplan. Dit plan wordt regelmatig geactualiseerd.

### *Bereikbaarheid oppervlaktewater*

Naast de standaard brandkranen kan het bij een calamiteit nodig zijn om meer bluswater beschikbaar te hebben. Dit bluswater kan verkregen worden uit oppervlaktewater (Stompwijksevaart, Molenvaart, Nieuwe vaart en de Vlietlanden). Dit oppervlaktewater moet wel voldoende bereikbaar zijn.

### *Aardgasleiding opnemen in gebruiksmeldingen*

Voor gebouwen waar meer dan 50 personen kunnen verblijven is een gebruiksmelding verplicht. Deze meldingen worden beoordeeld door de brandweer. Voor de gebruiksmeldingen voor de gebouwen in het plangebied zal de brandweer er op toezien dat de aardgasleiding in gebruiksmelding wordt meegenomen.

## **5.7 Natuur**

### **5.7.1 Natuur**

#### *5.7.1.1 Natuur- en landschapsbestemmingen*

In het bestemmingsplan zijn de volgende natuur- en landschapsbestemmingen opgenomen:

- Natuur (N): deze bestemming is van toepassing op alle gebieden waar de natuurwaarden prioriteit hebben boven een ander (mede)gebruik
- Natuur - Landschapselement (N-L): heeft betrekking op de natuur- en

landschapselementen, zoals houtopstanden, bosschages en paddenpoelen en overige groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemmingen mogen, behoudens afwijkingen met een omgevingsvergunning, geen gebouwen worden opgericht

#### *'Natuur'*

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor het vogelreservaat Westeinderpolder (in de Grote Westeindsche Polder) en de gronden rondom de Meeslouwerplas en de Vogelplas Starrevaart. Daar waar recreatief medegebruik dan wel extensieve natuurgerichte recreatie is toegestaan, is dat aangegeven met de functieaanduiding (r). Bij agrarisch medegebruik is dat aangegeven met de functieaanduiding 'agrarisch' (a). Deze vormen van medegebruik zijn mogelijk voor zover de actuele en potentiële natuurwaarden niet worden geschaad.

#### *'Natuur - Landschapselement'*

Deze bestemming is opgenomen voor die landschapselementen die, gelet op de omvang, op de verbeelding inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Daar waar recreatief medegebruik is toegestaan is dat aangegeven met de functieaanduiding (r). Deze vormen van medegebruik zijn mogelijk voor zover de actuele en potentiële natuurwaarden niet worden geschaad.

#### Natuurontwikkelingsgebieden

In de algemene regels is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gronden met de bestemming AW-L of AW-NL om te kunnen zetten naar een natuurbestemming. Het een en ander in verband met het provinciaal beleid voor toekomstige natuurgebieden. Wel dient dan onder meer vast te staan dat de natuurbestemming daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daarbij is medewerking van de grondeigenaren noodzakelijk.

#### Ecologische verbindingzones

Voor het realiseren van ecologische verbindingzones zijn burgemeester en wethouders bevoegd een aanduiding 'ecologische verbindingzone' op te nemen, bijvoorbeeld op de gronden langs sloten, ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe ecologische verbindingen tussen natuur(ontwikkelings)gebieden, indien zulks gewenst is uit het oogpunt van natuurontwikkeling en ecologie op grond van rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid..

#### Vergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

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

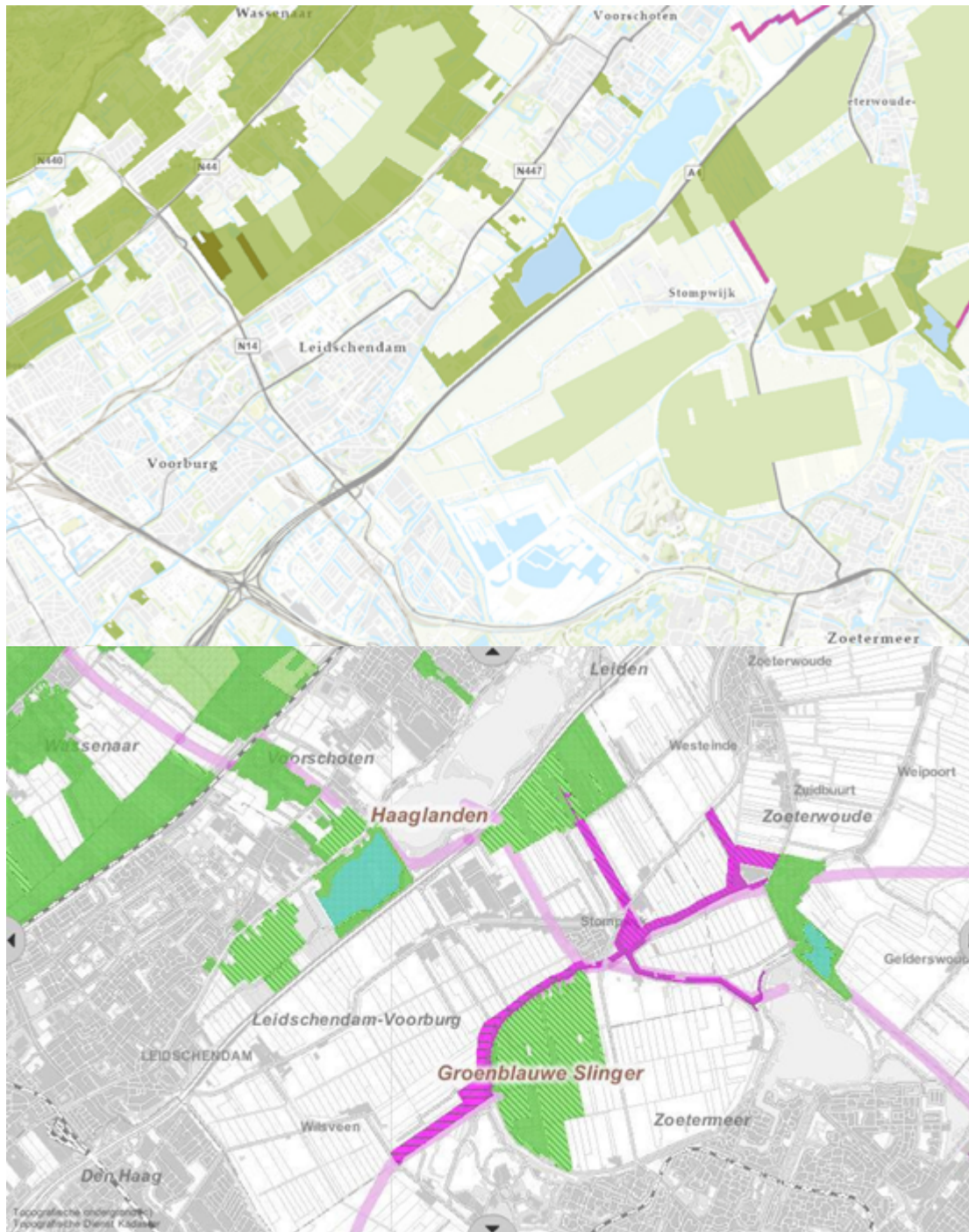
Een omgevingsvergunning is niet vereist wanneer er sprake is van normaal onderhoud of beheer van gronden. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden verstaan: werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd voor de instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals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

### Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming wordt ingegaan op de beschermenswaardige natuurgebieden in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze beschermt een aantal gebieden:

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

Hieronder worden alleen de gebieden toegelicht die van toepassing zijn op het plangebied:



Figuur 5.4 NatuurNetwerk Nederland PZH

### NatuurNetwerkNederland, onderdeel ecologische hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het NatuurNetwerkNederland. Delen van het plangebied vallen binnen het NatuurNetwerkNederland

De bestaande en gewenste ecologische structuur is nader onderzocht in het kader van het Meerjarenprogramma van het Regiopark Duin, Horst & Weide: Stapstenen en verbindingen in Duin, Horst & Weide, verkenning van ecologische knelpunten. Bureau Waardenburg, september 2016.

### Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. In of nabij het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden maar nieuwe ontwikkelingen kunnen wel negatieve invloed hebben op de Natura 2000 gebieden en dienen daarop onderzocht te worden.

### Nationale Parken

Het Nationale Park Hollandse Duinen is nog in de laatste fase van definitieve aanwijzing door de nationale overheid. In toekomst zal blijken of dit tot het instellen leidt van gebieden met een bescherming. Dat zal dan alleen betrekking hebben op het gebied binnen de hoofdbegrenzing. In Leidschendam-Voorburg loopt de hoofdgrens gelijk met de Vliet en betreft het strandwallenlandschap. Binnen de gemeentegrens liggen hier al beschermde gebieden zoals in de Duivenvoordse Veenzijdse polder.

### Overige wetgeving; Houtopstanden buitengebied

Er is wetgeving van toepassing voor houtopstanden (voorheen Boswet). Bij ingrepen moet worden nagegaan of dit van toepassing is. Als blijkt dat dit het geval is dan geldt een meldings- en herplantingsplicht.

## **5.7.2 Groen**

### *5.7.2.1 Groenbestemmingen*

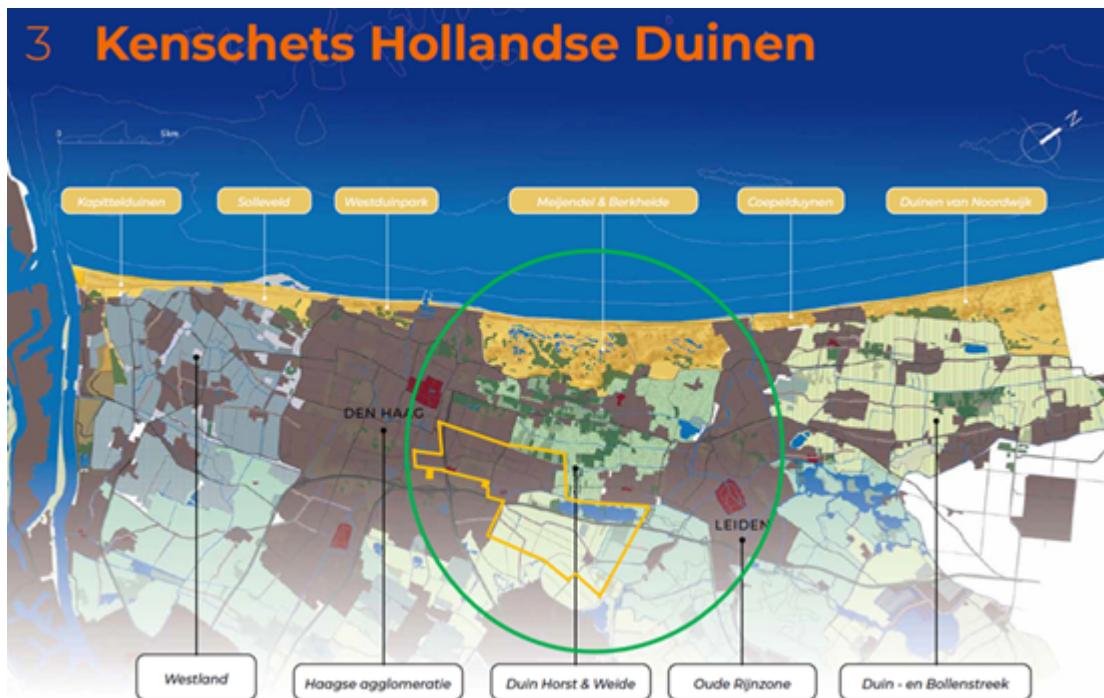
#### Groen

Deze bestemming omvat de gronden die bestemd zijn voor de groenstructuur binnen het plangebied, inclusief kleinschalige groen- en waterelementen, paden, bermen, etc.

### *5.7.2.2 Groenbeleid*

#### Groen in het plangebied

Het buitengebied ligt op een knooppunt van drie landschappen: Midden-Delfland, het Groene Hart en de kustzone en kenmerkt zich door een breed scala aan voor het groen relevante ontwikkelingen waaronder het Nationaal Park Hollandse Duinen, het Regiopark 'Duin, Horst en Weide' en het waterrijke natuur en recreatiegebied in de Nieuwe Driemanspolder.



Figuur 5.5: Gemeente Leidschendam-Voorburg (oranje grens); het werkgebied van Regiopark Duin, Horst & Weide (groene cirkel) binnen het gebied van het Nationaal Park Hollandse Duinen (hoofdgrens is de Vliet met hierlangs een zone met het veenweidegebied van Stompwijk)

Omdat er in andere kaders de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied al is vastgelegd wordt in het gemeentelijke groenbeleid alleen op hoofdlijn aandacht besteed aan het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat er in het buitengebied een duidelijke hiërarchie van open ruimten waarneembaar is. De insteek van het Groenstructuurplan is om deze karakteristiek te versterken. Er ontstaat differentiatie in het buitengebied wat de recreatieve waarde van het gebied ten goede komt. De groene en landschappelijke waarden zijn voor dit bestemmingsplan nader gespecificeerd in hoofdstuk 2, paragraaf 3 en 4 van de toelichting en in de regels onder de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie (artikelen 34 t/m 49).

### Groen en landschapsbeleid gemeente Leidschendam – Voorburg

#### Groenstructuren

In de het gemeentelijk Groenstructuurplan Buitengewoon Groen 2009 en het Uitvoeringsprogramma 2012 (herijking 2015) zijn de waardevolle groenstructuren vastgelegd. Naast de ruimtelijke waarden is dit is ook van belang voor de klimaat bestendigheid (infiltratie en hittestress). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze structuren zoveel mogelijk ingepast of als het niet anders kan gecompenseerd worden op basis van een plan ter goedkeuring van de gemeente.

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

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

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

Om de ambities te verwezelijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de

planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dat in nieuwe ontwikkelingen of ruimtelijke ingrepen voorziet, moet daarom een groenparagraaf deel uitmaken.

### 5.7.3 Flora en fauna

Volgens de natuurwetgeving dient een initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen op de hoogte te zijn van de beschermde natuurwaarden. Nieuwe plannen moeten getoetst worden aan de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden en van dier- en plantensoorten en kan mogelijk eisen stellen aan nieuwe inrichting zoals bij sloop- en nieuwbouw. Voor de beschermde gebieden zie hierboven onder 5.7.1.1 het kopje Gebiedsbescherming met de kaart figuur 5.4 NatuurNetwerk Nederland PZH.

De Wet Natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De regels gaan over 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 beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrictlijn 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.

#### Onderzoek mogelijke effecten op soorten of soortgroepen

De beschermde soorten zijn over het algemeen op specifieke locaties aanwezig, zoals: bomen, water, oevers, gebouwen of juist op het land. Bij ingrepen zal onderzoek moeten plaatsvinden om op basis en omvang van de werkzaamheden de effecten op beschermde soorten in te schatten.

#### Algemene zorgplicht

Voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna is in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet altijd rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status. Hier dient te allen tijde rekening mee gehouden te worden zoals bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan gebouwen of begroeiing. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 10 en 11 van de Flora- en faunawet. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli, maar is soortspecifiek en kan variëren onder invloed van weersomstandigheden. Voor de aanvang van de werkzaamheden rond de broedtijd dient de locatie door een ecoloog te worden gecontroleerd op broedende vogels.

In het plangebied komen relatief weinig bijzondere plantensoorten voor. De waarnemingen van plantensoorten van de Rode Lijst zijn spaarzaam en relatief oud. Alleen Brede Waterpest is wijder verspreid, met een zwaartepunt in de Zoetermeerse Meerpolder. In het noordwestelijk deel van het plangebied komen de meeste aandachtsoorten voor. Dit gebied maakt onderdeel uit van de EHS en herbergt soorten als Groot moerasscherm, Zwanebloem, Zwarte Zegge, Slanke Waterbies, Holpijp, Echte koekoeksbloem en Waternavel. Deze soorten zijn van regionaal belang. Dat geldt ook voor de bosplanten Reuzenzwenkgras en Bosandoorn in de Zoetermeerse Meerpolder. Deze polder en het noordwestelijk natuurgebied hebben floristische waarde van regionaal belang.

De hiervoor onderscheiden weidevogelgebieden zijn van nationaal belang. De weidevogelkwaliteit



voldoet aan landelijke normen. Verder broeden in deze gebieden verschillende vogels die op de nieuwe en oude rode lijst staan zoals Slobeend, Visdief, Graspieper, Grutto, Tureluur, Patrijs, Veldleeuwerik, en Zomertaling. De weidevogelgebieden zoals aangegeven in figuur 3.10 zijn daarmee van nationaal belang. De andere polders (met uitzondering van het kassengebied in de Meeslouwerpolder-West) zijn van regionaal belang. Wat betreft de wintervogels is de Vogelplas Starrevaart van internationaal belang. Het vogelreservaat Westeinde en de plassen van de Meeslouwerpolder en Vlietland zijn van nationaal belang. De andere polders zijn van regionaal belang. Voor wat betreft overige fauna is de trekroute van Meervleermuis over de Nieuwe Vaart en de Ommedijkse wetering van belang. Deze soort heeft grote kraamkolonies (vermoedelijk is de dichtstbijzijnde in Aarlanderveen) waarvandaan zogende vrouwtjes elke avond op jacht gaan.

De Vogelplas Starrevaart trekt een groot aantal bijzondere vogelsoorten aan. De plas moet worden aangemerkt als natuurgebied van nationaal belang.

#### *Flora en vegetatie*

De enige wettelijke beschermde soort in het plangebied is de Zwanebloem. Daarnaast komen er vier Rode lijstsoorten voor, te weten Kamgras, Brede waterpest, Veldgerst en Wilde Gagel voor. Kamgras en Veldgerst komen alleen in oude opnamen (< 1987) voor.

De meest wijd verspreide aandachtsoorten Groot Moerasscherm, Watermavel en Moeraszoutgras zijn karakteristiek voor graslanden op natte, matig voedselrijke bodem en komen voor langs slootkanten. Ook de meeste andere aandachtsoorten groeien in sloten of langs oevers. Sommige soorten als Lidsteng, Aardbeiklaver, Moeraszoutgras en Zittende zannichelia wijzen op licht brakke omstandigheden. Deze laatste subgroep komt zeer verspreid in de droogmakerijen voor. Een andere subgroep van de slootplanten is juist indicatief voor zacht water. Dit betreft Moerasstruisgras, Zwarte Zegge en Watermavel. De verspreiding van deze plantensoorten concentreert zich in de Westeindepolder. Reuzenzwenkgras, Groot springzaad en Bosandoorn groeien in de verspreide bosjes van het plangebied zoals die bij de woningen aan de Meer- en Geerweg.

De vegetatie van de Vogelplas Starrevaart is nog jong. Pioniersoorten als Moerasandijvie en Klein hoefblad worden verdrongen door overblijvende soorten als Riet en Grote brandnetel en opslag van Wilgen. Bijzondere vaatplantsoorten zijn onder andere Heelblaadjes, Wilde kamperfoelie, Koningsvaren en Veenpluis. Deze beperken zich tot een enkele plek met een zandige, vochtige en zwak zure bodem (duinvallei-achtig). Hier zijn ook enkele bijzondere (lever)mossoorten als Sphagnum subnites en Lophozia capitata gevonden<sup>1</sup>.

#### *Fauna*

##### Vogels:

De broedvogels in de Westeindepolder zijn in het kader van het provinciale meetnet geïnventariseerd. De weidevogelkwaliteit is hier relatief hoog, maar ook in dit gebied is sprake van achteruitgang van een typische weidevogel als de Grutto en een toename van moerasvogels als Slobeend, Visdief, Canadagans, Nijlgans en Kleine karekiet.

Aan de oevers van de waterplas in de Meeslouwerpolder en langs Vogelplas Starrevaart broeden veel bedreigde en zeldzame moerasvogels. Het betreft onder andere Dodaars, Geoorde fuut, Wintertaling, Zomertaling, Bruine kiekendief, Waterral, Kluut, Kleine plevier, Bontbekplevier, Tureluur, Visdief, Sprinkhaanzanger en Rietzanger. In de Wilgenstruwelen en jonge bossen broeden onder andere Ransuil, Groene specht, Spotvogel, Blauwborst en Nachtegaal. Op grond van dichtheid en aanwezigheid van bijzondere soorten onderscheiden de gebieden, zoals op figuur 3.10 is aangegeven, zich als (zeer) goede weide- en moerasvogelgebieden.

De Westeindepolder, de Meeslouwerpolder, Vlietland en Starrevaart zijn voor wintervogels belangrijk. Hier worden regelmatig relatief grote aantallen (> 0,1 of 1 % van de Noordwest-Europese populatie) Smient, Fuut, Wilde Eend, Kuifeend, Kokmeeuw, Meerkoet,

Dodaars, Krakeend, Stormmeeuw, Slobeend, Spreeuw, Zilvermeeuw, Grauwe gans, Kleine zwaan, Wintertaling, Kievit, Kolgans en Wulp geteld. Andere bijzondere wintergasten (in kleine aantallen) zijn Geelpootmeeuw, Roodhalsfuut, Kwak, Visarend, Grauwe Franjepoot, Grote zilverreiger, Nonnetje, Slechtvalk, Goudplevier en Lepelaar. De Zoetermeerse Meerpolder-West is eveneens een belangrijk weidevogelgebied en een wintervogelgebied door de aanwezigheid van hoge aantallen Zilvermeeuw, Kievit, Kramsvogel en Smient.

#### Vleermuizen:

De waarnemingen van Watervleermuis zijn beperkt tot de westrand van het gebied. Watervleermuizen foerageren bij voorkeur boven beschutte waterpartijen. De kolonies zijn gehuisvest in het binnenduingsgebied in oude holle bomen. De waarnemingen van Rosse vleermuizen hebben voornamelijk betrekking op dieren die heen en weer pendelen tussen de kolonies in het bosrijke binnenduingsgebied en grote plassengebied zoals Kagerplassen, Vlietland en Noord-Aa, waar de dieren foerageren.

Het agrarische gebied van Leidschendam wordt vooral bewoond door Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis. Eerstgenoemde twee soorten hebben ook kraamkolonies in huizen in het plangebied. Zij foerageren vooral in de omgeving van water en bomen in de bebouwde kom en bewoningsstroken.

Bij geschikte weersomstandigheden (weinig wind) vliegen met name de Laatvliegers ook deels het poldergebied in. De Meervleermuis beperkt zich vooral tot de brede watergangen, onder meer langs de A4. Er is een vliegroute langs de Nieuwe Vaart en Ommedijksche Watergang. Deze is in 1986 ontdekt en nog steeds in gebruik. Ruige dwergvleermuizen ontbreken nagenoeg in de zomermaanden maar zijn talrijk in de nazomer en herfst. Het betreft vooral dieren op migratie uit landen ten noordoosten van Nederland. De aanwezigheid van de Grootoorvleermuis is beperkt tot een kerkzolder, waar enkele dode dieren zijn aangetroffen.

#### Overige zoogdieren:

Buiten de streng beschermde vleermuissoorten komen geen andere beschermde zoogdiersoorten voor. Van Waterspitsmuis, een bijzonder streng beschermde soort, zijn geen sporen aangetroffen. Hoewel het niet is uit te sluiten dat deze soort voorkomt, is uit ander onderzoek in het westelijk deel van Zuid-Holland bekend dat de soort uitermate schaars is geworden.

#### Amfibieën en reptielen:

De sloten van het plangebied zijn belangrijk als voortplantingsbiotoop en leefgebied voor de volgende amfibiesoorten: Gewone pad, Grote Groene kikker, Middelste groene kikker, Bruine kikker en Kleine watersalamander. Deze (algemene) beschermde diersoorten komen in het plangebied verspreid voor.

#### Libellen:

In totaal zijn 17 libellensoorten aangetroffen. Dit zijn Watersnuffel, Variabele waterjuffer, Lantaarntje, Kleine en Grote roodoogjuffer, Gewone- en Houtpantserjuffer, Grote keizerlibel, Paardenbijter, Blauwe glazenmaker, Gewone oeverlibel, Viervlek en vijf soorten Heidelibellen. De waarnemingen van Heidelibellen hebben veelal betrekking op verdrifting. Het gebied heeft zeer voedselrijk water en is lichtbrak en daarom tamelijk arm aan soorten. Boven de plassen van Starrevaart en Vlietland zijn een aantal soorten algemeen aangetroffen. Dit zijn Lantaarntje, Grote en Kleine roodoogjuffer, Houtpantserjuffer, Paardenbijter, Grote keizerlibel, Blauwe glazenmaker en Gewone oeverlibel. In de kleine poldersloten zijn vooral Lantaarntje en af en toe Gewone oeverlibel en Kleine roodoogjuffer te vinden. Boven de brede watergangen komen vooral Grote roodoogjuffer, Paardenbijter, Gewone oeverlibel en af en toe Grote keizerlibel voor. Houtpantserjuffer en Paardenbijter komen hier en daar voor in de bebouwde kom. De meest geschikte biotopen betreffen sloten of slootjes met een hoge bedekking aan Grote egelskop en andere helofyten. Van de overige soorten is niet aannemelijk dat deze zich voortplanten in het gebied.

#### Vlinders:

De intensieve landbouwgronden op kleibodems zijn soortenarm. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de wegbermen over het algemeen tamelijk smal en soortenarm zijn. Er zijn waarnemingen van 19 vlindersoorten bekend, waaronder Klein en Groot koolwitje, Klein geaderd witje, atalanta, Kleine vos, Dagpauwoog, Icarusblauwtje, Boomblauwtje, Argusvlinder en Citroenvlinder. Waarnemingen van Koninginnepage en Oranje luzernevlinder hebben betrekking op toevallige trekwaarnemingen. Soorten als Zwartsprietdikkopje, Bruine zandoog, Argusvlinder, Kleine vuurvlinder, Hooibeestje en Icarusblauwtje komen in de omliggende agrarische graslanden nauwelijks of niet voor. In de recreatiebossen zijn Gehakkelde aurelia en Landkaartje aangetroffen.

#### **5.7.4 Stikstofdepositie**

In het gebied kan nieuwe inrichting door de toename van stikstofdepositie invloed hebben op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in de nabije Natura2000-gebieden. Zowel bij de aanleg door machines en transportbewegingen als na de realisatie.

Onderzocht dient te worden of er significante gevolgen zijn door de stikstoftoename en of er vergunningsplicht is op grond van de Wet Natuurbescherming

### **5.8 Duurzaamheid**

#### Energie

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

- De gemeente kiest voor integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie benadrukken. Voor de grotere projecten (met meer dan één woning) vindt toetsing plaats met het instrument GPR gebouw waarmee de duurzaamheidskwaliteit wordt bepaald;
- Bij alle nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar 10% verlaging van de EPC-norm, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;
- De gemeente drukt de CO<sub>2</sub>-reductie bij nieuwbouw vanaf 200 woningen en herstructurering uit in de Energie Prestatie op Locatie (EPL). Bouwen volgens de minimumeisen levert bij nieuwbouw een EPL van 6,6 op, een energieneutrale locatie levert een EPL van 10 op. Voor alle nieuwbouwwoningen met meer dan 200 woningen wordt, afhankelijk van de locatie en het type bouwproject, een minimale EPL gerealiseerd van 7,0 tot 8,0.

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

#### Duurzaam bouwen

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

De drie verplichte maatregelen zijn:

1. Indien hout wordt toegepast, pas dan duurzaam geproduceerd hout toe. Dit is met name

hout met het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council), conform FSC-convenant met Haaglanden;

2. Vermijd consequent het gebruik van zink, lood en koper voor zover blootgesteld aan de buitenlucht en gebruik geen koper voor waterleidingen;
3. Beperk zoveel mogelijk het gebruik van PVC in alle bouwdelen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, gebruik dan gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat.

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

GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw is een praktische en gebruiksvriendelijke online applicatie om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is vooralsnog afhankelijk van het project.

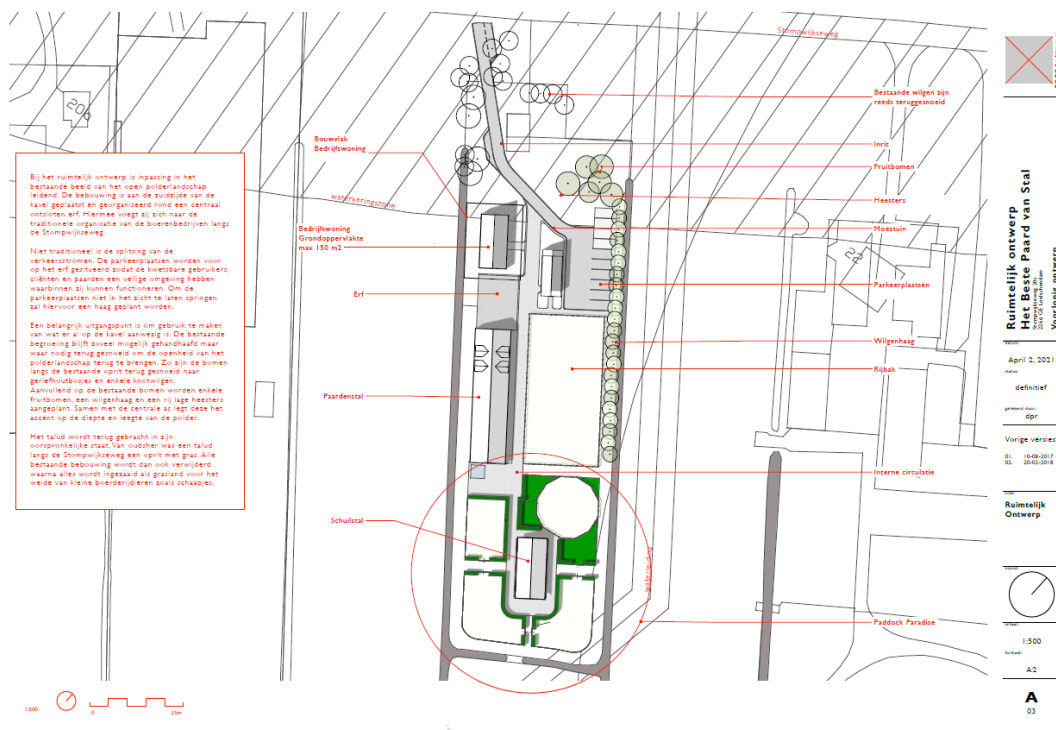
## Hoofdstuk 6 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals in de inleiding al is aangegeven is dit bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend. Toch zijn enkele nieuwe ruimtelijke initiatieven toegestaan aangezien er al de nodige ruimtelijke onderzoeken zijn verricht én waarbij de gemeente al beoordeeld heeft dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

### 6.1 Stompwijkseweg 20C

Het Beste Paard van Stal is een kleine paardenhouderij aan de Stompwijkseweg welke wenst uit te breiden. In deze paardenhouderij wordt in lichte mate ook zorg verleend door middel van paardencoaching echter is de zorgcapaciteit momenteel kleiner dan de zorgvraag en daarnaast zijn de huidige voorzieningen te beperkt om het hele jaar door de juiste zorg en begeleiding aan te kunnen bieden. Het plan dat hiertoe is opgesteld zal vorm krijgen in een te bouwen paardentuin en bestaat zowel uit de herinrichting van het erf als uit de bouw van nieuwe voorzieningen voor mens en dier. De nieuwe faciliteiten bieden plaats voor het houden van circa 20 tot 25 paarden. Er wordt een recreatiegebouw, bedrijfswoning, een paardenstal met daarin enkele kleine stallen, een grote inloop stal voor de paarden in kudde verband, hooi en stro opslag, poetsplaatsen en een zadelkamer gebouwd. Op het achtererf wordt een paddock paradijs aangelegd waar paarden vrije uitloop hebben en dat tevens is voorzien van twee uit hout opgetrokken schuilstallen.

Er zal gasloos worden gebouwd en de stallen zullen worden voorzien van zonnepanelen.



#### Ruimtelijke beoordeling:

Het bouwperceel is gesitueerd op 1 slag tot aan de bestaande sloot en begint aan de teen van

de dijk overeenkomstig de overige agrarische percelen aan deze zijde van de Stompwijkseweg. De huidige opstanden en beplanting in het talud zal verwijderd worden.

Alle faciliteiten met uitzondering van de paardenweides vallen binnen het erf. Overeenkomstig de overige erven, zal er een representatief hoofdgebouw 'vooruitgeschoven' op het erf aan de Stompwijkseweg liggen. De overige (bij)gebouwen liggen minimaal 5 meter achter de voorrooilijn van de woning. Op het erf is de bebouwing zoveel mogelijk aan de kant van de Stompwijkseweg gesitueerd.

Door het realiseren van het paddock paradise wordt het grasland dan niet verstoord; overbegrazing wordt voorkomen en weidevogels kunnen nestelen in de weilanden. Met het aanleggen van drainage en in zand uitgevoerde paden worden mogelijke modderproblemen voorkomen. Plekken die intensief gebruikt zullen worden (bijvoorbeeld voederplaatsen en veel gebruikte doorgangen) worden verstevigd. Grondwallen worden aangelegd om de meeste voorzieningen aan het zicht te onttrekken en bieden luwte om het stuiven van zand te voorkomen. Het groen van het gras camoufleert de licht gekleurde zandvlakte waardoor deze minder opvalt in het landschap.

#### Flora en Fauna:

Het plangebied blijkt ongeschikt te zijn voor beschermde diersoorten waardoor een aanvullend flora en faunaonderzoek niet nodig wordt geacht. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet Natuurbescherming is bij dit plan dan ook niet aan de orde.

Bij de werkzaamheden geldt overigens wel de algemene zorgplicht die inhoudt dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden of verwonden van dieren wordt voorkomen.

Tot slot zijn versturende effecten op onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland uit te sluiten. Op basis van de quickscan flora en fauna kunnen de werkzaamheden worden gestart. Deze quickscan (bijlage 77) is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

#### Parkeren / Verkeerskundige aspecten

Het parkeren wordt aan de zijkant van de (toekomstige) bedrijfswoning opgelost. Het parkeren ligt in zijn geheel achter de voorgevelrooilijn van de woning. Hiermee voldoet het ruimtelijk gezien aan de eisen van de gemeente.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen wordt met de beoogde 10 parkeerplaatsen voldaan aan de parkeernorm voor een manege (paardenhouderij) van 0,4 per box. Uitgaande van 25 paarden en maximaal 1 box per paard bedraagt de parkeernorm exact 10 parkeerplaatsen. Verder is er ook keermogelijkheid op het erf voor bevoorrading. De verkeersaantrekkende werking leidt niet tot problemen op de toeleidende wegen.

#### Watercompensatie

Aangezien het initiatief een nieuwe ontwikkeling betreft (die deels op een (voormalig) weiland valt), dient alle verharding die gerealiseerd wordt gecompenseerd te worden in de vorm van 15 % open water (eis Hoogheemraadschap). **totale verharding ?** Het Hoogheemraadschap van Rijnland is met eigenaar overeengekomen dat 341m<sup>2</sup> oppervlaktewater is gecompenseerd; Er is een watergang gegraven ten behoeve van de aanleg van het 'laarzenpad', een onderdeel van de recreatiedoelstelling van het project Nieuwe Driemanspolder.

Door deze compensatie is het graven van de ingetekende dwarsloten die niet wenselijk waren voor de archeologische waarden in de weilanden niet meer nodig.

#### Bodem

Op basis van het historisch bureauonderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd is de bodem verdacht op zware metalen, PAK en asbest. Ter plaatse van de gevoelige functies (waar mensen verblijven of op bezoek zijn), dus de toekomstige bedrijfswoning en het recreatiegebouw heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 plaatsgevonden. De verkregen onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot een nader onderzoek en de resultaten geven geen milieutechnische bezwaren tot het afgeven van een omgevingsvergunning.

Dit bodemonderzoek (bijlage 78) is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

#### Archeologie

Voor deze locatie geldt de Nota Herijking Archeologie 2013. Op basis van dit beleid geldt dat bodemingrepen groter dan 2000 m<sup>2</sup> die dieper reiken dan 100 cm –mv zonder archeologisch onderzoek niet zijn toegestaan. De activiteiten die voortvloeien uit het plan overschrijden gezamenlijk de vrijstellingsgrens van 2000m<sup>2</sup> en mogelijk ook de maximale aanlegdiepte van 100cm-mv.

Aan de zuidzijde van het perceel, richting de Grote Tocht (wetering), ligt in de ondergrond een oude geul/kreek met twee in het landschap herkenbare oeverwallen, zie de onderstaande afbeelding.



*Uitsnede van zuidelijk deel van het plangebied. In rood is de contour van het zuidelijke deel van het plangebied aangegeven. De zwarte contour begrenst de zone waarbinnen geen sloten mogen worden gegraven.*

Op deze hogere ruggen kan bewoning hebben plaatsgevonden, die archeologisch relevant is. Om de ontwikkeling vrij te kunnen stellen van onderzoeksverplichting, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- De nieuwe bebouwing zal gefundeerd worden op palen, met een minimale onderlinge afstand van 4m.
- De bodem onder de te realiseren bebouwing wordt niet dieper dan 100cm –mv afgegraven.

Uit het inrichtingsplan blijkt dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

#### Geluid wegverkeerslawaai:

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Stompwijkseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A4 voldoet niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden waardoor voor dit plan een hogere waarde besluit nodig is. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd.

Het geluidonderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van de bedrijfswoning (bijlage 79) is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

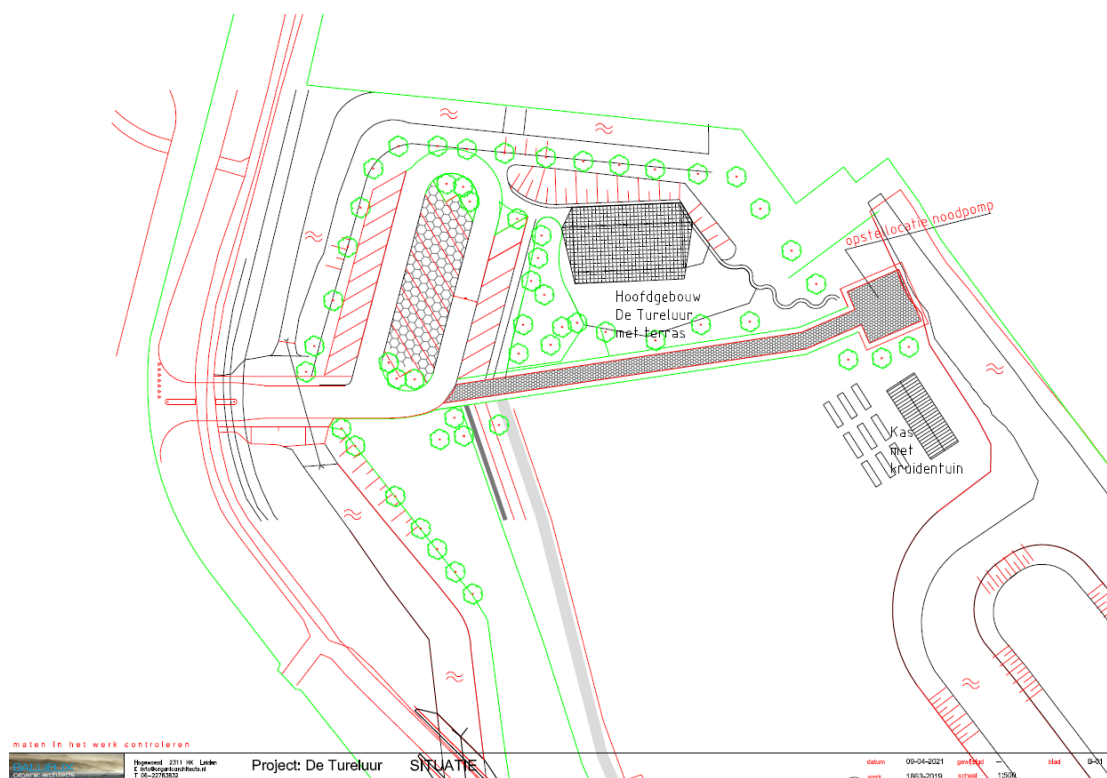
#### Stikstofemissie:

De uitstoot van stikstof is zowel in realisatiefase als de gebruiksfase nul mol per hectare per jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Het onderzoek stikstofdepositie (bijlage 80) is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

## 6.2 Recreatief knooppunt De tureluur

Dit plan behelst een uitwerking van een toeristisch overstappunt aan het begin van de Stompwijkseweg aan de rand van het recreatiegebied van de nieuwe Driemanspolder. De concrete locatie betreft het perceel achter Stompwijkseweg 10-12. Op deze locatie betreedt de recreant, komend onder de A4 door of via de Oude Middenweg vanaf de N14, het landelijk gebied, vanwaar hij te voet, fiets, kano of anderszins het gebied kan verkennen. Het plan krijgt vorm in een paviljoen met terras en parkeerterrein. (Het parkeerterrein voor de Nieuwe Driemanspolder ligt er al en zal ten behoeve van dit plan worden verplaatst). De uitwerking is een dagbesteding voor gehandicapten die de bediening doen.



### Ruimtelijke beoordeling

Op deze locatie ligt het knooppunt goed in het zicht voor recreanten die vanuit Leidschendam dan wel Leidschenveen komen, terwijl het tegelijkertijd weg valt tegen de reeds aanwezige bebouwing die aan het begin van de Stompwijkseweg staat. De ruimtelijke impact op het landschap is daarmee nihil.

Daarnaast wordt het recreatief autoverkeer op de Stompwijkseweg het landelijk gebied in, hiermee zo veel mogelijk voorkomen, waardoor deze landelijke weg rustiger zal worden.

Met dit bestemmingsplan wordt het nieuwe gebruik van het plangebied als zodanig bestemd. Het te realiseren hoofdgebouw in het plangebied wordt door middel van een omgevingsvergunning verleend.



### 6.3 Weidevogelgebied Meerpolder

In de Meerpolder tussen Stompwijk en Zoetermeer komt een weidevogelgebied welke door de gemeente Leidschendam-Voorburg samen met de gemeente Zoetermeer, Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie vorm zal worden gegeven.

Hoofddoel van het plan Weidevogelgebied Meerpolder is om de natuurwaarden te versterken en om tegelijkertijd de structurele wateroverlast op de weilanden op te lossen. Het is daarmee een win-win project voor zowel de natuur als de agrarische bedrijfsvoering:

#### Agrarische bedrijfsvoering behouden en verbeteren

- de dubbelfunctie van het weidevogelgebied als waterberging zorgt voor het drooghouden van de omliggende weilanden;
- het weidevogelgebied zelf blijft in agrarisch beheer. Dit zal minder intensief zijn dan daarvoor waardoor de opbrengst zal verminderen maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het beëindigen van de structurele wateroverlast in de omliggende weilanden.
- Het inrichtingsplan is samen met de agrariërs uitgewerkt en zij doen allemaal mee aan een vrijwillige kavelruil om de uitvoering mogelijk te maken.

#### De landschapswaarden behouden en versterken

- De kenmerkende kavel- en slotenpatronen zijn verwerkt in het herinrichtingsplan waardoor het historische landschap beleefbaar blijft;
- Het historische hakhoutbosje ter plekke blijft behouden;
- De oorspronkelijke openheid van het landschap wordt hersteld door het kappen van later aangeplante bomen (aangeplant 2e helft 20e eeuw bij de aanleg van de oliewinningslocaties van de NAM) Eerste aanleiding om te kappen is dat deze bomen uitkijkposten zijn voor predatoren waardoor er geen overlevingskansen zijn voor de eieren, de jonge weidevogels en soms zelfs de oudervogels

#### Natuurwaarden

- In het weidevogel gebied worden de natuurwaarden geoptimaliseerd voor weidevogels die op de Rode Lijst staan zoals de Grutto.
- Onderdeel hiervan is het herstellen van de vroegere rijkdom aan kruiden om de hoeveelheid insecten te vergroten. Het teruglopen van de insecten is, naast predatie, de belangrijkste oorzaak van het langzaam maar zeker uitsterven van de weidevogels.



De ontwikkeling is passend binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Voor onder andere het dempen van water, het wijzigen van de kruidlagen en het realiseren van de beoogde 'keverbanken' is een aanlegvergunning vereist (reguliere Wabo-procedure). Deze zal in kwartaal 2 2021 worden aangevraagd.

## Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

*In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels en de bijbehorende verbeelding.*

### 7.1 Systematiek van het bestemmingsplan

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

Het bestemmingsplan Landelijk is overwegend conserverend van aard en daardoor in juridische zin op dusdanige wijze vormgegeven dat met name de bestaande situatie is vastgelegd en dat de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen met name gericht zijn op kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies dan wel ondergeschikte functiewijzigingen. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied en vormt een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

De plandocumenten omvatten de bindende planstukken, te weten de regels (inclusief bijlagen) en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planstukken (de toelichting en andere onderzoeken). De regels en de verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de verbeelding en regels;
- nadere onderzoeken t.b.v. diverse specifieke beleidsaspecten.

Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) is te zien dat onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Alle gronden op de verbeelding hebben een bestemming, die zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met letter om de bestemming aan te duiden. Elke op de verbeelding aangegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet worden bebouwd. Daarbij wordt ook weer terugverwezen naar de aanduidingen op de verbeelding. De verbeelding en de regels zijn ingericht met inachtneming van de wettelijk voorschreven standaarden. De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

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

### 7.2 Inleidende regels

Om eenduidigheid te bevorderen en misverstanden over de toepassing en interpretatie te minimaliseren zijn inleidende regels opgenomen in hoofdstuk 1 van de regels, welke bestaan uit:

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

te worden.

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de dubbelbestemmingen en algemene regels.

### **7.3 Bestemmingsregels**

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

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

Het een en ander voor zover van toepassing. Niet alle onderdelen komen in dit plan in iedere bestemming terug.

### **7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels**

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

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

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

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

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

Verder bevat het overgangsrecht een hardheidsclausule, die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen met een omgevingsvergunning af te wijken van het overgangsrecht. Tenslotte geeft de slotregel aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald: "Landelijk".

## 7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

De afdeling die belast is met handhaving heeft te maken met een planning waarin prioriteiten zijn gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Daarnaast moet per geval worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Er gelden uitzonderingen als concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.



## Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de ruimtelijke inrichting van het plangebied grotendeels een bestaande situatie betreft, waarvoor geen nieuwe kosten verwacht worden die verbonden zijn aan de inrichting van dit gebied. De incidentele nieuwe ontwikkelingen die binnen het plangebied te verwachten zijn, betreffen hoofdzakelijk particuliere initiatieven. Deze ontwikkelingen zullen dan ook niet van invloed zijn op de gemeentelijke financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

#### Voor aankondiging

Op basis van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente 3 februari jl. een publicatie uitgebracht ter kennisgeving van de voorbereiding van 2 nieuwe bestemmingsplannen 'Landelijk' en 'Stedelijk'

#### Voor overleg

In april (2021) is in overleg gegaan met samenwerkingspartners als de provincie Zuid-Holland, de nutsbedrijven, de waterschappen en de veiligheidsregio. Deze instanties zullen hun advies uitbrengen over de twee concept bestemmingsplannen. Naar verwachting gaan de twee ontwerpbestemmingsplannen vervolgens rond mei / juni 2021 ook ter inzage voor een ieder. Voorafgaand zal de ter inzagelegging worden medegedeeld, waarbij we aangeven hoe u meer informatie kunt krijgen over de twee bestemmingsplannen en hoe u hierop kunt reageren.

#### Nieuwe ontwikkelingen en communicatie met de omgeving

In een enkel geval is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toegestaan en opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betreft ontwikkelingen waarvoor al ruimtelijke onderzoeken zijn verricht en waarbij de gemeente heeft beoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Hierbij zal tevens overleg zijn gevoerd met omwonenden en buurtbewoners.

Voor ontwikkelingen waar nog geen onderzoeken voor zijn verricht maar die waarvoor wel een ruimtelijke kader is vastgesteld zal een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Zodra gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal eveneens een participatietraject worden

opgestart met omwonenden en buurtbewoners.

### 8.2.1 Ontvangen reacties

Een aantal instanties die specifieke belangen vertegenwoordigen, zoals de provincie Zuid-Holland of de twee waterschappen in Leidschendam-Voorburg is gevraagd om te reageren op een concept van dit bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn aangeschreven

1. Rijkswaterstaat;
2. Provincie Zuid-Holland;

Buurgemeenten

3. Gemeente Den Haag;
4. Gemeente Zoetermeer;
5. Gemeente Rijswijk;
6. Gemeente Zoeterwoude;
7. Gemeente Leiden;
8. Gemeente Wassenaar;
9. Gemeente Voorschoten;

Waterschappen

10. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Nutsbedrijven

11. Dunea;
12. Stedin;
13. Alliander N.V.
14. TenneT regio West

Olie en gas

15. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
16. N.V. Nederlandse Gasunie;

Openbaar vervoer

17. EBS Haaglanden;
18. Prorail;
19. MRDH;

Veiligheid en gezondheid

20. Veiligheidsregio Haaglanden;
21. GGD Haaglanden

Cultureel erfgoed

22. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

Wonen

23. Vesteda;
24. Vidomes;
25. Stichting Wooninvest;

Lokale belangenverenigingen

26. Platform duurzaam Leidschendam-Voorburg;
27. MKB Leidschendam-Voorburg;
28. Vereniging archeologische werkgroep Leidschendam-Voorburg;
29. Vereniging erfgoed Leidschendam; Erfgoedpodium
30. Adviesraad Stompwijk.



*Reactie gemeente:*

Volgt na het vooroverleg.

Resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Zienschijfnota Landelijk'. Deze zienschijfnota maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

