



**Leidschendam-  
Voorburg**

## **Bijlage 2 Randvoorwaarden verdere uitwerking initiatief Luiten Food BV**

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 Huyssitterweg 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 (deze bijlage) en deels uit randvoorwaarden die in gezamenlijkheid met de gemeente nog verder moeten worden uitgewerkt in de latere fase van de ontwikkeling (bijlage 3).

Randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden bij verdere uitwerking;

- Het initiatief omvat circa 2 ha bedrijfsbebouwing, circa 12.500 m<sup>2</sup> groen (waarvan maximaal 2750 m<sup>2</sup> uitgevoerd in waterdoorlatende tegels tbv opslag/opstelplaatsen vrachtwagens), circa 1800 m<sup>2</sup> water.
- Het totaal aan bedrijfsbebouwing en bijbehorend erf (ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en overige gronden (niet zijnde groen en water) bedraagt niet meer dan 3 ha.
- De bedrijfsbebouwing is georiënteerd op de Huyssitterweg en is via deze weg ook toegankelijk voor werknemers en bezoekers.
- Het vrachtverkeer wordt ontsloten via een separate ontsluiting op de Veenpoldersweg.
- Per bouwfase dient te worden voldaan aan het op dat moment geldende parkeerbeleid.
- De activiteiten die in het bedrijfsgebouw zijn toegestaan is een groothandel in vlees en vleeswerking en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie conform de VNG-richtafstandenlijst milieucategorie 3.1 (VNG, 2009).
- In het kader van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing bedraagt de hoogte voor maximaal 2/3 van het bouwoppervlak van 2 ha maximaal 12 meter en voor het resterende deel van het bouwoppervlak (1/3 deel) maximaal 9 meter en wordt aan de polderzijde een robuuste groenstrook aangelegd 30 meter groen en een watergang van 7 meter (totaal 37 meter).
- Aan de noord- en zuidzijde van het perceel dienen robuuste groenstroken te worden aangelegd met een diepte van 5-10 meter. Het vastleggen van de exacte invulling en breedte is afhankelijk van onder andere het ontwerp van de bedrijfsbebouwing en bijbehorende logistiek en zal in nauw overleg nader worden bepaald in het inrichtingsplan. De inrichting van deze groenstroken vindt plaats conform de zonering opgenomen in de randvoorwaarden voor de latere uitwerking.

- Het gebouw dient te worden voorzien van (in)gebouwde voorzieningen voor gebouwbewonende dieren. Aan de oostzijde het gebouw dienen neststenen of nestkasten toegepast voor huismus en gierzwaluw. Voor de huismus is dit minimaal 12 neststenen of nestkasten op circa 3-4 meter hoogte<sup>1</sup>. Voor gierzwaluwen is dit minimaal 12 neststenen of nestkasten op de laatste meter onder de dakrand<sup>2</sup>. De zuid- en westgevel dienen te worden voorzien van een kraamkast voor vleermuizen op minimaal 5m hoogte of hoger en niet boven ramen<sup>3</sup>. Meer informatie over verblijfsvoorzieningen is te vinden op Infoblad verblijfsvoorzieningen voor vogels en vleermuizen bij nieuwbouw.
- De hoogte van 9 meter bevindt zich in ieder geval aan de polderzijde en heeft een minimale breedte van 45 meter. Het resterende deel van het bouwooppervlak met deze hoogte van 9 meter kan flexibel op het perceel worden ingevuld.
- Er dient een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd worden ter plaatse van de huidige kas. Bij dit onderzoek moet ten minste aandacht besteed moet worden aan de 3 voormalige bovengrondse tanks, alle gedempte sloten en het voormalige amfetaminelab. Voor het amfetaminelab moet gebruik worden gemaakt van een analysepakket voor de meest voorkomende stoffen gebruikt bij drugsproductie, zoals BTEX, diverse alcoholen en de zuurgraad. Een nader asbestonderzoek moet uitgevoerd worden ter plaatse van de puinverharding onder het asfalt. Als bij de werkzaamheden grondwater zal worden onttrokken, moet het grondwater onderzocht worden op verhoogde gehalten (met name koper, nikkel, lood en molybdeen);
- Een aanvullend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden vanwege de ligging in de dubbelbestemming Archeologie Waarde 4. Dit archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden en een rapport dient te worden overgelegd bij werkzaamheden groter dan 2000 m<sup>2</sup> en 100cm-Mv, waaruit blijkt dat er geen archeologische resten worden bedreigd. Voor werkzaamheden zoals bouwrijp maken, sloop, nieuwbouw, sanering en andere bodemingrepen geldt dat dit niet mag plaatsvinden totdat een archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden worden bedreigd. Bij aanvang van de werkzaamheden bouwrijp maken, sloop, nieuwbouw, sanering en andere bodemingrepen dient initiatiefnemer dit te melden en informatie over te leggen over de exacte locatie, omvang en diepte van alle werkzaamheden die de eventueel aanwezige archeologische resten kunnen bedreigen om te kunnen bepalen of en welke aanvullende voorwaarden nodig zijn om te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het geldende bestemmingsplan.
- Voor de sloop van de huidige bedrijfswoning dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen dient te worden uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30

---

<sup>1</sup> Een groene gevel met diverse klimplanten kan als alternatief voor de nestkasten voor huismussen, als deze in stand wordt gehouden. Klimplanten zijn bijzonder geschikt als verblijf- en nestplaats voor bepaalde vogels vanwege hun dichte bladstructuur, beschutting en voedsel (bessen en insecten) Nestkasten van houtbeton aan de gevel zijn eventueel ook een alternatief voor huismussen. Een nestkast in een boom kan alleen een alternatief zijn als de boom groot genoeg is.

<sup>2</sup> Gierzwaluwen hebben een vrije aanvliegroute nodig, bij voorkeur zo hoog mogelijk. Nestkasten in bomen zijn daardoor niet mogelijk. Eventueel kunnen uitwendige kasten van houtbeton aan de gevel of onder de dakrand worden geplaatst.

<sup>3</sup> Invliegopeningen voor vleermuisverblijven minimaal op 5m en ook hier geldt een vrije aanvliegroute en bij voorkeur zo hoog mogelijk. Kraamkasten kunnen niet in een boom gehangen worden maar zo nodig wel aan de gevel.

september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden.

- Specifieke zorgplicht voor flora en fauna is van toepassing, conform het bepaalde in de Quickscan Natuur Huyssitterweg 17-19 te Leidschendam van Blom ecologie d.d. 18 februari 2026.
- Aan de overzijde van de Veenpolderweg is een bedrijventerrein gelegen. Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai Huyssitterweg 17, Stompwijk van de milieuadviseur 16 februari 2025 blijkt dat het af- en aanrijden van vrachtwagens leidt tot een hoger geluidniveau veroorzaakt door piekgeluiden dan wettelijk is toegestaan. Deze overschrijding vindt plaats bij een tweetal bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein. Bij geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein is het wettelijk mogelijk om 5 dB(A) meer toe te staan. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving is 70 dB(A) toegestaan voor piekgeluid vanwege aandrijfgeluid van transportmiddelen en mag op een bedrijventerrein hier 5 dB extra (dus 75 dB(A)) worden toegestaan. Tegelijkertijd gelden op dit moment ook de regels van de Bruidsschat opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Deze regels dienen aankomende jaren worden omgezet naar regels gebaseerd op het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op basis van de regels van de bruidsschat zal bij ingebruikname van het bedrijf een maatwerkvoorschrift nodig zijn, dit is niet het geval als de regels van het omgevingsplan zijn aangepast conform de regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het bovenstaande houdt in dat er mogelijk bij ingebruikname van het bedrijf een maatwerkvoorschrift noodzakelijk is. De gemeente is in beginsel bereid hieraan medewerking te verlenen op de volgende voorwaarden:
  - Maximale piekgeluid vanwege aandrijfgeluid van transportmiddelen bedraagt 75 dB(A);
  - Dit piekgeluid is in de avondperiode toegestaan tussen 19 uur – 21 uur;
  - Dit piekgeluid is in de nachtperiode toegestaan tussen 6 – 7 uur;
  - Een mogelijk gemaximaliseerd aantal vrachtwagenbewegingen tussen 6-7 uur.

In de latere fases van vergunningverlening zal worden beschouwd of een maatwerkvoorschrift benodigd is.