



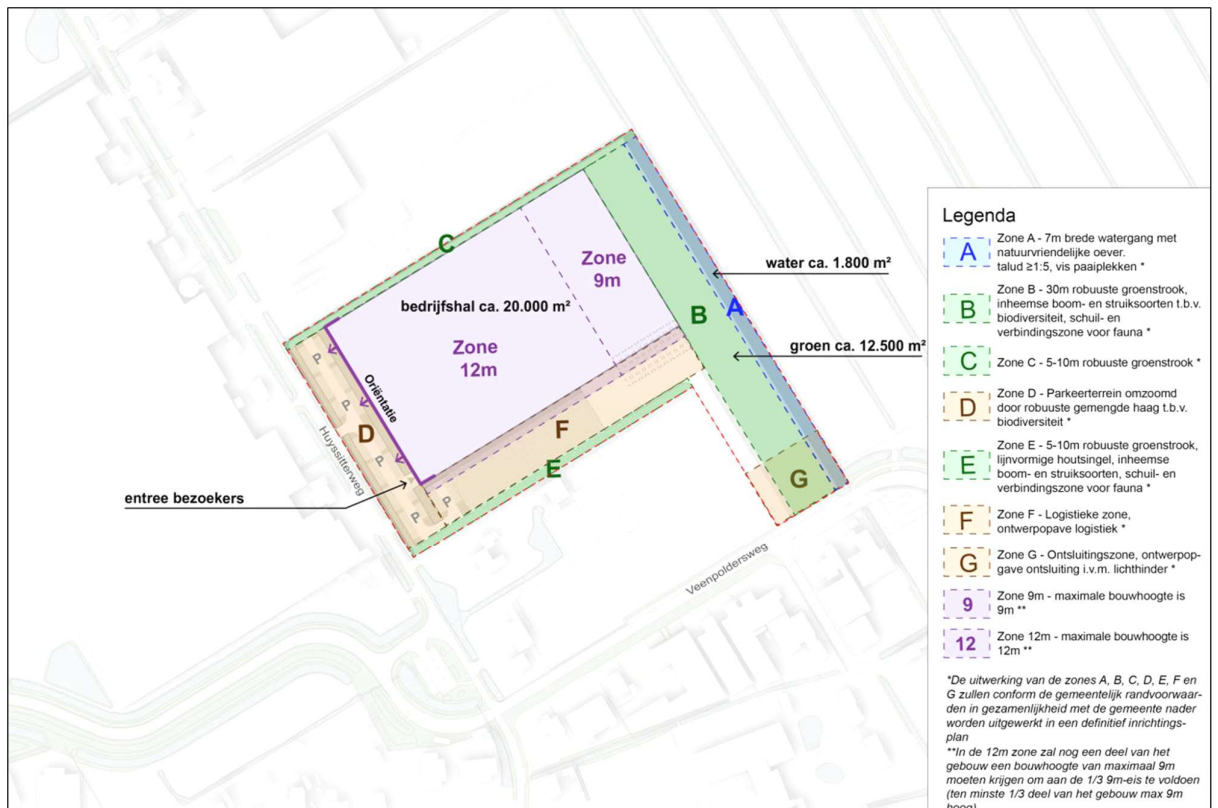
**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage 3 Randvoorwaarden verdere uitwerking initiatief Luiten Food BV ten behoeve van het inrichtingsplan

Luiten Food BV heeft een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van regels van het omgevingsplan ingediend. Deze aanvraag ziet op de 1e fase van een gefaseerde bopa voor de bedrijfsverplaatsing van Luiten Food BV naar de Huysitterweg 17-19 te Leidschendam (Stompwijk).

In het kader van deze aanvraag zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Gelet op de fase waarin het initiatief zich bevindt en er nog verdere uitwerking plaats moet vinden, worden voor deze verdere uitwerking een aantal randvoorwaarden gesteld door de gemeente. De randvoorwaarden bestaan deels uit randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden bij uitwerking (bijlage 2) en deels uit randvoorwaarden die in gezamenlijkheid met de gemeente nog verder moeten worden uitgewerkt in de latere fase van de ontwikkeling (deze bijlage).

Randvoorwaarden die in gezamenlijkheid met de gemeente nog nader worden uitgewerkt voor het inrichtingsplan



Zone A

7 meter brede watergang over de volledige lengte van de noord-oostzijde met een golvende natuurvriendelijke oever van minimaal 1: 5 met zones die flauwer en paaiplekken (inhammen) voor vissen.

Zone B

30 meter robuuste groenstrook (landschappelijke zone) over de volledige lengte van de noord-oostzijde van het perceel begroeid met inheemse bomen en struiken, die bijdraagt aan lokale biodiversiteit en dient als waardevolle schuil- en verbindingszone voor fauna. Bestaat uit een dichte begroeiing van heesters en bomen met een grote variatie aan soorten zoals els, zomereik, gewone vogelkers, veldesdoorn, winterlinde, haagbeuk, wilg-soorten, wilde appel en peer, gewone vogelkers, hulst, meidoorn, liguster, hondsroos, hazelaar, vlier, Gelderse roos, gele kornoelje, egelantier.

Zone C

5 – 10 meter robuuste groenstrook langs de noordzijde van het gebouw. Vanwege de noordelijke oriëntatie en intense schaduw hier een variatie van taxus en hulst die zorgen voor jaarrond structuur in combinatie met beuk (vooral de groene) en liguster met een bodembedekkende klimop.

Zone D

Het parkeerterrein aan de Huyssitterweg wordt omzoomd door een brede robuuste gemengde haag die bijdraagt aan lokale biodiversiteit met een focus op een mix van bessen, bloesem en beschutting. Een basis van veldesdoorn, haagbeuk, meidoorn en liguster in combinatie met hondsroos, egelantier en rode kornoelje voor extra bloesem en bessen/bottels. De parkeervakken worden om de 6 vakken gescheiden door een boom in een ruim beplante boomspiegel ter grootte van een parkeervak. De bomen op het parkeerterrein bestaan uit een mix van winterlinde (50%), veldesdoorn, zomereik.

Zone E

5 – 10 meter robuuste groenstrook (landschappelijke aaneengesloten, lijnvormige houtsingel) begroeid met inheemse bomen en struiken, die dient als waardevolle schuil- en verbindingszone voor fauna. Bestaat uit een dichte begroeiing van heesters en bomen met een grote variatie aan soorten zoals els, zomereik, veldesdoorn, winterlinde, haagbeuk, wilg-soorten, meidoorn, hondsroos, Gelderse roos, rode kornoelje, egelantier.

Robuuste groenstroken

De voorgeschreven 5-10 meter brede groenstroken aan de noord- en zuidzijde van het perceel worden in samenhang beschouwd en wordt ook gerelateerd aan het totaal 12.500 m² groen. Uitgangspunt is zowel aan de noord- als zuidzijde de realisatie van een robuust groene structuur. Vanwege de stedenbouwkundige inpassing van het bedrijfsgebouw en bijbehorende logistiek is een ontwerpogave die in nauw overleg met initiatiefnemer en de beleidsadviseurs van mobiliteit, groen en stedenbouw nader zal worden uitgewerkt.

Groen/bruin dak

Het platte dak dient zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden als groen-bruin natuurdak (een extensief natuurdak waarbij de substraatlaag variërende diktes heeft tussen de 20 en 40 cm). Dit is goed voor vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten. Door de variërende dikte van de substraatlaag ontstaan verschillende gradiënten, begroeid met meerdere kruiden en grassen. Door te variëren met gronddikte kunnen microklimaten ontstaan. Het principe van een bruin dak is een samenstelling van zand, steen, schelpen en grind in combinatie met hout en wortelstronken. Deze daken worden vooral gebruikt door opportunistische weidevogels zoals o.a. de scholekster. De vogels zoeken de daken op omdat ze hier veilig zijn voor een groot aantal predatoren zoals vos en marterachtigen. Door holle buizen op het dak te leggen kunnen de kuikens zich in veiligheid brengen voor predatoren in de lucht zoals kraaien en kiekendief.

Ontwerpopgave ontsluiting Veenpolderweg ivm lichthinder

Uit de participatie is gebleken dat er zorgen zijn van een direct omwonende over mogelijke lichthinder van inschijnende koplampen van vrachtverkeer. Dit is een ontwerpopgave die in nauw overleg met initiatiefnemer en de beleidsadviseurs van mobiliteit, groen en stedebouw nader zal worden uitgewerkt.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer spant zich in om daar waar mogelijk extra duurzaamheids-maatregelen te nemen, zoals:

- Gebruik van bodemwarmte (WKO-installaties);
- Energiezuinige installaties;
- Onderzoek naar zelfvoorzienend energie-systeem;
- Beperken CO2-uitstoot tijdens de bouw;
- Certificering conform BREEAM-NL;
- Onderzoek waterbesparende maatregelen.

Beeldkwaliteit, duurzaam bouwen & klimaatadaptatie

In de vervolgfase zullen ook aanvullende afspraken worden gemaakt over beeldkwaliteit, duurzaam bouwen en klimaatadaptatieve maatregelen. De duurzaamheidsmaatregelen als hiervoor beschreven worden hierbij in ieder geval worden betrokken. Uitgangspunt is dat absoluut minimum voldaan moet worden aan gemeentelijk en provinciaal beleid, maar dat in overleg met Luiten wordt gezocht naar een verdere invulling die passend is bij de opgave en realistisch uitvoerbaar zijn. De opgave is – ondanks het bufferende groen, bedrijfsbebouwing te realiseren dat voorzover mogelijk uitgaat van natuurlijke materialen dat architectonisch past in het landschap.