

# Bestemmingsplan Roosenhorst

ontwerp

NL.IMRO.0626.BPROOSENHORST-BP20



# Bestemmingsplan Roosenhorst

ontwerp

december 2016

NL.IMRO.0626.BPROOSENHORST-BP20



## **Inhoudsopgave**

Toelichting

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Vigerend plan
- 1.4 Digitalisering
- 1.5 Leeswijzer

### **Hoofdstuk 2 Beleidskader**

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal en regionaal Beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.4 Conclusie

### **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

- 3.1 Ruimtelijke structuur
- 3.2 Groen- en waterstructuur
- 3.3 Bebouwingstructuur
- 3.4 Verkeerstructuur
- 3.5 Beeldkwaliteit

### **Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten**

- 4.1 Bodemkwaliteit
- 4.1 Explosieven
- 4.3 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.4 Ecologie
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Milieuzonering
- 4.7 Duurzaamheid
- 4.8 Geluidshinder
- 4.9 Kabels, leidingen en straalverbindingen
- 4.10 Mobiliteit en verkeer
- 4.11 Luchtkwaliteit
- 4.12 Water

### **Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving**

- 5.1 Plansystematiek
- 5.2 Artikelsgewijze toelichting

### **Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid**

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.3 Handhaving

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doel

Roosenhorst is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is de aanduiding voor het landelijk gebied tussen de bebouwde kom van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, de Vliet en de spoorlijn van Leiden naar Den Haag. Dit overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis.

De Duivenvoordecorridor is onderdeel van het strandwallen- en strandvlakten landschap. Het is een gebied van circa 300 hectare en vormt één van de weinige en laatste groene open verbindingen tussen de duinen en het Groene Hart. Het is een gebied van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

#### Ligging Duivenvoordecorridor

Landgoederen en buitenplaatsen verschaften dit gebied allure. Oorspronkelijk maakte dit gebied deel uit van een veel grotere zone van landgoederen en buitenplaatsen. Kenmerkend was de afwisseling van deze voorname huizen met hun tuinen, parken, bossen en lanen en het open weidelandschap met daarin boerderijen en bebouwingslinten. Deze ruimtelijke spreiding heeft geleid tot een hoge variatie aan open en meer besloten landschapseenheden afgewisseld met grote, beeldbepalende groencomplexen (landgoed Duivenvoorde). De corridor kan derhalve het beste worden getypeerd als een waardevol cultuurlandschap of coulisselandschap.

Met de tijd is in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen. Langzaam is een nivellering van het landschapsbeeld opgetreden waardoor vergezichten, zichtlijnen en open ruimten verloren zijn gegaan. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn steeds meer onder druk komen te staan.

Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Het streven is de verbindingzone tussen het Groene hart en de strandwallen verstreken en het coulisselandschap terug te brengen

Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld dat bij de totstandkoming en de uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor centraal staat; het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

Glastuinbouwbedrijven zijn gekocht, recreatieve voorzieningen worden uitgebreid en landschapselementen worden hersteld of uitgebreid. In de Duivenvoordecorridor is de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de doelstelling gericht op:

- herstel van de openheid
- versterken van de cultuurhistorische kwaliteit
- versterken van de natuurwaarden
- vergroten van de recreatieve toegankelijkheid

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode kostendrager te realiseren. Locatie Roosenhorst is aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden.

Doel van dit bestemmingsplan is voor het plangebied een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de gewenste herontwikkeling.

### 1.2 Ligging plangebied

Roosenhorst is gelegen in de Starrenburgsepolder. De locatie Roosenhorst grenst aan de Kniplaan en de Veurseweg. De begrenzing van het plangebied laat zich het meest eenduidig op kaart aangeven. Daarom wordt hier korthedshalve verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Voorheen waren op deze locatie twee tuindersbedrijven gevestigd. De kassen en bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zijn gesloopt en gesaneerd. De gronden zijn ingezaaid met gras. Aan de Veurseweg staat lintbebouwing en een karakteristieke bollenschuur die in 2013 volledig is gerenoveerd.

De Kniplaan ligt dwars op de Veurseweg en is een oude verbindingsweg naar de Vliet. Aan de overzijde van de Kniplaan is een kassencomplex gelegen.

De weg voert langs een monumentale boerderij, woningen en een botenstalling. Aan het einde van de Kniplaan, gelegen aan de Vliet, ligt restaurant De Knip. Een brug over de Vliet verbindt de Kniplaan met het recreatiegebied Vlietlanden dat een tal van fiets-, wandel- en ruiterspaden bevat. De Kniplaan is om die reden een belangrijke recreatieve fiets-verbinding.

### **1.3 Vigerend plan**

Voor dit gebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 30 juni 2011. Binnen bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied de bestemming Overig – Uit te werken buitenplaats 3. De uitwerkingmogelijkheid biedt te weinig ruimte om de ontwikkeling voor dit gebied mogelijk te maken. Dit is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

### **1.4 Digitalisering**

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papier) versie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Roosenhorst is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012 (SVBP 2012). De verbeeldingen bij dit bestemmingsplan zijn gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid dat als basis dient voor dit uitwerkingsplan besproken. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstvisie voor het plangebied gepresenteerd. De verschillende milieuaspecten die van belang zijn voor het uitwerkingsplan worden besproken in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. De economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en de laatste jaren sterk in beweging. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van ROTaken. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### *SVIR*

Met de komst van het kabinet Rutte is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk heeft deze afspraken uitgewerkt in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden. De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

#### *Cultureel erfgoed*

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada (1985). Daarin staat dat bescherming van het architectonisch erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening; niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook bij het vormgeven aan ontwikkelingen. In het verdrag van Granada staan drie beleidsdoelen centraal, namelijk:

- Bescherming van het architectonische erfgoed tegen de gevolgen van atmosferische vervuiling;
- Nieuwe en verbeterde financieringsfaciliteiten ter ondersteuning van de oude gebouwde omgeving;
- Het geven van een nieuwe dimensie aan het begrip 'monument'.

Dit heeft een nationale doorwerking gekregen in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009.

#### *Nationaal erfgoed*

De monumentenwet 1988 vormt de basis als het gaat om de bescherming, behoudt en benutting van cultureel erfgoed boven en onder de grond. Het regelt de aanwijzing van rijksmonumenten (art. 3), beschermde stadsdorpsgezichten (art. 35) de vergunningverlening, instelling van de monumentencommissie en de archeologische monumentenzorg (art. 38-60). Met de herziening van de Monumentenwet 1961 is in 1988 de basis gelegd om lagere overheden te stimuleren hun verantwoordelijkheid nemen door het ontwikkelen van gemeentelijk erfgoedbeleid. Zo is er de verplichting dat gemeenten moeten beschikken over een monumentencommissie om uitvoering te kunnen geven aan de verplichting tot het nemen van besluiten op vergunningaanvragen. In het plangebied liggen geen rijksmonumenten. De wetgever verplicht gemeenten met artikel 3.1.6 onder lid 5 sub a BRO om in bestemmingsplannen aan te geven hoe om te gaan met cultuurhistorische waarden.

#### *Beschermde stads- en dorpsgezicht*

Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Voorschoten maakt een aanzienlijk deel van de gemeente deel uit van de 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' (sinds 2007). Het plangebied ligt ook binnen dit beschermd gezicht.



Voor dit gebied staat de cultuurhistorische verantwoording van ingrepen in de bebouwing en openbare ruimte voorop.

### *Archeologie*

De afgelopen eeuwen is het tempo waarin wij de grond onder onze voeten roeren in razend tempo toegenomen. Of het nu woningbouw, intensieve landbouw, infrastructuur, industrie of natuurontwikkeling is: vrijwel alle ingrepen gaan gepaard met verstoring of vernietiging van bodemlagen die sporen van ons collectieve verleden bevatten. Daarom ondertekende Nederland in 1992 het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg het Verdrag van Malta (ook wel: Valletta). De achterliggende gedachte is dat het bodemarchief eindig en kwetsbaar is en als bron van onze geschiedenis beschermd moet worden. Sindsdien is het uitgangspunt van het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen bij beslissingen over gebruik en inrichting van de ruimte in ons land. De term ‘archeologische monumentenzorg’ (afgekort aangeduid als: AMZ) geeft de kern daarvan goed weer: archeologie is niet meer synoniem voor wetenschappelijk onderzoek en opgravingen, maar bestrijkt het hele proces van beheer van de ondergrond, behoud, selectie en besluitvorming over verwachte en aanwezige archeologische waarden.

In Nederland is er bij de implementatie van ‘Malta’ voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen. Ten gevolge van de Wamz moet de gemeente daarbij nu rekening houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures. De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

Tussen het Rijk, Provincie Zuid Holland, Leidschendam Voorburg en Voorschoten zijn bestuurlijke afspraken vastgelegd in het Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor d.d. 19 februari 2008. Deze afspraken zijn gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Deze afspraken zijn verwerkt in het provinciale beleid.

### *Visie Ruimte en Mobiliteit*

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied zoveel mogelijk open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal

voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit is een eerste stap om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit. De kaart, een interactieve kaart die onder [www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl](http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl) is in te zien, toont de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt en is afgestemd met decentrale overheden. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen benoemen de unieke elementen in een gebied en de ambities die de provincies met de gebiedskwaliteiten heeft. Ze bieden initiatiefnemers handreikingen hoe nieuwe functies het beste in het buitengebied of aan de stads- en dorpsrand kunnen worden ingepast en hoe bestaande plannen geoptimaliseerd kunnen worden. De provincie stelt de gebiedsprofielen samen met gemeenten en waterschappen op. Het plangebied ligt het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide dat in juli 2014 is afgerond en vastgesteld. De provincie bundelt en reduceert het grote aantal beschermingscategorieën voor het landelijk gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermingscategorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een onderscheid gemaakt in:

- inpassing: dit heeft betrekking op een kleinschalige gebiedseigen functiewijziging passend bij de aard van het gebied;
- aanpassing: dit gaat om een kleinschalige gebiedsvreemde functiewijziging of om een grootschalige gebiedseigen functiewijziging;
- transformatie: hier gaat het om een grootschalige functiewijziging.

Met de gemeente Voorschoten en Leidschendam Voorburg zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. In het programma ruimte wordt hier verder op ingegaan.

#### *Verordening Ruimte*

De Verordening Ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen. De verordening bevat dus beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. De verordening is daarmee, naast de Visie ruimte en mobiliteit, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor het opstellen van een bestemmingsplan:

1. de ladder van duurzame verstedelijking: uitgangspunt is het beter benutten van het bestaande stads- en dorpsgebied. Een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte. Onderzocht moet zijn of in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgezicht door herstructurering of transformering van bestaande gronden. Mocht dit niet lukken dan wordt gekeken naar locaties die, gebruikend makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of kunnen worden. De te ontwikkelen locatie moet aanvullend passen binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling passend is wordt gekeken naar de ruimtelijke impact. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten ontwikkeling: inpassing (gebiedseigen), aanpassing (gebiedsvreemd en van relatief beperkte omvang) of transformatie (nieuw landschap).
2. De gehele gemeente valt binnen het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Door deze aanwijzing moet in de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen als in

het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies worden meegenomen die uitstralen (aanzienlijke ruimtelijke effecten) naar het buitengebied. Dit bestemmingsplan is gericht op sanering van de bestaande kassen en de realisatie van groen en woningbouw.

Verder is in artikel 2.2.1 van de verordening bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op deze kaart heeft het gebied de aanduiding kroonjuweel, cultureel erfgoed en groene buffer. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur

Ontwikkelingen binnen deze beschermingszones kunnen alleen plaatsvinden als aanvullende ruimtelijke maatregelen plaatsvinden (artikel 2.2.1, lid 3 onder a)::

Deze aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Onder Lid 4 is geregeld dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid een motivering bevat, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast dient de ontwikkeling rekening te houden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn:

Landgoederenlandschap:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergoten van de herkenbaarheid van de landgoederenzone als samenhangend geheel;
- Ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten;

Deze richtpunten zijn verder uitgewerkt in het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide.

#### *Gebiedsprofiel Duin Horst en Weide*

De verstedelijking van de afgelopen decennia heeft Duin Horst en Weide behoorlijk onder druk gezet. De versnippering is toegenomen door een geleidelijke verstedelijking en de aanleg van nieuwe infrastructuur. Enkele toekomstige, grote ontwikkelingen zijn de integrale gebiedsontwikkeling van het voormalig vliegveld Valkenburg, de aanleg van de RijnlandRoute (verbinding tussen de N206, A44 en A4) en het vergroten van het Valkenburgse Meer ten behoeve van de zandwinning. Het is van belang hier zorgvuldig mee om te gaan en de kwaliteiten van het gebied bij nieuwe ontwikkelingen te behouden.

Daarnaast doet zich een aantal maatschappelijke ontwikkelingen voor die vragen om een ruimtelijk antwoord binnen het gebied. Zo groeit de recreatieve uitloopbehoefte en daarmee de vraag naar aantrekkelijke groengebieden in de omgeving van stedelijke gebieden. De opgave is om hier op een gebiedsondersteunende manier invulling aan te geven. Daarnaast is het de opgave ruimte te bieden aan de landbouw als belangrijke economische drager van het landschap. Versterken van de inkomenspositie van de boerenbedrijven door schaalvergroting en verbreding vindt al decennialang plaats. De agrarische natuurverenigingen spelen hierin een grote rol. Producten en diensten als (verblijfs)recreatie, streekeigen/ambachtelijke producten, groenblauwe diensten, educatie, zorg, agrarisch natuur- en landschapsbeheer bieden echter niet altijd voldoende mogelijkheden en ook schaalvergroting is binnen het kleinschalige landschap niet onbeperkt. Een andere ontwikkeling is de zoektocht naar een nieuwe economische basis voor de instandhouding van landgoederen/buitens, waarbij ook ingezet wordt op het vergroten van de beleefbaarheid.

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de groene potenties van het gebied Duin, Horst en Weide en de mogelijkheden deze te behouden en te versterken. Het 'Pact van Duivenvoorde', een samenwerkingsverband van de gemeenten Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg, speelt hierin een belangrijke rol. Het richt zich op behoud en versterking van cultuurhistorie, landschap en natuur. Het Pact werkt sinds 2001 aan het behoud en de versterking van de bijzondere kwaliteiten van landschap en bebouwing

en richt zich op het verbeteren van de toegankelijkheid van Duin Horst en Weide waar dat kan. Ontwikkelingen zoals de Duivenvoordecorridor, waar glastuinbouw plaats maakt voor woningbouw en groen, zijn illustratief.

Tegen deze achtergrond is het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Centraal in het LOP staat het missiestatement: een vitaal, authentiek en toegankelijk Duin Horst en Weide. Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Toegankelijk is gericht op het verbinden van het gebied met de stad en het verbeteren van de verbindingen binnen het grote groengebied zelf. Door in te zetten op passende ontwikkelingen die gericht zijn op het versterken van de gebiedseigen kenmerken, ontstaat een vitaal landschap met behoud van authentieke kwaliteiten. Daarnaast wordt sterk ingezet op het versterken van de identiteit en herkenbaarheid van Duin Horst en Weide als aantrekkelijk groengebied. De barcode van opeenvolgende landschappen is hiervoor symbolisch.

Bovenstaande ontwikkelingen vormen de basis voor het gebiedsprofiel. Hierdoor vormt het gebiedsprofiel een handreiking voor ruimtelijke kwaliteit dat aansluit bij de koers die het gebied reeds heeft ingezet.

Het gebiedsprofiel richt zich op de volgende ambities, waarbij de nadruk ligt op de verscheidenheid aan landschappen, de toegankelijkheid en vitaliteit van Duin Horst en Weide.

Herkenbaar houden en versterken van de onderscheidende kwaliteiten van de opeenvolgende landschappen tussen kust en Groene Hart (barcode), door:

- Behoud en versterking van: het natuurlijke karakter van de duinen; het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes; de openheid van het weidegebied in aansluiting op het Groene Hart.
- Versterken van de verbindingen tussen de opeenvolgende landschappen, met name in oost-westrichting.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk te maken.

De beleefbaarheid en toegankelijkheid van Duin Horst en Weide en daarmee de recreatieve betekenis vergroten, door:

- Een samenhangend recreatief routenetwerk te ontwikkelen, zowel over land als water en de aanliggende stedelijke gebieden beter te verbinden met het landschap.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke knooppunten en voorzieningen op strategische punten in het netwerk, bij voorkeur rondom bestaande horecavoorzieningen.
- Dit alles op een gebiedsondersteunende manier met oog voor de ecologische waarden en het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied.

De groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart veiligstellen, door:

- Ruimte te geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap.
- Ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en ook op lange termijn te voorkomen.
- Barrières voor mensen en dieren op te lossen.

Ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van Duin Horst en Weide, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Denk hierbij met name aan:

- Verbreding en (beperkte) schaalvergroting in de landbouw.
- Nieuwe economische dragers voor de buitenplaatsen en landgoederen.

#### Karakteristiek

De agrarische sector heeft sterk bijgedragen aan de ontstaansgeschiedenis van Duin Horst en Weide, zowel in de strandvlaktes als in het weidegebied. Het grootste deel bestaat uit grondgebonden landbouw, veeteelt en schapenteelt. Daarnaast ligt er verspreid over het gebied nog een aantal kleinschalige glastuinbouwcomplexen. Deze kassen zijn vaak verouderd en tasten met name in de Duivenvoordecorridor de openheid en kwaliteit van het landschap aan.

Inspelend op de ambitie om Duin Horst en Weide te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap speelt de opgave van de sanering van verspreid glas. Dit geldt met name voor de smalle Duivenvoordecorridor tussen Voorschoten en Leidschendam. Hier gaat de glastuinbouw verdwijnen en wordt het oorspronkelijke landschap hersteld.

#### *Programma Ruimte*

In het Programma ruimte van de provincie onder 2.2.3 onder 5 is het volgende opgenomen.

Met de gemeente Voorschoten en Leidschendam Voorburg zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. De afspraken zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Dit betekent dat, ondanks dat de Duivenvoordecorridor gelegen is in een gebied met beschermingscategorie 1, waar aanpassing en transformatie niet is toegestaan, deze afspraken wel uitgevoerd kunnen worden. Voorwaarden hiervoor zijn:

- De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dient verbeterd te worden door het vervangen van de kassen en bedrijfsgebouwen die een oppervlak van 33 hectare innemen. Maximaal 15% van het oppervlak van de gesloopte opstallen mag voor woongebouwen worden bestemd. De rest van de gronden wordt benut voor het realiseren van groendoelstellingen.
- Woningbouw is toegestaan mits de realisatie van de groenopgave en de recreatieve functie zich gelijktijdig zullen voltrekken.
- De glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten.
- Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt.
- Het beleid is erop gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden

Het project Duivenvoordecorridor, waarvan dit plangebied Roosenhorst onderdeel uitmaakt, is gericht op het saneren van kassen en het toevoegen en herstellen van kenmerkende landschapselementen als groen en coulissenlandschap. Zoals eerder aangegeven is hier van belang dat met de gemeente Voorschoten bestuurlijke afspraken zijn vastgelegd in het Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor van 19 februari 2008. Deze zullen worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan houdt uit dien hoofde voldoende rekening met het provinciaal belang.

#### *Regionale structuurvisie 2010 Holland Rijnland*

Op 24 juli 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. In deze structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Deze structuurvisie heeft geen wettelijk karakter, maar door vaststelling van deze visie committeren de deelnemende gemeenten zich aan de in de visie gemaakte afspraken. De besluiten in deze structuurvisie zijn leidend voor de structuurvisie en beleidsnota's van de gemeenten. Een van de zeven kernbeslissingen is "Groene kwaliteit en landschap". Hierin is bepaald dat het groenblauwe netwerk centraal staat bij de ruimtelijke ontwikkelingen. De Duivenvoordecorridor maakt deel uit van de ecologische en recreatieve groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart. Om deze verbinding te realiseren is in de structuurvisie opgenomen dat Voorschoten in samenwerking met Leidschendam – Voorburg de kassen uit het gebied verwijderen. In plaats hiervan komt op beperkte schaal woningbouw terug. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorgestaan past daarmee binnen de regionale structuurvisie 2010 Holland Rijnland.

#### *Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst en Weide*

In april 2012 is het Landschapsontwikkelingsplan "Duin, Horst en Weide" (LOP) vastgesteld door de gemeenteraden van Wassenaar, Leidschendam-Voorburg en Voorschoten, de zg. Pact van Duivenvoorde gemeenten. In dit LOP geven zij aan dat zij willen dat het gebied vitaal en authentiek blijft, maar ook, waar dat kan beleefbaar en toegankelijk wordt gemaakt (zie ook het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide). Het gedeeltelijk openstellen van delen van het buitengebied, wat ook geldt voor dit plangebied, voor recreanten, past binnen dit LOP.

### *Archeologie*

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultureel erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De provinciale rol bij de bescherming van het bodemarchief is ook wettelijk geregeld door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

De Provincie gaat uit van de CHS en de AMK bij het bepalen welke gebieden naar haar mening van provinciaal belang zijn. Zij heeft deze instrumenten verankerd in de Provinciale Verordening Ruimte. De verordening Ruimte is in 2014 geactualiseerd en opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM). De Provincie stelt in haar Verordening Ruimte dat het haar wens is, duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische aandachtsgebieden. De daar aanwezige archeologische waarden hebben een relatie met de in de Provinciale Onderzoeksagenda (POA) benoemde provinciale onderzoeksthema's. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen.

### *Hoogheemraadschap*

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn 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. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kader stellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan(2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities.

In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol, in de fases daarvoor heeft Rijnland een adviserende rol. Om het proces van de uitvoerings- en beheersfase echter zo goed en snel mogelijk te laten verlopen, wil Rijnland graag samen in de initiatief fase met de initiatiefnemers(van stedenbouwkundige tot architect) meedenken over het ruimtelijk plan. Als de initiatiefnemer en Rijnland elkaars speelruimte, kaders en belangen in een vroegtijdig stadium van het project kennen, kunnen kansen ook benut worden.

### Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet in Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij :

- Waterkeringen(onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen(onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatwerken(o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak,

Per 1 juli is een nieuwe keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringregels in hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

### 2.3 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Duivenvoorde 2005*

De structuurvisie Duivenvoordecorridor voorziet conform de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw in een stimulering van nieuwe groene en recreatief aantrekkelijke functies. Leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen is de versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap respectievelijk coulissenlandschap. Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld, met zowel open als besloten landschapseenheden. Om dit doel te kunnen bereiken ligt het accent van de structuurvisie op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte. Daarmee kunnen tevens karakteristieke zichtlijnen en vergezichten zoals op kasteel Duivenvoorde worden versterkt. De herinrichting betekent concreet, dat tot en met 2015 in de gemeente Voorschoten en Leidschendam-Voorburg circa 80 hectare aan agrarische gronden, tuinbouwgrond en bedrijfsgronden een nieuwe bestemming zal krijgen.



Foto oude situatie rond de Kniplaan (bron Historisch onderzoek Veurseweg 265 en 236a)

Daarnaast is het de bedoeling ook belangrijke onderdelen van oude buitenplaatsen te herstellen zoals op Haagwijk in Voorschoten of Noordhey en Oostbosch beiden in Leidschendam-Voorburg.

Met de herstructurering is een investering gemoeid van tientallen miljoenen Euro's. Daaruit dienen zowel de kosten voor de verplaatsing van glastuinbouwbedrijven gefinancierd te worden als de herinrichting van het gebied en de aanleg van groen en recreatie. De kosten zullen worden gedekt, uit de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen, landhuizen of karakteristieke woningen. Daarbij zal het netto bebouwde oppervlak overeenkomstig het provinciale beleid met ca. 85% afnemen. Met deze aanpak zal de eerder door de overheden geïntroduceerde 'Rood voor Groen - gedachte' voor het eerst op grote schaal in de praktijk worden gebracht. De gemeenten zijn tevens van plan om de Duivenvoordecorridor voor recreanten beter toegankelijk te maken.

#### *Beeldkwaliteit Duivenvoordecorridor*

Op 30 juni 2011 is door de gemeenteraad van Voorschoten het beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor als uitwerking van de structuurvisie Duivenvoordecorridor vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen vastgesteld die gesteld worden aan ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor.

Uitgangspunt is dat met deze ontwikkeling allure aan het landschap wordt toegevoegd. Bij alle ontwikkelingen geldt dan ook dat de lat hoog ligt. Iedere ontwikkeling binnen dit gebied moet kwaliteit uitstralen. Dat geldt niet alleen voor de bebouwing met de bijbehorende tuinen en parken, voor de erfafscheidingen, maar ook voor de ontwikkeling van openbare ruimte als wegen en paden en de overige ontwikkelingen binnen het landelijk gebied (van de uitbreiding van stallen of scheepswerf tot de herontwikkeling van een uitspanning).

#### Doel van het beeldkwaliteitplan

Alle ruimtelijke plannen binnen de Duivenvoordecorridor worden getoetst door een kwaliteitsteam. Deze wordt gevormd door de stedenbouwkundigen van de gemeenten, vertegenwoordigers van de beide gemeentelijke welstandscommissies en externe landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen.

Met dit beeldkwaliteitplan wil het kwaliteitsteam aan ontwikkelende partijen vooraf aangeven aan welke kwaliteitseisen plannen moet voldoen, opdat van meet af aan helder is waaraan de plannen worden getoetst. Een goed ontwerp is meer dan de optelsom van randvoorwaarden, het gaat daarbij ook om de samenhang der dingen, om de balans die tussen de verschillende uitgangspunten is gevonden. Iedere ontwerper en ontwikkelaar kennen het gevoel dat niet alles zich in toetsbare regels laat vatten. Om die reden zijn naast de 'regels' ook de achtergronden bij die regels verwoord.

Het beeldkwaliteitplan treedt in de plaats van de welstandsnota van de beide gemeenten en is een aanvulling op de voornoemde bestemmingsplannen.

Waar in de plaats van de glastuinbouw woningen worden ontwikkeld moeten deze aan deze typologie refereren.

Het beeldkwaliteitplan start vanuit enkel algemeen geldende noties. Vervolgens geeft het per type de achtergrond weer en specificiert het de voorwaarden waar de ontwikkeling voor het betreffende type aan moet voldoen.

Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- de architectuur van de bebouwing,
- de ontwikkeling van de buitenruimte (park, tuin of erf) bij de bebouwing,
- de verhouding tussen private en collectieve ruimte,
- de inpassing van het parkeren,
- de relatie met het omliggend landschap, de mate van openbaarheid en de ontwikkeling van openbare voorzieningen.

Naast de ontwikkeling van nieuwe 'buitenplaatsen', 'boerderijen' of 'linten' doen zich in de Duivenvoordecorridor ook andere ontwikkelingen voor, denk aan de uitbreiding van een uitspanning, de plaatsing van een nieuwe stal of schuur bij een boerderij, de herprofilering van wegen, de aanleg van een fietspad, de ontwikkeling van extra parkeergelegenheid. Ook deze ontwikkelingen moeten aan hoge kwaliteitseisen beantwoorden.





In het plangebied moet aandacht zijn voor de complexe gelaagdheid van het cultuurlandschap waaronder de monumentale boerderij Kniplaan 3.

Voor dit plangebied is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in kwaliteitseisen door het Q-team. Dit is een van de kaders waar ontwikkelende partijen zich aan moeten houden. Hier wordt in hoofdstuk 3 verder op in gegaan.

#### *Nota archeologie*

Conform de herziene Monumentenwet 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 Voorschoten in samenwerking met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt in de 'archeologienota herijking 2013'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

De bodem van de Gemeente Voorschoten is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodem verstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Voorschoten voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden. Het wordt daarom aangeraden de gemeentelijke website te bezoeken voor de meest actuele versie van de archeologische beleidskaart.

#### *Welstandsnota Voorschoten*

Het kwaliteitsteam beoordeelt bouwaanvragen op ruimtelijke kwaliteit, met als toetsingskader het Beeldkwaliteitsplan voor de Duivenvoordecorridor. Hierbij wordt zowel naar het gebouw gekeken als naar de landschappelijke inrichting van het gebouw. Hierna gaat het ontwerp, met een overdrachtdossier met aandachtspunten, de procedure in voor de omgevingsvergunning. De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed adviseert het college van B&W over de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) op basis van de gemeentelijke welstandsnota.

### *Besluit Raad van State*

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is beschreven dat de Raad van State goedkeuring heeft onthouden aan gedeelten van artikel 11 en 12 uit de planvoorschriften. Hierbij gaat het met name om de bepaling dat het college van burgemeester en wethouders onder andere bij de uitwerking van de bestemming 'Uit te werken buitenplaats III', ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van bebouwing in het landschap, kan afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte respectievelijk goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen. Deze regeling was strijdig met de rechtszekerheid. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze uitspraak.

### **2.4 Conclusie**

De diverse beleidsnota's geven aan dat voor het onderhavige gebied een ontwikkeling wordt voorgestaan waarin de cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. De ontwikkeling zoals beoogd met dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidskaders van de rijks-overheid, de provinciale overheid en het gemeentelijk beleid.

## **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

Uit de vorige hoofdstukken is gebleken dat voor het onderhavige gebied een ontwikkeling wordt voorgestaan waarin de cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Daarom is er voor gekozen om het bestemmingsplan dusdanig op te stellen dat zoveel mogelijk creatieve ruimte wordt geboden om te komen tot een plan met een goede ruimtelijke kwaliteit voor de locatie Roosenhorst. Uitgangspunt hierbij is hetgeen uit de beleidsanalyse naar is gekomen. Kassen en bedrijfsgebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor groen en openheid, waardoor de natuurwaarden in het gebied verstrekt worden. Op beperkte schaal is bebouwing mogelijk.

### **3.1 Ruimtelijke structuur**

Het bestemmingsplan is erop gericht op de ontwikkeling van groen en woningbouw. Het wordt een gevarieerd gebied waarin groen, openheid en bebouwingsclusters elkaar afwisselen. De cultuurhistorische waarden van zowel het landschap, het water als de bebouwing is als inspiratiebron gebruikt voor de nieuwe invulling. Daarmee krijgt het gebied een eigen identiteit die zich onderscheidt van (nieuwbouw)locaties in het dorp. In het bestemmingsplan heeft dit geresulteerd in een bestemming beschermd Stads- en Dorpsgezicht. Hierin is geregeld dat bouwwerken niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen. Voordat er vergunning kan worden verleend moet advies worden ingewonnen bij het kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor, dan wel een landschapsdeskundige/ deskundige op het gebied van cultuurhistorie. Ook is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Verder moet bebouwing aan de Kniplaan verder van de weg af geplaatst worden om zo het zicht op de monumentale boerderij Kniplaan 3 te respecteren.

### **3.2 Groen- en waterstructuur**

Beleidsuitgangspunt is dat de glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten. Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt. In het betreffende plangebied is inmiddels al het glas gesaneerd (28.670 m<sup>2</sup>). Doelstelling van dit bestemmingsplan is dat minimaal 15.000 m<sup>2</sup> aan groen gerealiseerd moet worden. Verder dient de historische watergang Horstslot behouden te blijven. De Horstslot is om die reden ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Het water dient als zichtlijn richting het polderlandschap. Om dit zicht te versterken is, mogen binnen 5 meter vanaf het water geen gebouwen worden opgericht.

### **3.3 Bebouwingstructuur**

Bij toepassing van de maximale rekenregel 15% woningbouw conform de bestuurlijke afspraken Duivenvoordecorridor, betekent dat circa 4.300m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak aan woongebouwen is toegestaan. Op 21 november 2013 heeft de raad van Voorschoten als kader voor de uitwerking van de ontwikkeling van het plangebied een maximum bebouwd oppervlak van maximaal 4.000 m<sup>2</sup> meegegeven. Dit heeft erin geresulteerd dat in de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de totale oppervlakte van woongebouwen (garages inbegrepen) en bijbehorende bouwwerken in de bestemming Woongebied mag niet meer bedragen dan 4.000m<sup>2</sup>.

### **3.4 Verkeerstructuur**

Het beleid is erop gericht om de Duivenvoordecorridor te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden. Het plan moet daarom een openbaar toegankelijk recreatief wandelpad bevatten, dat aansluit bij de bestaande en de te ontwikkelen bebouwing. Voor de ontwikkeling van het plangebied zal de hoofdontsluiting plaatsvinden op de Veurseweg. Voor calamiteiten zal er een ontsluiting zijn op de Kniplaan en/of Veurseweg.

Het parkeren moet in verband met de ruimtelijke kwaliteit integraal onderdeel uitmaken van de totale terreininrichting / het -woningbouwconcept. Per woning zal minimaal 2,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan ten minste 2 op eigen terrein en voor bezoekers tenminste 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. De parkeernorm dient gerealiseerd te worden binnen het plangebied.

### 3.5 Beeldkwaliteitseisen

Zoals in hoofdstuk 2 vermeld is voor de Duivenvoordecorridor door het Q team een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor het plangebied Roosenhorst is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in kwaliteitseisen door het Q-team. Aan deze kwaliteitseisen zal voldaan moeten worden bij de ontwikkeling van een plan. Hieronder is de beeldkwaliteitsparagraaf weergegeven waarin kwaliteitscriteria zijn benoemd. In de planregels wordt gesteld dat met de planvorming van de ontwikkeling hier rekening mee gehouden dient te worden.

#### 1 Openheid

Uitgangspunt achter de DVC is het versterken van de openheid. Om die reden zijn/worden de verouderde glascomplexen gesaneerd.

In de toekomstige situatie zal de mate van openheid mede worden bepaald door de hoeveelheid zichtbare bebouwing die wordt gerealiseerd, maar ook door de aanwezigheid van lange zichtlijnen, doorzichten vanaf de Veurseweg op het achterliggend polderland.

Openheid is een belangrijke kwaliteit, maar deze mag niet ontaarden in een kaal landschap (diskwaliteit), een landschap waar weinig te ontdekken valt.

#### 2 Cultuurhistorie

Uitgangspunt achter de DVC is het versterken van het cultuurhistorisch karakter. Zoals ieder landschap is ook het landschap van de DVC continu in ontwikkeling. De opgave is deze ontwikkeling zodanig te geleiden dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd, en dat alles zodanig 'dat het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen'.

In de DVC heeft iedere episode zo zijn eigen aardigheden aan het gebied nagelaten zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een heel gelaagd landschap, samengesteld uit een complex stelsel van elementen en structuren uit verschillende perioden. Hierdoor laat het landschap zich lezen als een geschiedenisboek.

Binnen Roosenhorst kunt u denken aan het onderscheid tussen de zandige strandwal (hoog en droog) en de venige strandvlakte (laag en nat), aan de onregelmatige slagenverkaveling, aan de Kniplaan als historische verbinding tussen strandwal en Vliet, aan de monumentale boerderij Kniplaan 3, aan de schoorsteen als representant van de glastuinbouwontwikkeling.

De mate waarin het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen, de herkenbaarheid van het historisch perspectief, is een toetsingscriterium.

#### 3 Recreatieve toegankelijkheid

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten bijdragen aan het versterken van de recreatieve toegankelijkheid. De ontwikkeling moet ook anderen dan de directe bewoners uitnodigen van Roosenhorst gebruik te maken.

De recreatieve toegankelijkheid wordt bepaald door de mate van openbaarheid van het gebied en de mate waarin de interne recreatieve ontsluiting aansluit op grotere recreatieve structuren.

#### 4 Natuurontwikkeling

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten de natuurwaarden van het gebied versterken.

Hierbij kan worden gedacht aan het benutten van de gradiënt van strandwal naar strandvlakte, aan de ontwikkeling van natuurrijke en gevarieerde overgangen van water naar land, aan het toevoegen van beplanting die hier duurzaam tot ontwikkeling kan komen en/of die aan bepaalde doelsoorten dekking biedt, aan de ontwikkeling van specifieke vegetatietypen of aan het plaatsen van voorzieningen voor bepaalde doelsoorten.

#### 5 Appelleren aan 'buiten-zijn'

Doelstelling achter de DVC is ook het behoud van het landelijk / niet verstedelijkte karakter van het gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Men moet zich hier 'buiten de stad' weten, het gevoel ervaren dat men zich niet in de stad maar in het buitengebied bevindt. Dat betekent dat Roosenhorst op een on-stedelijke manier moet worden ontwikkeld.

## 6 In- en externe samenhang

Het ontwerp moet over een sterke interne samenhang beschikken, het geheel moet meer zijn dan de som der delen. Daarbij moet Roosenhorst in samenhang met zijn omgeving worden ontwikkeld. Roosenhorst ligt aan de Veurseweg, de historische verbindingsweg over de strandwal, maar ook aan de Kniplaan, de oude verbindingsweg naar de Vliet.

Aan twee zijden grenst Roosenhorst aan het open polderland.

Met de externe samenhang wordt bedoeld op de wijze waarop Roosenhorst op die verschillende kenmerken van de omgeving inspeelt. Hierbij kan worden gedacht aan de wijze waarop Roosenhorst zich aan de Veurseweg adresseert en op de maat, schaal en ritmiek van de Kniplaan reageert, maar ook hoe Roosenhorst zich naar het open land presenteert.

Het gaat daarbij niet alleen om de relatie van 'binnen' naar 'buiten', maar ook omgekeerd. Hoe toont Roosenhorst zich vanuit het landschap?

## 7 Houdbaarheid

Hoe laat het plan, eenmaal gerealiseerd, zich in de tijd ontwikkelen? Dit hangt samen met de wijze waarop de uitgifte van de gronden is georganiseerd, met de visie op het beheer in relatie tot het mogelijk onderscheid tussen collectief en privaat terrein.

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Ter plaatse van de uitgevoerde boringen (tot 3 meter beneden het maaiveld) bestaat de grond uit matig fijn, zwak siltig zand. Conform het verwachtingspatroon bij grond die in gebruik was ten behoeve van glastuinbouw zijn bij het verkennende en aanvullend onderzoek zware metalen en bestrijdingsmiddelen in verhoogde concentraties aangetroffen. Gelet op de toekomstige woonfunctie gaf deze aanleiding om een drietal plekken sanerende maatregelen te treffen. Op het terrein achter de voormalige bollenschuur is een spot met bestrijdingsmiddelen verwijderd; ook is hier zintuiglijk met olie verontreinigde grond ontgraven. Ter plaatse van het voormalige ketelhuis achter Veurseweg 253 is sterk koperhoudende grond verwijderd. In een later stadium is een voormalige stortlocatie met glas, puin en asbest aangetroffen nabij de loods van de woning Veurseweg 257. Ook hier is /zal de bodem op korte termijn worden gesaneerd. Voor een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt verwezen naar bijlage 1.

### 4.2 Explosieven

Gelet op de ligging van het plangebied en de militaire activiteiten die in WOII in deze omgeving hebben plaatsgevonden is een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Bij het vooronderzoek worden literatuur en historische bronnen verzameld en gestructureerd geordend. Het eindresultaat is weergegeven in een bodembelastingskaart welke als bijlage 2 is opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van de voormalige bollenschuur van Hoogwerff Kroon sprake was van een militaire stelling. Rondom dergelijke stellingen kunnen explosieven in de vorm van munitie en/of granaten zijn achtergelaten of gedumpt. De richtlijn WSCS-OCE, onderdeel van de Arbeidsomstandighedenregeling, hanteert een straal van 25 meter rondom een stelling als het gebied waar men er op bedacht moet zijn dat deze explosieven mogelijk aanwezig kunnen zijn. Bij grondroerende werkzaamheden, vooral in niet eerder geroerde grond, dient met dit aspect in het kader van de Arbeidsomstandighedenwet rekening te worden gehouden.

### 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Een belangrijke beleidsdoelstelling voor het buitengebied van Voorschoten is de versterking van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In dit kader hebben de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten samen met de gemeente Wassenaar een procedure gestart, die in 2007 heeft geleid tot de aanwijzing van het beschermd stads- en dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Dit beschermde gezicht bestrijkt zowel delen van het plangebied als grote delen van het hierop aansluitende buitengebied van Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Met deze aanwijzing wordt getracht typische landschapsstructuren en bebouwingspatronen te beschermen, hetgeen in Voorschoten met name geldt voor: een vergelijkbaar beschermende doelstelling heeft zoals eerder reeds is aangeduid de Belvédère-regeling, die voor delen van het buitengebied van toepassing is. Ook zij verplicht de overheden om bij de (her-)ontwikkeling van Belvédèregebieden rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied. Als gevolg daarvan dient ook in het buitengebied te worden bekeken, hoe met name de herinrichting van de Duivenvoordecorridor een bijdrage kan leveren aan de versterking van de karakteristiek van het plangebied.

Om de cultuurhistorische waarden in het plangebied te behouden en te versterken hebben de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu in november 2007 het 'Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg' aangewezen. De verbetering van de cultuurhistorische waarden zal in het buitengebied op verschillende schaalniveaus gestalte krijgen. Op het niveau van landschapseenheden zal het patroon van het coulisselandschap worden versterkt met nieuwe bosschages en open ruimten, welke recht doen aan de karakteristiek van een landgoederenzone. Plekken voor kosten dragende nieuwbouw zijn daarbij zodanig gekozen, dat waar mogelijk (delen van) de oude buitens hersteld kunnen worden.

Op het schaalniveau van de buitenplaatsen zal worden getracht om de belangrijkste hoofdelementen van de afzonderlijke buitens terug te laten keren. Daarbij moet worden gedacht aan oude hoofdassen, beschermende houtwallen en typische details als vijvers of oprijlanen.

## Archeologie zorgplicht

Op basis van de Monumentenwet heeft de gemeente een archeologische zorgplicht. Dit betekent dat de gemeente bij de vaststelling van de bestemmingsplannen en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarde. De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente initiatiefnemers verplichten een omgevingsvergunning aan te vragen, indien zij werkzaamheden willen gaan uitvoeren die de bodem verstoren. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient bij de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dient in het rapport inzichtelijk te worden gemaakt of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied. Als de uitslag van het onderzoek is dat een behoudenswaardige vindplaats zal worden verstoord, kan de gemeente verlangen dat het plan moet worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals een opgraving om de archeologische informatie veilig te stellen.

### *Uitvoering*

De uitvoering van de archeologische zorgplicht is gebaseerd op de driehoek overheid (gemeente), initiatiefnemer ('veroorzaker') en archeologisch uitvoerder. De gemeente is bevoegd gezag, regisseert het archeologische onderzoeksproces, stelt eisen, toetst en besluit; de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het benodigde onderzoek en de kosten daarvan; de uitvoerder is een gecertificeerd archeologisch bedrijf of organisatie die het onderzoek conform de eisen uitvoert. Om te voldoen aan deze nieuwe 'vraag naar archeologie' is een archeologische markt in het leven geroepen: sinds 2001 zijn er in Nederland vele archeologische bedrijven (uitvoerend en adviserend) actief. Initiatiefnemers mogen hieruit zelf een keuze maken, mits de archeologische partij erkend is. Om de kwaliteit van onderzoek in dit geliberaliseerde bestel te borgen, zijn namelijk alle onderdelen van het archeologische proces, de producten en actoren beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en houdt de Erfgoedinspectie toezicht. Bedrijven moeten zich laten erkennen en certificeren voordat zij archeologisch onderzoek mogen verrichten.

### *Uitgangspunten archeologische monumentenzorg*

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodem verstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezigheid of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (*in situ*) te behouden of te ontzien. Alleen als *in situ* behoud van een behoudenswaardige vindplaats niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud *ex situ*, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodem verstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en –uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie<sup>1</sup>(KNA) en de eventueel door de gemeente gestelde aanvullende eisen.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten.

### *De Archeologische Monumenten Zorg cyclus*

Archeologisch onderzoek wordt in de regel gefaseerd uitgevoerd. Dit wordt de Archeologische MonumentenZorg (AMZ) cyclus genoemd. De AMZ-cyclus bestaat uit de volgende stappen:

- A. Bureau onderzoek (BO)

---

De meest actuele versie van de KNA is leidend, in 2015 is dit versie 3.3.

Archeologisch onderzoek begint vaak met een bureauonderzoek. Tijdens dit onderzoek worden alle relevante gegevens geïnventariseerd en wordt er een gespecificeerde verwachting van het plangebied opgesteld.

B. Inventariserend veldonderzoek (IVO).

- Als uit het bureauonderzoek blijkt dat er wel waardevolle archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn, of als het bureauonderzoek geen uitsluitel geeft over mogelijk aanwezige archeologische resten, zal een inventariserend veldonderzoek moeten plaatsvinden. Meestal gebeurt dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In uitzonderingsgevallen (zie KNA) zijn archeologische begeleidingen toegestaan. Het inventariserende veldonderzoek heeft tot doel vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn en wat de kenmerken hiervan zijn (aard, datering, enz.). Vervolgens vindt een waardering plaats van de aangetroffen resten conform de criteria van de KNA en wordt aan het bevoegd gezag een advies uitgebracht over de te nemen vervolgstappen.

C. Besluit.

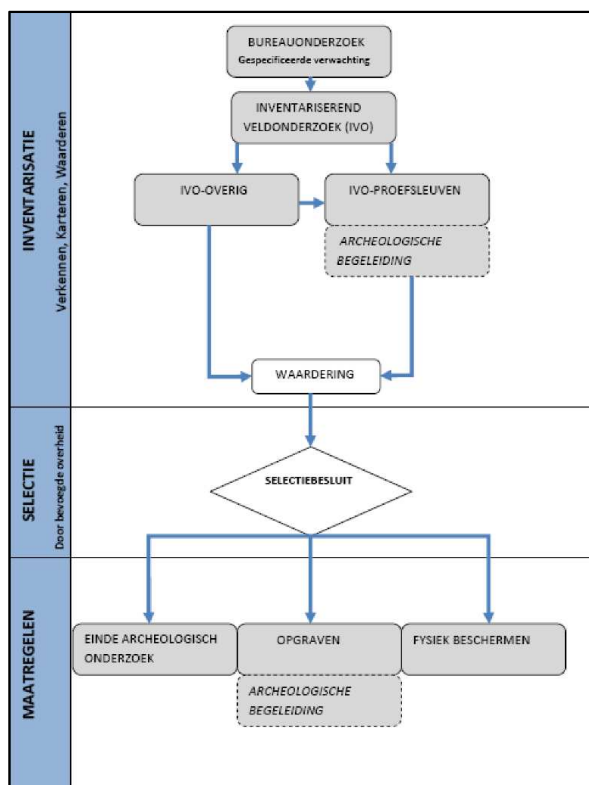
Op basis van de resultaten van het (waardierend) inventariserend onderzoek neemt het bevoegd gezag,, een besluit over de te nemen vervolgstappen: behoud van de archeologische resten in de bodem, aanvullend onderzoek, vrijgave of een combinatie van dezen.

D. Vervolgstappen.

- Indien het bevoegd gezag besluit dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat zij in de bodem bewaard moeten blijven, kan dit betekenen dat bijvoorbeeld een vergunning voor een bouwactiviteit niet of onder voorwaarden wordt verstrekt, of dat planaanpassing moet plaatsvinden (behoud in situ).
- Als er wel waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, maar deze niet in aanmerking komen voor behoud, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. 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 AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen.

In onderstaand schema is de AMZ-cyclus in hoofdlijnen weergegeven:



Figuur 1 De KNA-processen in relatie tot het proces van de archeologische monumentenzorg (AMZ).



### *Kosten Archeologische MonumentenZorg*

De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodem versturende activiteit. Dit geldt voor alle fasen van vooronderzoek, maar ook (wanneer het besluit tot opgraving of archeologische begeleiding is genomen) voor de kosten van een archeologische begeleiding of opgraving, inclusief de uitwerking en rapportage daarvan.

Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwacht archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 53 van de Monumentenwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

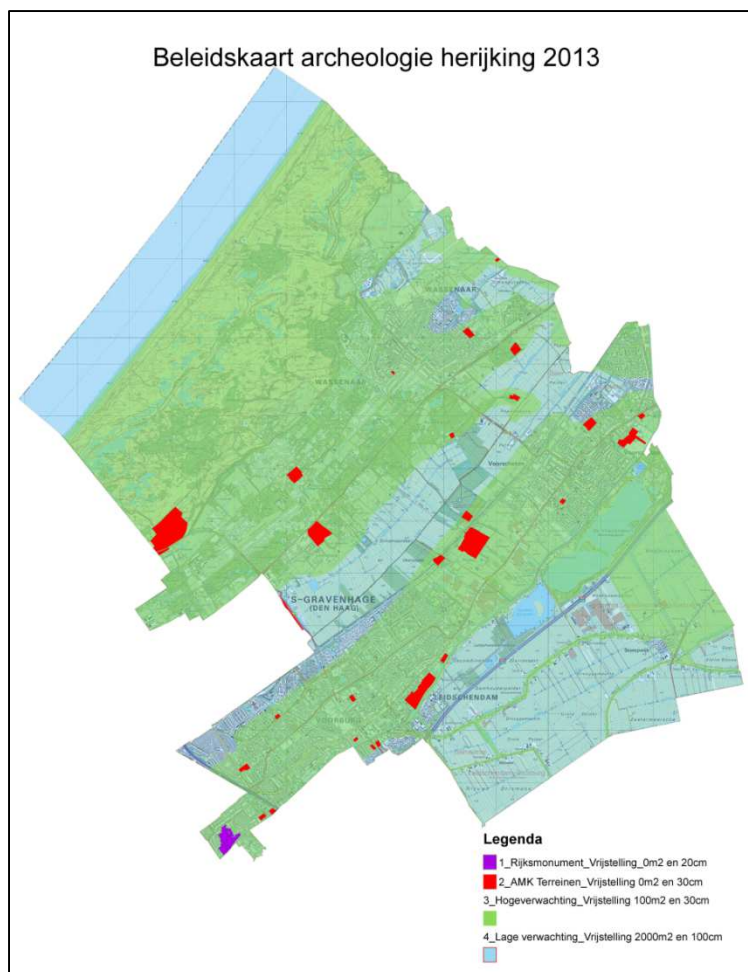
### *Archeologie afweging*

Het bevoegd gezag dient tussen de archeologische en andere maatschappelijke belangen een verantwoorde afweging te maken. De gemeente kan aangeven welke archeologische vindplaatsen dienen te worden behouden door inpassing en welke door middel van opgravingen. Inpassing kan bijvoorbeeld plaatsvinden door aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het ontwerp. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Daarnaast kan de gemeente ook, beargumenteerde, aangeven welke er mogen worden opgegeven. De overheid die heeft bepaald dat er onderzoek moet plaatsvinden (of niet) is verder verplicht inzicht te geven in de achterliggende argumenten en de wijze waarop eventueel tegengestelde belangen tegen elkaar zijn afgewogen.

### *Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart*

In 2013 heeft de gemeente haar archeologiebeleid herijkt, en de 'archeologienota herijking 2013' opgesteld. Deze is begin 2014 vastgesteld.

In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



**Figuur 2 Archeologische beleidskaart**

De vier waarderingsgebieden zijn:

- Waarde-Archeologie 1 Archeologisch beschermd Rijksmonument
- Waarde-Archeologie 2 Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
- Waarde-Archeologie 3 Gebieden met een hoge archeologische verwachting
- Waarde-Archeologie 4 Gebieden met een lage archeologische verwachting

#### *Plangebied Roosenhorst*

Binnen het plangebied worden met dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren. De exacte locatie en omvang van deze ontwikkelingen zijn op dit moment nog niet bekend

Op basis van het vastgestelde archeologiebeleid geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op een verwachte ligging van het plangebied op de overgang van een strandvlakte naar strandwal al dan niet met Oude Duinen. Oude Duinen waren hoger gelegen plaatsen in een verder laag en nat gebied, deze locaties waren vanaf de prehistorie aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de mens. Voor dit landschapstype geldt daarom een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. De oudste vondsten die op dit landschapstype aanwezig kunnen zijn, dateren uit het Neolithicum (5.300 – 2.000 voor Chr.). Er bestaat tevens de kans dat er sporen aanwezig zijn uit de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en late middeleeuwen. In de late middeleeuwen lagen er een aantal versterkte woonhuizen in de omgeving van het plangebied. In de directe nabijheid lagen bijvoorbeeld Ter Horst, Rozenburg en Kasteel Duivenvoorde. In het plangebied is sprake van (deels) intact landschap van Oude Duinen. Het verkennend booronderzoek (Bijlage 3) heeft aanwijzingen opgeleverd dat in het verleden een deel van de Oude Duinen is afgegraven en/of geëgaliseerd. Op basis van de verkennende boringen kan niet worden vastgesteld of in (delen van) het plangebied geen archeologische resten meer te verwachten zijn. De kans op intacte, grotere nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen wordt echter klein geacht. Met

name in het zuidoostelijke deel van deelgebied 1 kunnen afgedekte en daardoor goed geconserveerde bewoningssporen uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd aanwezig zijn. Gezien het relatief grote aantal bekende vindplaatsen uit de directe omgeving van het plangebied op de hogere, niet afgedekte delen van het Oude Duinlandschap wordt kans op bewoningssporen in de overige delen van het plangebied echter ook reëel geacht.

#### Conclusie

Omdat de archeologische waarde van het gehele bestemmingsplangebied Roosenhorst met het bureau- en verkennend booronderzoek nog niet is vastgesteld, heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden (bijlage 4). Door middel van inventariserend proefsleuven (P. van de Geer, 2016: Archeologisch onderzoek Voorschoten – Roosenhorst Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven te Voorschoten – Roosenhorst, Archol Rapport 339) is het gehele plangebied onderzocht.

In totaal zijn verspreid over het plangebied 20 proefsleuven aangelegd. Conform de leidraad proefsleuven is een dekkingpercentage gerealiseerd (7%) waardoor voldoende inzicht is verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Het onderzoek heeft geen (behoudenswaardige) vindplaats opgeleverd.

#### 4.4 Ecologie

Deze herziening zet in op een herontwikkeling na de sanering van bestaande kassen. Dat in het landelijk gebied sprake is van tal van beschermde soorten is evident. De beschikbare gegevens in de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFD) bevestigen dit. Vast staat dat bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten en dat daardoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is om strijdigheid met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 te voorkomen. Omdat het gehele gebied tot zeer recent volgebouwd was met kassen is voor deze herziening geen onderzoek/quick scan uitgevoerd.

#### 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's van productie, opslag, vervoer en gebruik van gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving van dit plangebied bevindt zich een LPG-tankstation, een risicobron voor de externe veiligheid. Verder komen in de (directe) omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen voor die in het kader van dit plan moeten worden beoordeeld.

Onderzocht is wat de gevolgen van het onderhavige plan zijn voor de risico's in de omgeving van het LPG-tankstation. Daartoe zijn berekeningen van het groepsrisico uitgevoerd, van de bestaande situatie en de situatie die na de realisatie van het plan intreedt. In het onderzoek is ook aandacht besteed aan aspecten als bedoeld in de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval. Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau LBP Sight. Voor het rapport wordt verwezen naar bijlage 5. De onderstaande resultaten en de verantwoording van het groepsrisico zijn gebaseerd op het onderzoek en informatie verkregen van de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM).

#### Onderzoeksresultaten

Het groepsrisico is berekend met behulp van de LPG groepsrisico berekeningsmodule. Gelet op de vergunde situatie wordt voldaan aan de criteria voor de methode bij berekeningen met de maatregelen (tankwagens met coating en verbeterde vulslang). Zonder deze maatregelen wordt niet voldaan aan de criteria van de methode. Bij de berekening van het groepsrisico (de kans op het gelijktijdig overlijden van een groep mensen) als gevolg van de mogelijke effecten van calamiteiten worden drie richtafstanden van het LPG-vulpunt en de ondergrondse tank aangehouden: minder dan 100 meter, tussen 100 en 130 meter, en tussen 130 en 150 meter. Binnen deze afstandscontouren dienen de (beperkt) gevoelige objecten in kaart gebracht te worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Basis Administratie Gebouwen (BAG). In tabel 1 is een overzicht hiervan opgenomen. In figuur I.1 van bijlage 5 is een luchtfoto met daarop de afstandscontouren opgenomen.

**Tabel 1**

Karakter bestaande omgeving LPG-tankstation \*

	<100 m	100-130 m	130-150 m
Bestaande woningen (aantal)	8	4	4

	<100 m	100-130 m	130-150 m
Industriefunctie (m <sup>2</sup> )	781	0	395
Winkelfunctie (m <sup>2</sup> )	0	2.800	405
Sportfunctie (m <sup>2</sup> )	0	1.411	0

\* functies die gedeeltelijk binnen de afstandscontour liggen worden volledig meegerekend. Functies worden alleen meegerekend in de eerste contour waar deze binnen vallen. Een winkel ligt op ca. 100 m en is in de schil van 100-130 m volledig meegerekend.

In het plangebied worden gemiddeld 49 nieuwe woningen voorzien. In figuur I.1 in bijlage 5 is te zien dat slechts een klein deel van het plangebied binnen de afstandscontouren is gelegen. Worst-case is uitgegaan van 5 nieuwe woningen binnen 100 meter, 15 nieuwe woningen binnen 130 meter (waarvan dus 10 tussen de 100 en 130 meter afstand) en 25 nieuwe woningen binnen 150 meter (waarvan 10 tussen 130 en 150 meter).

**Tabel 2**

Nieuwe woonfuncties in de omgeving LPG-tankstation

	<100 m	100-130 m	130-150 m
Nieuwe woningen (aantal)	5	10	10
Totaal 49			

Zowel de bestaande als de nieuwe situatie is gemodelleerd. Voor het aantal personen per functie is uitgegaan van de waarden in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, november 2007). Voor winkels geldt 1 persoon per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de sportfunctie (die niet is opgenomen in de handreiking) is uitgegaan van een aantrekkings gelijk aan die van industrie (1 persoon per 100 m<sup>2</sup>).

In de bestaande situatie ligt het groepsrisico een factor 0,3 onder de oriëntatiewaarde. Dit stijgt in de nieuwe situatie tot een factor 0,4 onder de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt daarmee wel benaderd, maar niet overschreden. De nieuwe woningen dragen dus niet wezenlijk bij aan het groepsrisico, er is een kleine toename. De meest relevante bijdrage wordt veroorzaakt door het winkelpand op 100 meter afstand.

#### Verantwoording van het groepsrisico

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen schrijft voor dat de veiligheidsregio in de gelegenheid wordt gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting (het LPG-tankstation).

Op 18 april 2016 heeft de VRHM het volgende aangegeven/geadviseerd:

- bij alarmering kan de brandweer het gebied in 10 á 11 minuten bereiken;
- voor de bereikbaarheid is de inrichting van het plangebied van belang (o.a. minstens twee toegangswegen, wegen van ten minste 4,5 m breed, verharding 32,5 m en 4,2 m vrije hoogte);
- primaire bluswatervoorzieningen zijn nodig op max. 40 m en secundaire bluswatervoorzieningen op 160 m.

Op 19 december 2016 heeft de VRHM nog per e-mail het volgende toegevoegd, specifiek t.a.v. het LPG-tankstation:

- het bestemmingsplan voldoet ten opzichte van het LPG-tankstation aan de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- het bepalende scenario voor het plangebied is een explosie van een door een externe brand verwarmde ketelwagen (de zgn. warme BLEVE, Boiling Liquid Evaporating Vapour Explosion); voor het voorkomen hiervan is in de buurt van het LPG-tankstation bluswater nodig; er is voldoende primaire en secundaire bluswatervoorziening voorhanden bij het LPG-tankstation.
- bij het inrichten van het plangebied dienen er voldoende vluchtwegen van de risicobron af geprojecteerd te worden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen schrijft voor dat het bevoegd gezag de hoogte van het groepsrisico verantwoordt, mede op basis van het advies van de veiligheidsregio. Hieronder worden begrepen:

- a. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting: zie tabel 2;
- b. het groepsrisico en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico: zie onderzoeksresultaten;
- c. indien mogelijk, de maatregelen bij het LPG-tankstation ter beperking van het groepsrisico: er zijn geen maatregelen aan de bron mogelijk in aanvulling op de aanwezigheid van voldoende blusvoorzieningen om een grote calamiteit te voorkomen; voorzieningen aan tankwagens kunnen niet worden afgedwongen (zie hoofdstuk 2 van bijlage 5);
- d. indien mogelijk, de maatregelen in het bouwplan ter beperking van het groepsrisico: door minder woningen te bouwen binnen 150 m van de opstelplaats van de tankwagen kan het groepsrisico worden verlaagd;
- e. de voorschriften te verbinden aan het LPG-tankstation: er is geen voornemen om aanvullende voorschriften te stellen;
- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico: er is geen alternatief plan voor een lager groepsrisico;
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst: er zijn geen extra mogelijkheden voor maatregelen in het plangebied.
- h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp: grote calamiteiten bij het LPG-tankstation ontstaan als gevolg van brand nabij een opgestelde tankwagen; er zijn geen goede maatregelen te nemen om de omvang van de calamiteit te beperken als deze eenmaal plaatsvindt; de aandacht richt zich vooral op het voorkomen van een dergelijk scenario en het evacueren van het gebied dat in dat geval in gevaar is; een goede voorbereiding (voldoende blus-/koelwater, goede alarmering) is van belang, deze voorwaarden kunnen gerealiseerd worden; volgens de VRHM zijn er voldoende bluswatermogelijkheden t.b.v. het tankstation;
- i. de mogelijkheden voor personen in het gebied om zich in veiligheid te brengen: er worden geen bijzonder kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt; er zijn goede mogelijkheden voor personen in het plangebied om zich, in het geval van een dreigende calamiteit, in veiligheid te brengen: dit kan in een richting van de risicobron af, in een andere route dan die van de hulpdiensten op weg naar de risicobron.

#### Conclusies

Rond het LPG-tankstation is een groepsrisico berekend van 0,3 x de oriëntatiewaarde in de bestaande situatie. Met de planontwikkeling groeit dit tot een factor 0,4 en het groepsrisico blijft daarmee onder de oriëntatiewaarde. De belangrijkste bijdrage wordt gevormd door de bestaande winkelfunctie aan de overkant van de Veurseweg; de invloed van het bouwplan is beperkt.

Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om bij tijdige alarmering de dreiging van een grote calamiteit (BLEVE) te bestrijden en omwonenden te evacueren. Er worden geen bijzonder kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt.

Het berekende risiconiveau is gebaseerd op het gebruik van een tankwagen met hittewerende coating en een verbeterde losslang. Er dient te worden toegezien op de naleving van deze afspraak. Het niet voldoen aan deze maatregelen leidt tot een hoger groepsrisico.

Er verder zijn geen omstandigheden bekend (bijv. beperkte capaciteit van de hulpdiensten) die vanuit externe veiligheid een belemmering vormen om mee te werken aan de ruimtelijke toestemming voor deze woningbouw. Omdat in de omgeving van dit plangebied een LPG-tankstation ligt (DE Vlietstroom) is een berekening van het groepsrisico noodzakelijk. Ook wordt gekeken naar de effecten van de circulaire "effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstation voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval". Dit onderzoek /berekening is door adviesbureau LBP sight gemaakt. Verwezen wordt naar bijlage 5.

#### **4.6 Milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de methodiek voor het ontwikkelen van een rustige woonwijk in de directe omgeving van bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze uitgave. In eerste aanleg wordt getoetst of sprake is van overlap tussen de geldende richtafstanden en de voorziene woningbouwlocaties. Aan de Kniplaan 2 ten zuiden van de betreffende woningbouwlocatie bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Op grond van de VNG brochure vallen glastuinbouwbedrijven onder de categorie "Tuinbouw: kassen met/zonder verwarming" SBI 1993: 0112 nummer 2/3. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtlijn van 10 meter. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter. De woningen worden verder dan 30 meter vanaf de kassen geplaatst. De geluidproductie van het glastuinbouwbedrijf is beperkt van omvang. Voor de beoogde woonfunctie wordt daarom voldaan aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geplande woonfunctie werkt niet beperkend voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Aan de Veurseweg 265 is de voormalige bollenschuur gelegen. Deze heeft de bestemming gemengde doeleinden en is in gebruik als tuinwinkel/ontwerpstudio/horecavoorziening. De richtafstand bedraagt 10 m. Met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen wordt ook hier aan de richtafstand voldaan.

#### **4.7. Duurzaamheid**

De energietransitie neemt binnen de duurzaamheidsagenda een prominente plaats in. Met het Klimaatakkoord van Parijs heeft Nederland zich verplicht de uitstoot van broeikasgassen in 2050 met 80 tot 95 procent te verminderen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt op de Nationale Klimaatop van 26 oktober 2016. In het SER Energieakkoord waren al afspraken gemaakt over de verduurzaming van de energievoorziening in Nederland tot 2020 respectievelijk 2023. Het gaat om energiebesparing en de toename van het aandeel hernieuwbare energie-opwekking. Nieuwbouwwijken worden in toenemende mate aangelegd zonder aardgasnet.

De gemeente Voorschoten streeft voor Roosenhorst naar een duurzame gebiedsontwikkeling. Centraal staat een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte en de realisatie van energiezuinige woningen die gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen.

Het duurzame imago is zichtbaar aanwezig. Natuurlijk materiaalgebruik, natuurvriendelijke oevers, energiezuinige verlichting, open verharding en de ruime aanwezigheid van openbaar groen zijn elementen die hier bij passen.

#### **4.8 Geluidshinder**

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel & Coffeng (bijlage 6). De aanwezigheid van de Veurseweg en de daarbij behorende geluidscontouren heeft consequenties voor ontwikkeling van woningen. Bijgaande kaart geeft een impressie van de geluidscontouren voor een maatgevende hoogte van 7,5 meter, inclusief correctie conform artikel 110g. Een overzicht van de berekende indicatieve afstanden zijn weergegeven in de tabel.

#### Inclusief Rijnlandroute

Waarneemhoogte (m)	Indicatieve afstand (m) contour voorkeursgrenswaarde 48 dB	Indicatieve afstand (m) contour maximale ontheffingswaarde 53 dB
1,8	75	30
4,5	90	35
7,5	95	40

Tabel 4.1: Overzicht van de indicatieve contourafstanden (ten opzichte van de weg-as) bij de verschillende waarneemhoogtes, inclusief correctie conform artikel 110g Wgh



Figuur 4.1: Geluidscontouren ten gevolge van de N447, inclusief Rijnlandroute, waarneemhoogte 7,5 m, inclusief correctie conform artikel 110g

In de planvorming wordt uitgegaan dat alleen in het groene gebied gebouwd mag worden. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

#### 4.9 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Er zijn in het plangebied geen kabels, leidingen en straalverbindingen, die de ontwikkeling van woningen zou kunnen belemmeren.

#### 4.10 Mobiliteit en verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Veurseweg. De Veurseweg is de doorgaande weg tussen Voorschoten en Leidschendam. Om te kunnen bepalen of deze weg qua capaciteit en verkeerveiligheid geschikt is of geschikt is te maken voor de nieuwe functie, is een verkeerskundige onderzoek gemaakt. Dit onderzoek is in bijlage 7 bijgevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aanvaardbaar is dat er een extra hoofdontsluiting op de N447 wordt gemaakt. Een nieuwe aansluiting op de N447 voor gemotoriseerd verkeer tegenover de Horstlaan preferert boven andere opties. Inmiddels heeft de wegbeheerder ook aangegeven dat het maken van een extra ontsluiting ten behoeve van Roosenhorst mogelijk. Tevens zal een deel van het plangebied via de Kniplaan worden ontsloten.

Binnen het plangebied zal alleen sprake zijn van erftoegangswegen en bestemmingsverkeer. Het parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. De meest actuele parkeercijfers van het CROW

(publicatie 317) dienen gehanteerd te worden als parkeernormering. Gelet op de adressendichtheid (1.637 per km<sup>2</sup>) geldt Voorschoten als 'sterk stedelijk' en valt de locatie onder de categorie 'buitengebied'. Per woning dienen minimaal 2,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan ten minste 2 op eigen terrein en voor bezoekers tenminste 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Een garage telt alleen mee als parkeerplaats op eigen terrein als nog een separate berging aanwezig is.

#### **4.11 Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is reeds in paragraaf 4.2 aangegeven dat de luchtkwaliteit in het plangebied dient te voldoen aan de Wet luchtkwaliteit. Voor de gemeente Voorschoten is voor het jaar 2007 een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Deze rapportage is op 25 augustus 2009 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Ten aanzien van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie nergens de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> overschrijdt. Na aftrek van de zeezoutbijdrage komen er geen overschrijdingen van de grenswaarden van de 24 uurgemiddelde concentratie van fijn stof PM<sub>10</sub> (35 keer per jaar) voor. De jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> overschrijdt nergens de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Aan de hand van deze rapportage kan geconcludeerd worden dat binnen de gemeente Voorschoten er in 2007 geen grenswaarden werden overschreden. De verwachting voor de toekomst is dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide alleen maar lager wordt. Er worden in de toekomst dan ook geen overschrijdingen van de grenswaarden verwacht.

In het kader van het opstellen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is voor het plangebied van de Duivenvoorde corridor door Goudappel Coffeng onderzocht of de beoogde functieverandering negatieve consequenties heeft voor het plangebied en of dit tot bijstelling van de plandoelstellingen zou moeten leiden. Daarbij is gebruik gemaakt van het verkeersmodel ter bepaling van de geluidhinder en het zogeheten CAR-II-model in de versie 5.0. Geconstateerd is dat de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikoxiden respectievelijk fijn stof voor het jaargemiddelde niet worden overschreden. Ook de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof, die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden voldoet bij alle onderzochte locaties aan de wettelijk gestelde norm. Daarnaast wordt in het onderzoek geconcludeerd dat de belangrijkste bronnen van voornoemde 'schadelijke stoffen' de provinciale wegen N 447 en N 448 zijn. Alle locaties waar een functieverandering wordt beoogd zijn volgens de studie op voldoende afstand gelegen, zodat geen aanvullende of verbeterende maatregelen getroffen hoeven te worden.

#### **4.12 Water**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat voor iedere ruimtelijk ontwikkeling moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; de Watertoets. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit wordt bij de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) advies en goedkeuring gevraagd op de opgenomen waterparagraaf.

In hoofdstuk 2 staat het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. Rijnland gaat niet meer uit van een "nee, tenzij" aanpak, maar van een "ja, tenzij" aanpak. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

- a. voorkomingen waar nodig beperkingen van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Voor werkzaamheden op en nabij de aanwezige waterkering zal contact moeten gezocht met het Hoogheemraadschap( [www.Rijnland.net](http://www.Rijnland.net))

#### **Verharding onbebouwde gronden**

Binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het



hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding is compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater noodzakelijk.

Verder moet nieuw open water worden aangesloten op het bestaande watersysteem.

#### Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitgelogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengd rioolstelsel. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. Bij de uitwerking van de plannen, zal met dit rekening gehouden moeten worden.

Voor dit bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van verharding en/of bebouwing, het plangebied was in het verleden reeds grotendeels verhard door kassen. Met dit plan wordt meer terrein onverhard. Het plan vormt daardoor geen belemmering voor het bereiken van de waterkwaliteitsdoelstelling. Ook vormt het plan geen risico voor de achteruitgang van de waterkwaliteit ter plaatse.

#### **4.13 Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ontwikkeling van Roosenhorst in de Duivenvoordecorridor is een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan beoogt immers een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarin tevens woningbouw is voorzien, mogelijk te maken. Daarmee is de Ladder van Duurzame Verstedelijking van toepassing.

#### *Regionale behoefte (trede 1)*

Om de eerste trede van de ladder te doorlopen moet gekeken worden of er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe woningen. In deze fase wordt aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

In de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland is een woningtekort in de regio geconstateerd. Van daaruit heeft de regio een woningbouwopgave gesteld, die verdeeld is over de deelnemende gemeenten. Voor Voorschoten ligt nog een taakstelling van ruim 968 woningen tot 2019. Met de doelstelling van de Duivenvoordecorridor om een deel van de te saneren glasopstallen te saneren en een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen door een deel van de gesaneerde bebouwing te vervangen voor woningen wordt dan ook voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen in Voorschoten en de regio. Voor de regio Holland Rijnland geldt dat zowel in stedelijk gebied als gebieden buiten de zg. rode contour zijn aangewezen als locaties voor woningbouw. De Duivenvoordecorridor is één van de projecten die voorzien in een bovenregionale vraag. Het betreft hier een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten.

### *Opvang regionale behoefte in stedelijk gebied (trede 2)*

Op de tweede trede van de ladder dient antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en, zo ja, of dit wenselijk, dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar de derde trede van de ladder.

Een deel van de taakstelling van Voorschoten zal in het stedelijk gebied worden opgelost en een deel daarvan wordt opgelost in niet-stedelijk gebied.

De woningbehoefte bestaat uit sociale woningen, middel dure woningen, dure woningen, appartementen voor starters en ouderen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Voor het grootste gedeelte vangt Voorschoten de regionale woningbehoefte op binnen het stedelijk gebied. Voor een deel van het woningsegment waarmee de woningbehoefte wordt opgevangen is het binnenstedelijk gebied van Voorschoten namelijk de aangewezen locatie. Het binnenstedelijk gebied leent zich echter minder voor het hogere woningsegment, waarin een grotere diversiteit van kwalitatief hoogwaardige woning typologieën wordt voorgestaan en waar een ruimere opzet van de buitenruimte mogelijk is. Er is in Voorschoten en regionaal behoefte aan het "groen-stedelijk" en "landelijk bereikbaar" woonmilieus. Om in deze behoefte te voorzien wordt –in beperkte mate- woningbouw in dit gedeelte van het buitengebied als noodzakelijk gezien.

Bovendien moet woningbouw in dit plangebied tevens de kwaliteitsverbetering in het voormalige kassengebied mogelijk maken. De ontwikkeling van Roosenhorst met groen en, recreatie in combinatie met woningbouw, is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in het buitengebied van Voorschoten. Woningbouw, afgestemd op het landschapstype, is één van de noodzakelijke onderleggers om deze kwaliteitsverbetering te realiseren.

### *Een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte (trede 3)*

De laatste trede betreft ontwikkelingen die niet in bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden. Hier moet worden beschreven in hoeverre deze bereikt kunnen worden met verschillende vervoermiddelen (multimodaal) of dat deze 'passend ontsloten' gemaakt kunnen worden. De woningbouwlocatie is gelegen in de nabijheid van en wordt ontsloten door de provinciale weg, de Veurseweg. Aan deze weg ligt, in de directe nabijheid van de planlocatie, een busverbinding met diverse haltes. Bovendien ligt er aan weerszijden van de Veurseweg een (regionale) fietsverbinding richting Leiden en Leidschendam Voorburg. Daarmee is de geplande woonlocatie een stedelijke ontwikkeling is die passend ontsloten is zoals bedoelt in Bro artikel 3.1.6 lid 2.b.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Plansystematiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In de Inleidende regels zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. De hoofdlijnen van beleid zijn, conform het digitaal handboek, per bestemming vertaald in de bestemmingsregels. Verder kent het plan de gebruikelijke Algemene regels (o.a. antidubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en procedureregels). In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

In de bestemmingsregels wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden. Vanuit de wens om een zekere mate van flexibiliteit in te bouwen én om maatwerk te kunnen leveren, gegeven het streven naar behoud van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, zijn alleen, waar dit een toegevoegde waarde heeft, binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en een nadere eisenregeling opgenomen. In het kader van deregulering is zoveel mogelijk rechtstreeks bestemd en de binnenplanse ontheffing zo min mogelijk toegepast. Daar waar een ontheffing onder voorwaarden aanvaardbaar is geacht, zijn tevens de toetsingscriteria genoemd op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt of al dan niet meegewerkt zou kunnen worden aan een ontheffingsbevoegdheid dan wel in welke gevallen het stellen van nadere eisen mogelijk is.

### 5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 zijn hierin overgenomen.

Artikel 2: Omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierin overgenomen.

Artikel 3: Gemengd

In het algemeen zijn de gemengde bestemmingen opgenomen om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te krijgen. Gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor wonen, bedrijven, maatschappelijke functies als praktijkruimten en zorgwoningen, ateliers. Dit artikel bevat bebouwingsregeling voor deze panden.

Artikel 4: Water

In dit artikel wordt de bestemming "Water" geregeld. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 5: Wonen 1

In deze bestemming worden de bestaande woonhuizen bestemd. Hierbij dient de bestaande situatie van goot- en bouwhoogte als uitgangspunt.

Artikel 6: Woongebied

In het bestemmingsplan is het perceel ten behoeve van de ontwikkeling bestemd als Woongebied. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen toegestaan, daarnaast zijn andere functies die bij de ontwikkeling van het woongebied toegestaan, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen en parkeerplaatsen. Vanwege de herontwikkeling in relatie tot herstel en versterking van het coulisselandschap is voor groen een minimum aantal m<sup>2</sup> voorgeschreven. Dit om de openheid van het gebied te waarborgen.

Artikel 7: Waarde – beschermd Stads- en dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Deze bestemming is opgenomen om het beschermd dorpsgezicht te 'visualiseren' en is met name verankerd in een vergunningenstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden. Het gebied is van nationaal cultuurhistorisch belang.

#### Artikel 8: Waterstaat – Waterkering

In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door het Hoogheemraadschap geregeld. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Ontwikkelingen zijn slechts toelaatbaar, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen. Er is hier sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij ook andere bestemmingen, op de kaart aangegeven, gelden. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

#### Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven in overeenstemming met de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

#### Artikel 9: Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om een omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen, waarin nog een aantal algemene afwijkingsregels is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen, bij een omgevingsvergunning, beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij de gronduitgifte wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer met betrekking tot planschade en locatie-eisen. Een exploitatieplan hoeft in dit geval niet opgesteld te worden omdat het kostenverhaal op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd'). Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de vooroverlegpartners en -instanties gestuurd ter beoordeling. Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegd. In de periode van 15 maart tot en met 26 april 2016 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 2 inspraakreacties en 3 vooroverleg reactie tijdig ingediend. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn opgenomen in een Vooroverleg- en inspraakverslag die als bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Roosenhorst heeft plaatsgevonden van .....2017 tot en met ..... 2017.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage (nr.). PM

### 6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1.        Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbescherming-momenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van vergunningvrij bouwen passen.

2.        Draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt de handhaafbaarheid echter wel ten goede.

3.        Een realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.

4.        Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin noodzakelijk. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer en andere milieuwetten, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van omgevingsvergunningaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf). Al deze vergunning zijn sinds oktober 2010 ondergebracht in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heten nu aanvragen om een omgevingsvergunning. Handhaving vindt vervolgens plaats bij de controle van verleende omgevings-vergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder de eerste aandachtspunt genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwwaard. Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan.

Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd of verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven.

Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

**Regels**

## **Inhoudsopgave Regels**

### **Regels**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende Regels**

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

- Artikel 3 Gemengd
- Artikel 4 Water
- Artikel 5 Wonen (W)
- Artikel 6 Woongebied (WG)
- Artikel 7 Waarde – Beschermd Stads- en dorpsgezicht
- Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

- Artikel 9 Anti dubbeltelregels
- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

- Artikel 12 Overgangsrecht
- Artikel 13 Hardheidsclausule
- Artikel 14 Slotregel



## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1. Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1.      plan**

Het bestemmingsplan Roosenhorst onder de planidentificatie: NL.IMRO.0626.BPROOSENHORST

#### **1.2.      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.BPROOSENHORST met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

#### **1.3      aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, voor zover in deze regels nader bepaald, in de woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud, in overwegende mate, van de woonfunctie;

#### **1.4      aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.5      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6      aangeschakelde woning:**

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen;

#### **1.7      achtergevel:**

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.8      archeologische waarde:**

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;

**1.9 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.10 begane grond:**

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde onderbouw;

**1.11 bestaand:**

a. bestaande maten en bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel toe te staan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwlaag:**

het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.18 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

**1.19 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.20 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.21 complex:**

een geheel van bij elkaar behorende gebouwen op een buitenplaats, bestaande uit appartementen(gebouwen) en/of vrijstaande dan wel geschakelde grondgebonden woningen;

**1.22 cultuurgrond:**

grasland, akkerbouw- en/of tuinbouwgronden, met uitzondering van bosgronden;

**1.23 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**1.24 dak:**

iedere boven beëindiging van een gebouw of bouwwerk;

**1.25 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.26 dakopbouw:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst;

**1.27 ecologische waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

**1.28 eengezinswoning:**

een zelfstandige, al dan niet zijdelings aaneen gebouwd, grondgebonden gebouw dat één woning omvat;

**1.29 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.30 erfscheiding:**

de feitelijke scheiding van het erf

**1.31 extensieve recreatie:**

een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers bijvoorbeeld voor fietsen, wandelen, paardrijden, kanoën en vissen;

**1.32 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; een bouwwerk is voor mensen toegankelijk als de bouwhoogte tenminste 1,50 meter bedraagt.

**1.33 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.34 geluidbelasting vanwege een spoorweg:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.35 geluidgevoelige functies:**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.36 geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.37 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging van de inrichting in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

**1.38 hogere grenswaarde:**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.39 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.40 hoofdmassa van een gebouw:**

de massa van een (hoofd)gebouw met uitzondering van aan- en/of uitbouwen;

**1.41 horecabedrijf:**

Bedrijvigheid zoals omschreven in de tot de regels behorende bijlage 1: "Staat van horeca-activiteiten". Een seksinrichting wordt niet begrepen onder horeca.

**1.42 KNA:**

De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie

**1.43 landschapswaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

**1.44 maaiveld**

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals deze in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt bepaald.

**1.45 medegebruik**

Het toestaan van een andere, aanvullend gebruik van gronden en/of panden dan in de betreffende bestemming primair is vastgelegd.

**1.46 molenbiotop:**

op de verbeelding aangeduid gebied waarbinnen specifieke bepalingen van kracht zijn ter bescherming van het windrecht van en het zicht op één of meer molens;

**1.47 natuurbeheer:**

het beheer van gronden ten behoeve van de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse aanwezige of te ontwikkelen natuurwaarden, daarbij beheer door begrazing inbegrepen;

**1.49 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

**1.50 normaal beheer en onderhoud:**

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

**1.51 nutsvoorzieningen:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

**1.52 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

**1.53 Staat van Horeca-activiteiten:**

De Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

**1.54 terreinscheiding**

Een fysieke scheiding tussen twee percelen.

**1.55 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel; indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, dan gelden al deze gevels als voorgevel;

**1.56 voorgevelrooilijn:**

de voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de aanwezige bebouwing:

1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de aanwezige bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg; bij een wegbreedte van minder dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg.
3. in geval van een zijgevel die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd: de evenwijdig aan de as van de weg of het openbaar groen gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de aanwezige bebouwing die (nagenoeg) in het verlengde van de betreffende zijgevel zijn gelegen, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

**1.57 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.58 Wet ruimtelijke ordening:**

de wet van 1 juli 2008 (Stb. 2008, nr. 227), houdende vaststelling van nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

**1.59 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

**1.60 Woningwet:**

de wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

**1.61 woongebouw:**

een gebouw bestemd voor bewoning;



## **Artikel 2        wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de breedte en lengte of diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2.7 afstanden:

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede van bouwwerken tot de perceelgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk;

2.8 bruto-vloeroppervlakte:

binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar moeten worden opgeteld;

2.9 peil:

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;

c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

## **Artikel 3          Gemengd**

### **3.1 bestemmingsbeschrijving**

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.        bedrijvigheid die behoort tot de categorie 1 van de in bijlage bij deze regels opgenomen “Staat van bedrijfsactiviteiten”;
- b.        kantoren en ateliers;
- c.        wonen
- d.        gemeentelijk monument ter plaatse van de functieaanduiding “gemeentelijk monument”
- e.        bij de bovengenoemde functies behorende tuinen; erven; parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen alsmede voor toegangspaden; water; nuts- en speelvoorzieningen.

#### 3.1.2

Aanvullend op het gestelde in lid 3.1 geldt de volgende regel:

- a. Ter plaatse van de aanduiding “horeca tot met categorie 1” is horeca toegestaan met dien verstande dat slechts horeca tot en met categorie I volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen categorie-indeling van de staat van horecabedrijven zijn toegestaan.

### **3.2 bouwregels**

3.2.1 Op gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming
- b. bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming
- c. bij deze bestemming horende overige bouwwerken

#### 3.2.2

Gebouwen mogen niet groter worden dan aanwezig op het tijdstip van ter inzagelegging van het plan.

#### 3.2.3

De gebouwen en delen van gebouwen mogen geen grotere goot- en bouwhoogte dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

## **Artikel 4 Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
- d. waterlopen;
- e. vijvers, plassen, e.d.;
- f. groenvoorzieningen, bermen, oevers, e.d.;
- g. water- en oeverrecreatie, aanlegplaatsen en oeververbindingen;
- h. de bij de bestemming behorende overige bouwwerken;
- i. een nieuwe hoofdontsluiting op de Veurseweg ter hoogte van de gebiedsaanduiding “ontsluiting”;

De gronden met de bestemming “water” dienen mede voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschap-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. remmingswerken, duikers, dukdalven, stuwdammen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of het verkeer over water;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. alleen gebouwen die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn toegestaan;
- d. met betrekking tot het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  - 2. alvorens te beslissen op enige aanvraag om omgevingsvergunning (en voor zover het belang van deze bestemming wordt getroffen) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 2 voor de bouw van aanlegsteigers. Voorwaarden voor het afgeven van een vergunning zijn:

- a. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan resp. mede strekt tot het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.
- b. alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor danwel een landschapdeskundige c.q. een deskundige op het gebied van cultuurhistorie

## **Artikel 5          Wonen – 1          (W1)**

Bestaande woningen langs de Veurseweg.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.        wonen;
- b.        de uitoefening van aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten;
- c.        bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen;
- d.        bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### *5.2.1 Hoofdgebouwen*

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.        de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b.        indien geen maximale goot- boeiboord- of bouwhoogte is aangeduid mag deze niet meer bedragen dan de goot- of boeiboord- en bouwhoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- c.        daar waar sprake is van verschillende hoogtes van resp. goot- of boeiboordhoogte is voor het bepaalde in lid c van dit artikel de laagste hoogte van het gebouw bepalend;
- d.        de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;

#### *5.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.        vrijstaande bijbehorende bouwwerken op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gesitueerd;
- b.        de hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c.        de bouwhoogte resp. goot of boeiboordhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4,5 resp. 3 meter;
- d.        de totale gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bijbehorend hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Erf- en perceelsafscheidings	2 m.
Speeltoestellen	5 m.
Kunstobjecten	6 m.
Vlaggenmasten	6 m.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

- b. de maximale oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een overkapping mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van daaraan grenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Het is toegestaan om delen van woningen en/of daarbij behorende erfbouw als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten, mits:

1. de woonfunctie als primaire functie in stand blijft;
2. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer bedraagt dan 30% van het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende erfbouw, tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
3. ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

4. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep ter plaatse geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer alsmede de parkeerdruk;
5. ter plaatse geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep uitsluitend plaatsvindt door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

## Artikel 6      Woongebied (WG)

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.      wonen;
- b.      voor een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c.      recreatieve functies en natuurfuncties
- d.      water en aanlegsteigers
- e.      bij de bovengenoemde functies behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, wegen en groenvoorzieningen alsmede voor toegangspaden; water; nuts- en speelvoorzieningen;
- f.      een nieuwe hoofdontsluiting op de Veurseweg ter hoogte van de gebiedsaanduiding “ontsluiting”;
- g.      groen, bestaande uit streekeigen groen, natuur en/of bos en/of grasland met een minimaal gezamenlijke oppervlak van 15.000 m<sup>2</sup>

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.      de totale oppervlakte van de woongebouwen (garages inbegrepen) en bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Woongebied mag niet meer bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>;
- b.      de afstand van de hoofdgebouwen tot de bestemmingsplangrenzen mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- c.      de bouw- en/of goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d.      gebouwen op een afstand van ten minste 5,00 m van de bestemming “water” gerealiseerd moeten worden;
- e.      de woningen moeten binnen de bouwvlakken gerealiseerd worden;
- f.      woongebouwen moeten worden opgericht achter de lijn van het bouwvlak aan de Kniplaan om het zicht op de monumentale boerderij Kniplaan 3 te behouden;
- g.      woongebouwen moeten worden opgericht achter de lijn van het bouwvlak aan de Veurseweg in verband met weg verkeerslawaaï;



- h. per woning moet minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Een garage telt alleen mee als parkeerplaats als op eigen terrein er nog een separate berging aanwezig is;
- i moeten voldoen aan de eisen van beeldkwaliteit gesteld in paragraaf 3.5 van de toelichting

#### 6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen en andere, andere bouwwerken, gelegen voor de voorgevel, maximaal 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen, gelegen achter de voorgevel, maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. erfafscheidingen dienen vanaf de grond een open constructie te hebben, met dien verstande dat ten minste 75% van de verticale projectie open moet zijn;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erfscheiding zijnde, gelegen achter de voorgevel, maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. overige bouwwerken, waarvan redelijkerwijs een oppervlakte kan worden gemeten, op ten minste 3,00 m achter de voorgevel en een in het verlengde daarvan te trekken lijn gebouwd moeten worden;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten maximaal 6,00 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van entreepilasters, gelegen voor de voorgevel, maximaal 1,80 m mag bedragen.

#### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en overige bouwwerken in relatie tot:

- a. de ruimtelijke kwaliteit: de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals weergegeven in beeldkwaliteitsparagraaf;
- b. de verkeersveiligheid: als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeers- onveilige situaties ontstaan;
- c. de sociale veiligheid: voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- d. ten aanzien van de cultuur-historische waarden in de groen- en waterstructuur. In geval van ingrepen in (delen van) de groenstructuren die onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische hoofdstructuur.

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gronden en gebouwen gelden de volgende regels:

1. Het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep:
  - a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
  - b. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de woning bedragen tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
  - c. er mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking van uitgaan.
2. Het gebruik van een deel van hoofdgebouw als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - a. een bed & breakfast is alleen in de woning toegestaan;
  - b. het bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>.
3. Het is niet toegestaan om in één woning zowel een gebruik als bedoeld onder lid 1 als een gebruik als bedoeld onder 2 te realiseren.
3. Op het perceel dient in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Daartoe dienen per woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden (een eventuele garage niet meegerekend).

## **Artikel 7 Waarde – Beschermd Stads en dorpsgezicht (WR-B)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de verbeelding voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stads en Dorpsgezicht' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

### **7.2 Bouwregels**

Met betrekking tot de gronden als bedoeld in lid 7.1 gelden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 tot en met 6 van dit plan, de volgende bepalingen:

- a. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen;
- b. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschapselementen zoals beschreven in de van de toelichting deel uitmakende beeldkwaliteitseisen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 mits:

- a. een bouw- of inrichtingsplan resp. een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan resp. mede strekt tot het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.
- b. alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken als bedoeld in lid 7.2 sub a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor danwel een landschapdeskundige c.q. een deskundige op het gebied van cultuurhistorie

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.4.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden op de in artikel 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;

- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

#### 7.4.2 *Uitzondering*

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

#### 7.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

#### 7.4.4 Verlening

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein c.q. de betreffende bestemming meest aangewezen instantie, zoals de Commissie Welstand en Monumenten, het Hoogheemraadschap, etc.

## Artikel 8 Waterstaat – Waterkering (WS-WK)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de verbeelding voorzien zijn van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. dijken;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. waterstaatsdoeleinden;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

### 8.2 Bouwregels

- a. voor zover de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend met ontheffing van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 10 (Algemene afwijkingsregels) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de waterkering waarden dit toestaan;
- b. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Erf- en perceelsafscheidings op ten minste 1 m. achter de voorgevelrooilijn	2 m.
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

2. alvorens te beslissen omtrent een aanvraag om een omgevingsbouwvergunning en voor zover het treft het belang van deze bestemming winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

### 8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 8.3.1 *Omgevingsvergunning*

Het is verboden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- f. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
- g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
- i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

### 8.3.2 *Uitzondering*

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

### 8.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

#### *8.3.4 Verlening*

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein c.q. de betreffende bestemming meest aangewezen instantie, zoals het Hoogheemraadschap.



### **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

#### Artikel 9        antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a.      de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b.      de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c.      de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d.      de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e.      het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1.      de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5m<sup>2</sup> bedraagt;
  2.      de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### *10.1 Bestemmingsomschrijving*

Burgemeester en wethouders zijn, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de elders in dit plan beschreven ruimtelijke-, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd ontheffing te verlenen van de bestemmingsbepalingen van dit plan ten behoeve van de aanleg van recreatieve verbindingroutes voor fietsers en voetgangers.

## **Artikel 11        algemene wijzigingsregels**

### **11.1                Wijzigingsbevoegdheid bouw- en bestemmingsvlakken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien en voor zover:

- a.        de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai aan de gevel van geluidgevoelige objecten resp. op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- b.        geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de woonsituatie;
  - 4. de milieusituatie;
  - 5. de verkeersveiligheid;
  - 6. de sociale veiligheid;
  - 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
  - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12        Overgangsrecht**

#### **12.1            Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2            overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

### **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het “bestemmingsplan Roosenhorst”

Bijlagen behorende bij de regels

## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-													
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-												
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-													
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:											
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			









SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
505	473	0	Benzineservisestations:											
505	473	2	- met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B		
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-													
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1			
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
55	55	-												
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/ P	1			
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
61, 62	50, 51	-												
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			





SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2			L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B		L
92	59	-												
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
93	93	-												
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1			L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B		L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			

## **Staat van horeca-activiteiten**

### **Categorie I: Lichte Horeca**

Horecabedrijven binnen deze categorie behoeven in beginsel alleen overdag en 's avonds te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard, omvang e.d. veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden.

Binnen categorie I worden de volgende sub-categorieën onderscheiden:

#### *Categorie Ia: Detailhandel-ondersteunende horeca*

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd, i.c.:

- broodjeszaken;
- croissanteries;
- koffiebars;
- lunchrooms;
- ijssalons;
- tearooms.

#### *Categorie Ib: Overige aan de detailhandelfunctie verwante horeca*

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandelondersteunende horecabedrijven, i.c.:

- automatieken;
- cafetaria's;
- snackbars.

#### *Categorie Ic: Overige lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking*

Horecabedrijven waarbij zowel qua doelgroep als openingstijden niet of slechts in zeer beperkte sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice; ☒ hotels met ten hoogste 15 kamers.

*Categorie Id: Overige lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking* Horecabedrijven welke door hun aard, omvang, bedrijfsvoering e.d. een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- horecabedrijven, genoemd onder categorie Ia, Ib en Ic met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurants met bezorg- en/of afhaalservice;
- drive-in restaurants;
- hotels met meer dan 15 kamers.

#### **Categorie II: Middelzware horeca**

Horecabedrijven binnen deze categorie zijn normaal gesproken tenminste de gehele avond en delen van de nacht geopend en kunnen ten gevolge daarvan aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Tot deze categorie van horecabedrijven behoren:

- bars;
- bierhuizen;
- biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard, omvang e.d. gelijk te stellen horecabedrijven;
- café's;
- proeflokalen;
- shoarma- en/of grillrooms;
- bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

#### **Categorie III: "Zware horeca"**

Horecabedrijven binnen deze categorie zijn voor een goed functioneren ook 's nachts geopend. Bovendien trekken zij grote aantallen bezoekers waardoor de exploitatie van dergelijke bedrijven ernstige hinder voor omwonenden maar ook voor de wijdere omgeving met zich mee kan brengen.

Binnen categorie III worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

*Categorie IIIa: Reguliere zware horeca*

Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name zijn gericht op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaaksfunctie, i.c.:

- dancings;
- discotheken;
- nachtclubs.

*Categorie IIIb: Zeer zware horeca*

Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, en die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- horecabedrijven, genoemd onder categorie IIIa, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- partycentra en overige bedrijven, gericht op zalenverhuur (met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).



