



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Wilsveen 17

Ruimtelijk kader



1. Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt het gemeentelijk ruimtelijk kader voor de bouw van een nieuwe woonboerderij aan het Wilsveen. Omdat het perceel nu een agrarische bestemming heeft is er een ruimtelijk procedure nodig om het de bestemming te wijzigen. Een ruimtelijk kader is daarbij de eerste stap. Het ruimtelijk kader biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is. Dit ruimtelijk kader is een resultante van een intensieve samenwerking tussen bewoners, belanghebbenden en de initiatiefnemer.

Het initiatief

Het initiatief bestaat uit een boerenerf met een woning aan de dijk en twee "schuren" achter deze woning. De woning aan de dijk is een kopie van de woning die daar heeft gestaan. Daarachter zullen twee schuren worden gerealiseerd. Een van de twee schuren zal gebruikt worden als woning. De andere schuur zal als bijgebouw functioneren. Het initiatief is mogelijk gemaakt door de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Hierbij worden nieuwbouw van burgerwoningen (woonrechten) in het buitengebied mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. Deze burgerwoningen hoeven niet gebouwd te worden op de plek waar de agrarische bebouwing weggehaald is. Zij mogen overal in de provincie worden gebouwd. De gemeente ziet met dit initiatief een goede toepassing van deze woonrechten.

De gemeente ziet ruimtelijk mogelijkheden voor dit initiatief op de locatie voor Wilsveen 17. Zij ziet Wilsveen 17 als onderdeel van het daar aanwezige bebouwingscluster. Een toevoeging aan dit cluster met respect voor de cultuurhistorische en landschappelijke setting middels het ontwikke

len van een nieuw boeren erf, ziet de gemeente als een goede manier om dit cluster aan de deze zijde van het Wilsveen ruimtelijk te versterken.

Doel

Doel van dit ruimtelijk kader is het vertalen van de wensen van de verschillende belanghebbenden naar een ruimtelijk model welke ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Na goedkeuring door de gemeenteraad kan de gemeente de bestemmingsplanprocedure starten die uiteindelijk leidt tot een bouwvergunning.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied kort toegelicht, waarna in hoofdstuk 3 de hoofdlijnen van het ruimtelijk kader worden weergegeven. Deze hoofdlijnen worden verder onderbouwd en toegelicht in de hoofdstuk 4 Beleidskaders en hoofdstuk 5 Analyse en kaderstelling.



Locatie projectgebied Wilsveen 17

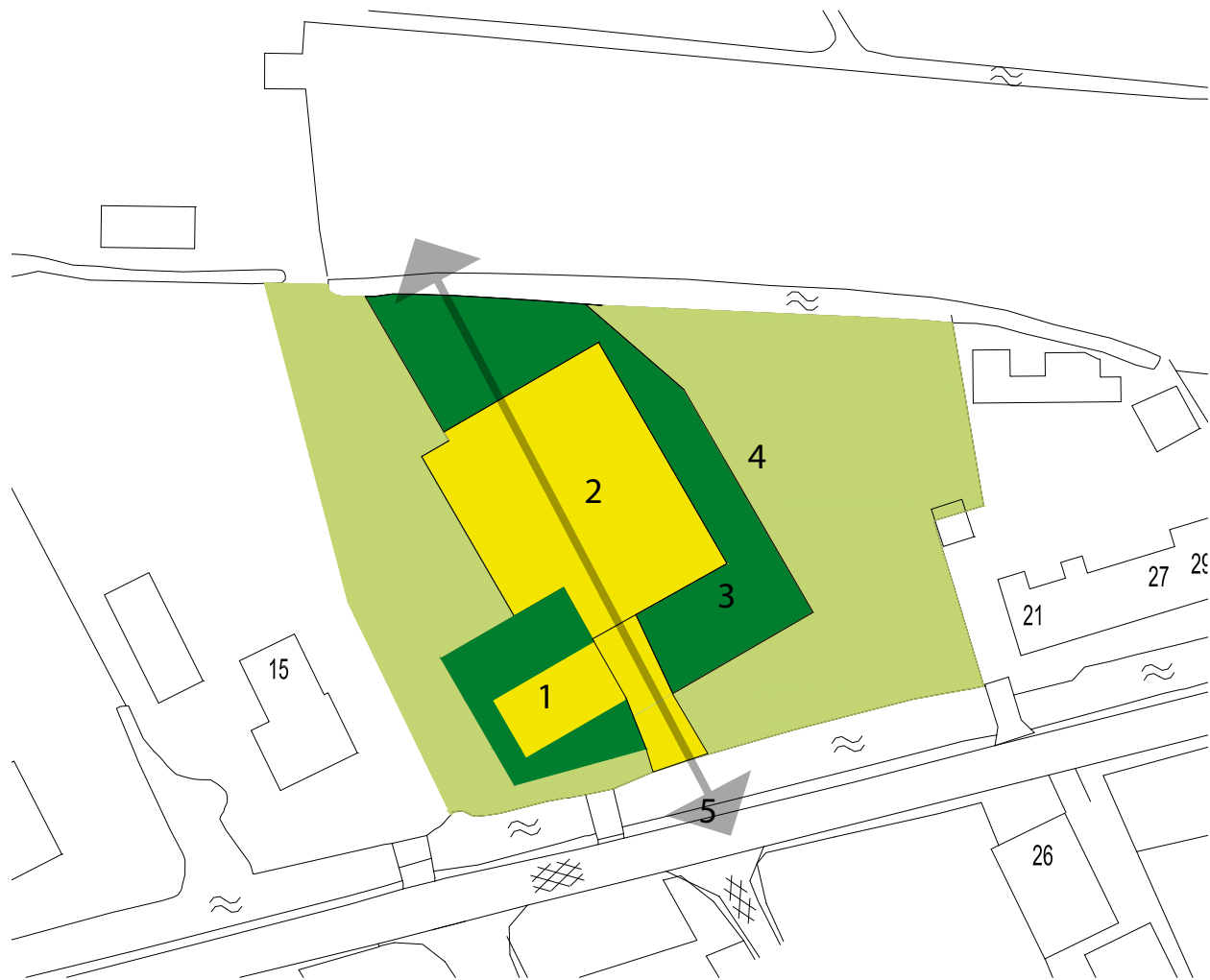


Projectgebied Wilsveen 17

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen langs het Wilsveen in het buitengebied van Leidschendam-Voorburg. De projectkavel bestaat uit het agrarisch perceel tussen Wilsveen 15 en 21. De grens aan de polderzijde wordt bepaald door de teensloot van de dijk van het Wilsveen. De voorzijde door de watergang van de Molenvaart. De zijkanten worden begrensd door de eigendomsgrenzen van de woonpercelen.

Verbeelding Ruimtelijk kader



LEGENDA

- 1. LOCATIE DIJKWONING
- 2. LOCATIE WONING EN SCHUUR ONDER AAN DE DIJK
- 3. TUIN
- 4. GRASLAND
- 5. ZICHTLIJN

3. Hoofdlijnen Ruimtelijk kader

Bebouwing

Het ruimtelijk kader biedt ruimte aan een woonboerderij bestaande uit twee woningen: één woning aan de dijk, één woning onderaan de dijk. De dijkwoning (zonder bijgebouw) past binnen de maatvoering van woningen zoals omschreven in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder. De woning onderaan dijk mag de maat hebben van twee woningen. Naast deze woning is een schuur mogelijk. Voor de maatvoering wordt het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder als referentie genomen.

Ligging

De voorgevel van de dijkwoning mag op ongeveer 12 meter vanaf de weg liggen. De voorgevel van de woning onder aan de dijk op ongeveer 29 meter.

Bouwhoogte en kapvorm

De dijkwoning mag uit één bouwlaag met een schuin dak bestaan. Het huis staat parallel aan het Wilsveen. De woning en de schuur onder aan de dijk mogen elk uit één bouwlaag met steile kappen bestaan. Deze kappen moeten parallel staan aan de richting van de achter liggende poldersloten. De bouwhoogte van de woning onderaan de dijk, wordt berekend vanaf de gemiddelde hoogte van het bouwterrein ter plaatse.

Zicht op de polder

De strook grasland tussen de woonboerderij en Wilsveen 21 zorgt ervoor dat het achterliggende landschap goed waarneembaar blijft vanaf de weg. Behoud van deze zichtlijn is een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van dit plan. Het belang van deze zichtlijn dient dan ook specifiek benoemd te worden in het te wijzigen bestemmingsplan. Daarnaast moet er tussen de bebouwing één open zichtlijn naar het achterliggend landschap komen.

Grasland

Het grasland blijft weide. Opgaande beplanting hoort hier dan ook niet thuis. Het gebruik van het grasland is en blijft agrarisch en de achterliggende weilanden worden ontsloten via een route die tussen de dijkwoning en de schuur zal komen te liggen.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt is dat de verkeersdruk in de omgeving niet groter wordt dan in de huidige situatie. Er moet op eigen terrein worden geparkeerd.

Beeldkwaliteit

Als referentie voor de gewenste beeldkwaliteit geldt de welstandsnota van de Gemeente Leidschendam-Voorburg. Agrarische erfopzet is uitgangspunt.

Geluid

De woonbebouwing heeft een maximale gevelbelasting van 53 dB. Akoestisch onderzoek moet met name voor de Dijkwoning meer duidelijkheid bieden.

Water

Toevoegen van sloten en/of vijver bij bouw van nieuwe gebouwen. Bouwen binnen bepaalde diepte in de dijk is niet wenselijk. Diep wortelende bomen op de dijk zijn niet toegestaan.

Geur

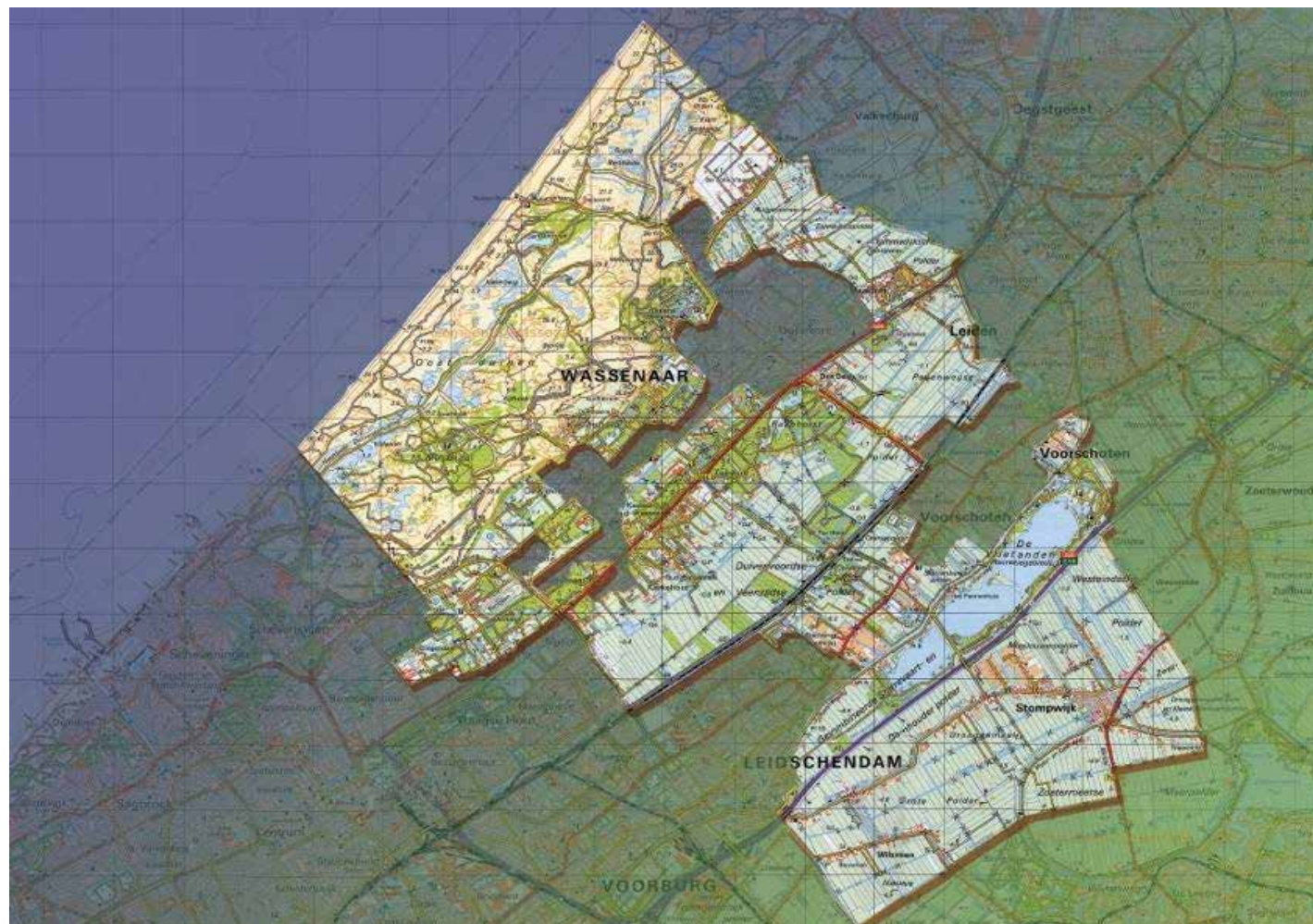
Nieuwe woningen mogen niet te dicht bij de veestallen (afstand 50 meter). De dijkwoning valt daar gedeeltelijk binnen.

Archeologie

Bij uitvoering van graafwerkzaamheden moet eerst een archeologische quick-scan worden uitgevoerd waarbij gelet moet worden op de mate van verstoring.

Bodemkwaliteit

De locatie dient nader onderzocht te worden.



Projectgebied Pact van Duivenvoorde

4. Beleidskaders

Direct van belang op het plangebied zijn de beleidskaders van de gemeente. Deze gemeentelijke beleidskaders zijn gestoeld op nota van hogere overheden (stadsgewest Haaglanden, waterschap Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, het Rijk en Europa). Hoewel deze hogere overheden geen directe link leggen met het projectgebied geven ze wel een richting aan waarbinnen de ontwikkeling van een nieuwe woning geplaatst kan worden.

4.1 Rijk

Het rijk heeft in de structuurvisie infrastructuur en ruimte de ontwikkeling van de voormalige nationale landschappen overgedragen aan de provincies. Zo ook het nationaal landschap "Het Groene Hart".

4.2 Provincie

In de Verordening Ruimte geeft de provincie aan hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Hierbij kijken zij naar de ruimtelijke impact van een ontwikkeling en stellen hierbij eisen ter compensatie. In het gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden worden de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschreven. Deze vormen de basis voor het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Omdat het plangebied gelegen is in een beschermingszone van een waterkering van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn de regels (de keur) en beleid (waterbeheerplan) van belang.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (geboden verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);

- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen).

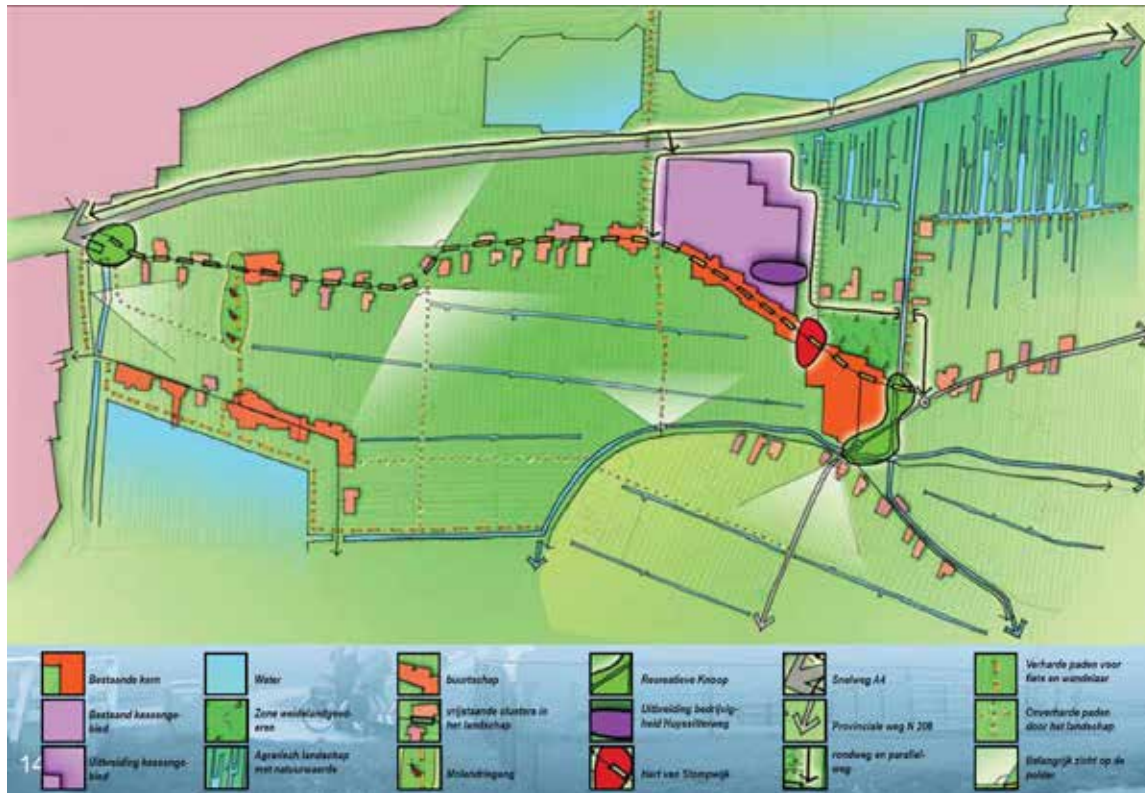
Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan zijn drie hoofddoelen opgesteld: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

4.4 Zuidvleugel

Op het niveau van de zuidvleugel wordt er gesproken over het metropolitane landschap Duin Horst & Weide. Hier wordt de nadruk gelegd op de recreatieve opgave voor het buitengebied en de stad-landrelatie. Daarnaast wordt de focus gelegd op een vitaal platteland.

4.5 Pact van Duivenvoorde

Het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, het pact van Duivenvoorde, heeft voor haar gezamenlijke buitengebied een landschapsontwikkelingsplan laten opstellen. Hierin wordt gesteld dat investeringen in het buitengebied ervoor zorgen dat het gebied aantrekkelijker wordt voor de stedeling en economisch gezond blijft. Behoud van het kenmerkende landschap is hierbij het uitgangspunt.



Afbeelding Integrale gebiedsvisie Stompwijk



Uitsnede ontwerp Nieuwe Driemanspolder

4.6 Gemeente Leidschendam-Voorburg

Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2020 herijking 2012

Structuurvisie ruimte voor wensen herijking 2012 en de Integrale Gebiedsvisie voor Stompwijk, geven de kaders aan voor verdere ontwikkelingen in het buitengebied. Naast de doelstelling de stad land relatie te versterken wordt ook hier aandacht besteed aan het behoud van het cultuurhistorisch landschap.

Groenstructuurplan gemeente Leidschendam-Voorburg (2012)

In het groenstructuurplan zijn verbeteringen en ambities bepaald voor de ontwikkeling vooral op het gebied van groen en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

Bestemmingsplan landelijk gebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen kwaliteitsparagraaf wordt door de gemeente op het gehele buitengebied toegepast als uitgangspunt voor de ruimtelijke kwaliteit.

Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder

Het projectgebied is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder. In dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt dat door de inzet van de sloop van agrarische bebouwing. Met de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling kan hierbij in ruil voor sloop van 10 000 m2 kassen of 1000 m2 erfbebouwing een woning worden gebouwd.

Integrale Gebiedsvisie Stompwijk (2007)

De gebiedsvisie Stompwijk beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen van het buitengebied en de kern Stompwijk. Een vitaal buitengebied met

een grote recreatieve opgave zijn hierbij de twee pijlers. Dit doet zij met behoud en versterking van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bebouwingskenmerken en erfindelingen spelen hierbij een belangrijke rol

4.7 Ontwikkelingen

Nieuwe Driemanspolder

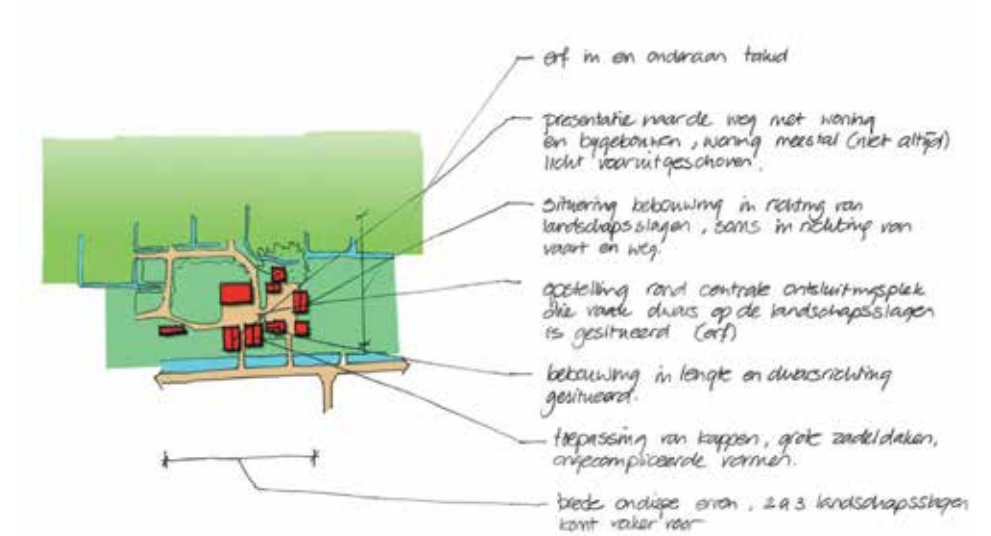
De belangrijkste ontwikkeling in de omgeving van het Wilsveen is de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder en polder Potteveen. Hier wordt een nieuw recreatie- en natuurgebied ontwikkeld gecombineerd met een calamiteitenwaterberging. Naast de grootschalige transformatie van landbouwgrond, wordt bij dit project het landschap voorzien van nieuwe dijken, watergangen en recreatieve voorzieningen.

Voor de nieuwe dijken zorgen voor een nieuw profiel van het Wilsveen

Naast deze nieuwe dijklichamen worden er wandel-, men- en fietspaden aangelegd. Deze worden onder andere aangelegd in de polder Potteveen ten zuidwesten van de Molendriegang.



Kenmerkende driehoek in de hoek Molenvaart / Wilsveen (onder) en driehoek in de hoek Molenvaart/Stompwijkseweg.



Kenmerken gebiedseisen erfopbouw



Twee clusters (buurtschappen) langs het Wilsveen

5. Analyse en kaderstelling

In dit hoofdstuk zijn aan de hand van analyses de belangrijkste sectorale kaders opgesteld.

5.1 Ruimtelijke analyse

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke analyse opgemaakt voor het plangebied. Hierbij worden de belangrijkste kenmerken en waarden benoemd en omschreven. Deze analyse geeft de fundatie voor de ruimtelijke kaderstelling.

Analyse gebied

Het gebied kenmerkt zich door het open veenweidelandschap. Deze openheid is niet overal waarneembaar. De openheid wordt gestuurd door bebouwing en beplanting langs het Wilsveen.

Daar waar de het Wilsveen op het maaiveldniveau ligt van de polder is deze openheid over het algemeen beter waarneembaar, omdat hier minder bebouwing aanwezig is. Daar waar het Wilsveen een dijklichaam vormt intensificeert de bebouwing en is de relatie met het open veenweidegebied minder sterk aanwezig. Waar het open veenweidegebied op het hoge gedeelte wel waarneembaar is, is het landschap goed waarneembaar door het grote hoogteverschil tussen het Wilsveen en de polder. Het landschap wordt als het ware vanaf een balkon waargenomen.

Aan de hoge zijde van het Wilsveen zijn twee bebouwingsclusters te benoemen. Het eerste cluster is gelegen rondom de locatie bij de begraafplaats. Wilsveen 17 maakt onderdeel uit van dit cluster. Het andere cluster is gelegen rondom de hoek in het Wilsveen.

De open ruimte tussen deze twee clusters is zeer waardevol. Hier is er vol zicht op de Drie molens en kan de weidsheid van het polderlandschap het beste waargenomen worden. De open ruimte van Wilsveen 17 is ondergeschikt aan de open ruimte tussen de 2 clusters.

Het sterkste kenmerk van het cluster waar Wilsveen 17 in is gelegen is de wigvormige ruimte tussen de molenvaart en de watergang langs de drie molens. Deze ruimte kent een gesloten karakter door de aaneengesloten tuinen.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van deze wigvorm maar heeft minder erfbeplanting waardoor er zicht is op het landschap. Wilsveen 21 t/m 29 vormen met een gesloten rij woningen het sluitstuk van de wigvorm. Bebouwing aan het Wilsveen

Bij het Wilsveen is in de loop der tijd een mengvorm ontstaan tussen burgerwoningen en agrarische bebouwing. De “arbeiderswoningen” direct naast Wilsveen 17 zijn daar een goed voorbeeld van. Later zijn er woningen gebouwd welke qua bebouwingstypologie niet goed aansloten bij de agrarische bebouwingsvormen die kenmerkend zijn voor het gebied. Kenmerkend is de locatie van bebouwing aan beide zijden van de weg, waarbij over de bebouwing aan de overzijde van de Molenvaart hoog gelegen is. De bebouwing aan de wegzijde van het Wilsveen is over het algemeen laag in de polder gelegen. De agrarische bebouwing kenmerkt zich door een woonhuis georiënteerd op de weg. De daarachter gelegen schuren hebben overheersende kapvormen en gesloten wanden en zijn daarmee niet tot weinig georiënteerd op de omgeving. Wel bestaat er onderling een vooral functionele relatie.

Verkeer

Kenmerkend voor het Wilsveen is de doorgaande karakter van de weg. Hierdoor heeft de weg ogenschijnlijk een vooral verkeersfunctie. Daarnaast heeft de weg ook een verblijfs- en recreatieve functie. Aan het Wilsveen wordt niet geparkeerd. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf.



Zicht op de locatie vanaf het Wilsveen

Analyse projectkavel.

Het projectgebied is gelegen aan het dijklichaam van het Wilsveen.

Het perceel wordt aan beide zijden begrensd door bebouwing.

De zichtlijnen vanaf de weg over het perceel richting de polder strekken zich uit tot aan de Stompwijkseweg. De overzijde van de weg wordt begrensd door een recreatieboerderij met een brede huiskavel. Deze kavel is middels hagen afgeschermd van het Wilsveen, waardoor de relatie met het gebied achter deze kavel zwak is.

De kavel wordt aan de westzijde begrensd door de groene rand van de tuin van nummer 15. Nummer 21 aan de andere zijde van de kavel heeft minder erfbeplanting.

Samenvatting belangrijkste ruimtelijke componenten

- De hoge ligging van het Wilsveen;
- De landschappelijke driehoek bij de molen
- De variatie in situering van de bebouwing kort op de weg dijk of vaart;
- Sterke diversiteit aan bouwvormen met 'individuele' architectuur en oriëntatie;
- Kleinschalige lage bebouwing bestaande een laag met kap
- Bebouwingsvormen sluiten aan bij agrarische context.
- Belangrijkste doorzicht is gelegen tussen de 2 bebouwingsclusters;
- Wilsveen als landschappelijke en cultuurhistorisch belangrijk polderlint.
- Parkeren op eigen terrein.



Voorbeelden eigentijdse architectuur

5.2 Ruimtelijke kaderstelling

Ruimtelijke Inpassing

Vanuit landschappelijk oogpunt is een ontwikkeling tussen nummer 15 en 21 inpasbaar. Hierdoor wordt het cluster rondom de kop van de molen-driegang ruimtelijk meer een eenheid, analoog aan het cluster langs de Stompwijkseweg. Het Wilsveen kan met deze ontwikkeling een sterkere ruimtelijke identiteit krijgen. De ontwikkeling dient landschappelijk goed ingepast te worden waarbij de relatie tussen het Wilsveen en het achterliggende landschap waarneembaar dient te blijven. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de schaal van de komliggende erven. Aangezien een groter volume moeilijk in te passen is in de typologie van het hoofdhuis ligt het voor de hand dat een grotere woning ingepast wordt als boerenschuur. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de karakteristieke erfopbouw in het buitengebied waarbij tussen de (agrarische) bebouwing vaak een zichtlijn aanwezig is naar het achterliggend landschap.

Naast het te bebouwen gedeelte van de locatie (de huiskavel) dient de locatie vrij van bebouwing en beplanting te blijven zodat hier optimaal het achterliggend landschap kan worden beleefd. Opgaand groen, kan hierbij als structurerend element, de afscherming vormen met de huiskavel.

De ontwikkeling blijft binnen de plangrenzen.

Bebouwing

De bebouwing dient aan te sluiten bij de kenmerkende bebouwingsvormen binnen het buitengebied van Leidschendam-Voorburg. Hierbij wordt gerefereerd aan de opbouw van de boerenerven. Kenmerkend hierbij is de opzet waarbij de boerenwoning vóór de schuren ligt. Tussen de bebouwing door is er vaak een zichtlijn naar het achter liggend landschap. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met overheersende steile kapvorm. De kappen van de schuren staan hierbij met de kopgevel richting het Wilsveen terwijl woonhuis een afwijkende kaprichting kan hebben. Het hoofdhuis heeft hierbij de oriëntatie op de weg,

terwijl de schuren een weinig tot geen oriëntatie hebben naar hun omgeving. Wel kunnen ze onderling een relatie aangaan.

Beeldkwaliteit

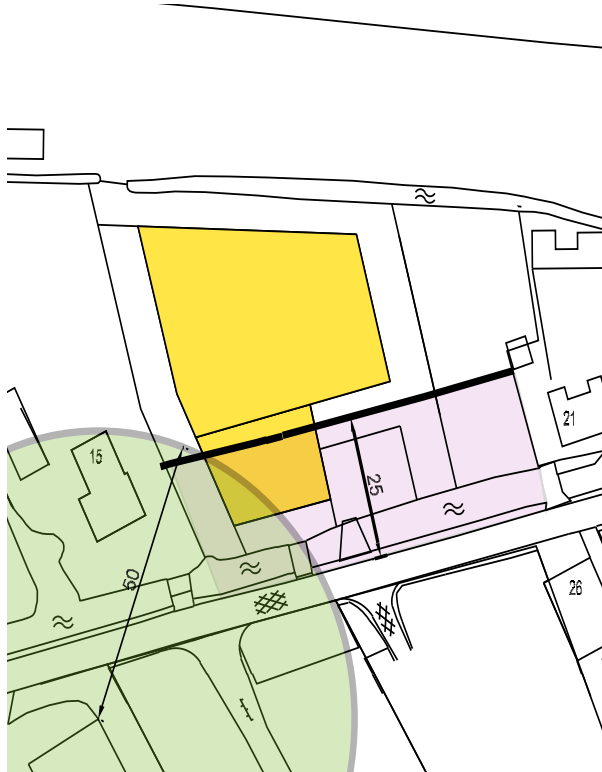
Als uitgangspunt wordt de gemeentelijke welstandsnota gebruikt als kwaliteitskader voor de beeldkwaliteit. Het toepassen van gebiedseigen en landschappelijke materialen is hierbij het uitgangspunt. Ook de kwaliteitsparagraaf uit het bestemmingsplan landelijk gebied biedt richtlijnen voor de ontwikkeling in het buitengebied. Met name worden hier richtlijnen geboden voor de toepassing en inpassing van onder andere beplanting en hekwerken.

Inpassing programma.

Het programma bestaat uit twee woningen. Door het inzetten van drie woonrechten uit de ruimte voor ruimte regeling ontstaat er ruimte om één van de woningen een groter volume te geven dan volgens het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder mogelijk is. De maximale maatvoering hierbij is de samenvoeging van twee woonrechten (300 m2 bebouwd oppervlak met een maximaal volume van 1200m2). De overige woning kan dan met een maximale maatvoering van 150 m2 aan bebouwd oppervlak en een volume van 600 m3, analoog aan het bestemmingsplan worden ingepast

Om tot een goede erfinrichting te komen dient er een schuur als bijgebouw te worden gebouwd die wat volume betreft als tegenhanger van de woonschuur kan dienen. Dit bijgebouw kan worden samengesteld uit 3 bijgebouwen voortkomende uit de drie woonrechten, met een maximale maat van 180 m2.

In totaal worden hierdoor 3 woonrechten ingezet.



Milieucontouren



Gesaneerd deel en niet gesaneerd deel (donkere delen).

5.3 Functionele analyse en kaderstelling

Archeologie

Het projectgebied bevindt zich op een locatie met een hoge archeologische verwachting. Om die reden moet er bij uitvoering van graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10 m² eerst een archeologische quick-scan worden uitgevoerd waarbij gelet moet worden op de mate van verstoring.

Bodem

De locatie bestaat voor de bodemkwaliteit uit twee delen.

Het deel van de voormalige woning en het deel daarnaast richting nummer 21. Per deel volgen hieronder de te nemen stappen om te kunnen bouwen aan het Wilsveen.

Het linker deel van de nieuwbouwlocatie:

-De puinlaag en de restverontreiniging dienen t.b.v. de nieuwbouw gesaneerd te worden. Het bevoegd gezag Omgevingsdienst Haaglanden dient met deze sanering in te stemmen.

Het rechter deel van de nieuwbouwlocatie is niet onderzocht en dient vooralsnog t.b.v. de nieuwbouw onderzocht te worden. Deze helft is namelijk i.v.m. de volgende punten verdacht:

- op de locatie bevindt zich een voormalige sloot. Dempingsmateriaal van deze sloot is verdacht;
- eventuele puin houdende laag (dijkverharding) langs de sloot. Tpv de linkerhelft is analytisch aangetoond dat de laag (dijkverharding) langs de sloot sterk verontreinigd is. Vermoedelijk loopt deze laag door richting de rechterhelft;
- de locatie valt binnen een oude lintbebouwing. De bovengrond van de oude lintbebouwing is verdacht op puin houdende grond die eventueel verontreinigd kunnen zijn met o.a. zware metalen, PAK, asbest;

-de verontreiniging die tpv de linkerhelft is aangetoond is buiten de toenmalige nieuwbouwlocatie (dus tpv de rechterhelft) niet onderzocht.

Geluid

Geluidsbelasting op nieuwe voorzieningen door wegverkeer

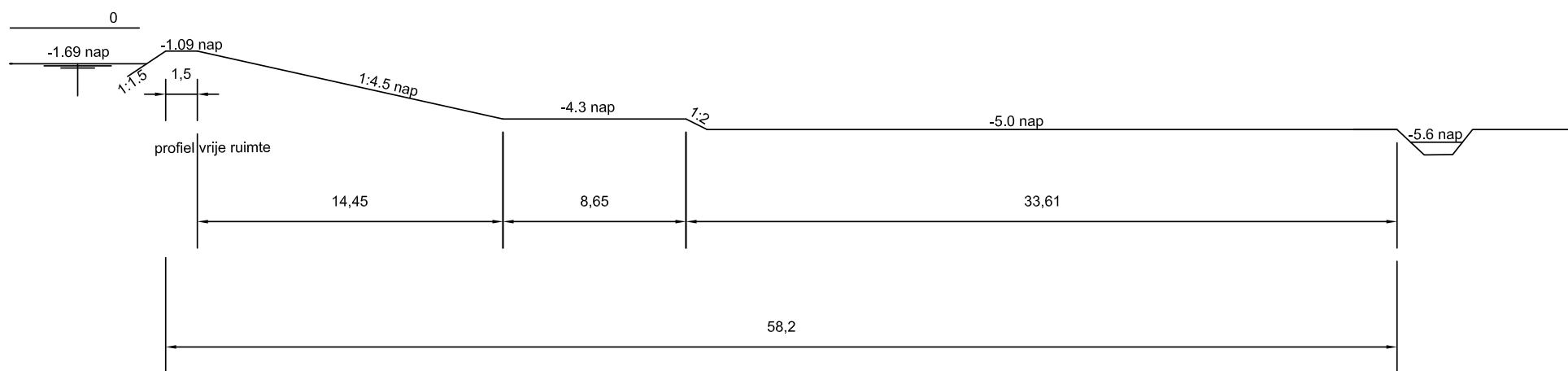
De 48 dB lijn loopt op een afstand van ongeveer 55 meter langs het Wilsveen. Dit houdt in dat er niet zonder meer mag worden gebouwd binnen een afstand van 55 meter van het Wilsveen. Uit de gemeentelijke geluidskaart en het akoestisch onderzoek dat voor het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder is verricht, blijkt dat ter plaatse van nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde (48 dB) vanwege het Wilsveen zal worden overschreden.

Vanwege deze te verwachten overschrijding is ingevolge artikel 76a van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek verplicht.

Voordat dit plan kan worden vergund, is de vaststelling van hogere grenswaarden noodzakelijk. Het vereiste akoestisch onderzoek moet in ieder geval aantonen dat voor de nieuwbouw voldaan zal worden aan de maximaal vast te stellen hoge grenswaarde van 53 dB. De grens van deze maximale ontheffingswaarde ligt waarschijnlijk op ongeveer 25 afstand vanaf de weg. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kan onderzocht worden of maatregelen aan de gevel mogelijkheden biedt.



Zicht op Wilsveen 17 naar het noorden



Profiel van vrije ruimte dijklichaam

Relatie Luchtkwaliteit en agrarische bedrijven

Nieuwe woningen moeten in het buitengebied rekening houden met de geuremissie van de agrarische bedrijven. Daarbij moet een afstand in acht worden genomen van 50 meter. Daarnaast mag een nieuwe woonfunctie geen belemmering vormen voor de bedrijfscontinuïteit van de agrarische ondernemers. Een gedeelte van Wilsveen 17 valt binnen de milieuhinder-cirkel van het agrarisch bedrijf op Wilsveen 24a. De verwachting is dat de bestemming van dit perceel omgezet gaat worden naar wonen.

Relatie luchtkwaliteit en verkeer

Uit de landelijke monitoringstool blijkt dat overal aan het Wilsveen ruimschoots aan de heersende luchtkwaliteitseisen (concentraties fijnstof en stikstofdioxide) voor zowel NO₂ als PM₁₀ wordt voldaan.

De ruimtelijke ontwikkelingen die gewenst zijn op basis van dit ruimtelijk kader zijn zodanig beperkt dat deze ook niet zullen leiden tot overschrijdingen. Mede gelet op de voortschrijdende vermindering van de verkeersuitstoot is er dus voor het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van luchtkwaliteitseisen.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied vallen geen externe veiligheidscontouren.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen belangrijke kabels en leidingen.

Water

Het voorgestelde bouwplan is geprojecteerd in het dijklichaam (beschermingszone en kernzone) van het tussenboezemwater de Stompwijksevaart en kan daardoor gedeeltelijk in de Kernzone van dit dijklichaam komen te liggen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft tot doel gesteld deze waterkering te versterken om zo de veiligheid van de polders te garanderen. Hierdoor moeten er extra maatregelen getroffen worden die de stabiliteit van de dijk garanderen.

Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld keerwanden. Deze oplossingen voor het bouwen in de Kernzone dienen zorgvuldig met het Hoogheemraadschap te worden afgestemd. Voor het project is er dan ook een vergunning nodig van het Hoogheemraadschap.

Bij toename van het verhard oppervlak binnen het projectgebied zal er een deel van deze verharding moeten worden gecompenseerd in de vorm van uitbreiding oppervlaktewater binnen het projectgebied of in de directe omgeving.

Verkeer

De toename van de belasting op het Wilsveen door de ontwikkeling is acceptabel. Wel dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Duurzaam bouwen

De gemeente wenst dat er gebruik wordt gemaakt van de laatste methodieken mbt energiebesparing,(vuil-) waterhuishouding en energieopwekking.



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

