



groep
asbest
civiel&sport
opleidingen
arbo&veiligheid
milieuadvies
bodem
professionals
geluid&trillingen
caribbean
bouwfysica
certijn vastgoed-
beheer
project-
management
duurzaamheid

**Ruimtelijke onderbouwing
Huis 'De Voorde'
te Rijswijk**

projectnummer 151096



Opdrachtgever: Hotel De Voorde BV
de heer J. Anneveld
Postbus 34
2290 AA Wateringen

Versienummer: 4.0

Plaats, datum: IJmuiden, 18 maart 2016

Auteur: ing. G. Kalkman

Controle: K.W. Romijn

Paraaf: 

bk milieuadvies
Daltonstraat 1
3301 DB Dordrecht
T 078 630 65 55
F 078 630 65 65

info@bkmilieuadvies.nl
www.bkmilieuadvies.nl
BK Bouw & Milieuadvies B.V.
ABN AMRO banknr. 5868.40.729
K.v.K. nr. 24459961

Inhoudsopgave

	pagina
BIJLAGEN	2
1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Huidige situatie.....	4
2.1.1 Huidig gebruik	4
2.1.2 Activiteiten op de locatie	5
2.2 Beschrijving project	5
2.2.1 Renovatie en uitbreiding van het huidige pand.....	6
2.3 Toets bestemmingsplan	7
3 Ruimtelijk beleid.....	9
3.1 Nationaal beleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland	12
3.2.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.....	13
3.2.3 Provinciaal beleid herbestemmen erfgoederen.....	14
3.2.4 Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016.....	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Beleidsconclusie.....	17
4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Rood.....	18
4.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	18
4.1.2 Externe veiligheid.....	20
4.2 Groen en milieu	22
4.2.1 Gebiedsbescherming voor natuur.....	22
4.2.2 Soortbescherming.....	23
4.2.3 Ecologie	23
4.2.1 Bodem	25
4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.2.3 Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.2.4 Geluid	29
4.2.5 Luchtkwaliteit	29
4.2.6 Besluit MER.....	30
4.3 Blauw.....	31
4.3.1 Watertoets.....	31
4.4 Grijs.....	32
4.4.1 Verkeersaspecten.....	32
5 Uitvoerbaarheid.....	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6 Procedure.....	36
7 Conclusie inpasbaarheid.....	37

BIJLAGEN

1. Visie op het landgoed ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning voor restauratie en uitbreiding
2. Bouwhistorische opname buitenplaats De Voorde te Rijswijk
3. Ecologisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Archeologisch onderzoek Raap

1 Inleiding

Economische ontwikkelingen zoals schaalvergroting en krimp zorgen er steeds vaker voor dat monumentale objecten vrijkomen. Wanneer niets met de vrijkomende objecten gebeurt, bestaat het gevaar van verlies van belangrijk cultureel erfgoed. Leegstand, verval en sloop van bestaand erfgoed heeft negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving van het betreffende monument.

Herontwikkeling en hergebruik van bedreigde of leegstaande cultuurhistorisch belangrijke gebouwen en gebieden daarentegen biedt grote kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zowel vanuit het Rijk als de Provincie wordt de herbestemming van cultureel erfgoed gestimuleerd en ondersteund.

Zo een monument van veel culturele waarde is ook landhuis De Voorde, gelegen aan de Van Vredenburgweg 985 te Rijswijk. Het landhuis ligt in de 'landgoederenzone', een 250 hectare groot gebied wat deel uit maakt van een reeks landgoederen langs de kust.

De Voorde werd door mr. Jacob van Vredenburg in 1799 op 34 hectare grond tegenover Overvoorde gebouwd. Het landhuis verkeert momenteel in vervallen staat. De gemeente ziet graag dat het landhuis gerenoveerd wordt en de bestemming lichte horeca krijgt.

Hotel De Voorde BV is voornemens om van landhuis De Voorde een hotel-residence te maken. Hier toe wil men het landhuis restaureren en herbestemmen. Hiertoe is men voornemens het pand uit te breiden aan de achterzijde, zonder aan de voorzijde aan het monumentale karakter te veranderen. De uitbreiding zal transparant van aard zijn, waardoor de achterzijde van het monument zo goed als zichtbaar blijft en de gasten van het landhuis niets van de parkachtige omgeving wordt ontnomen. Om dit plan te realiseren, dat onder andere vanwege de uitbreiding buiten de bestemmingsgrens, niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan zal een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' aangevraagd moeten worden. Onderdeel bij het aanvragen van deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast, dit document voorziet hierin.



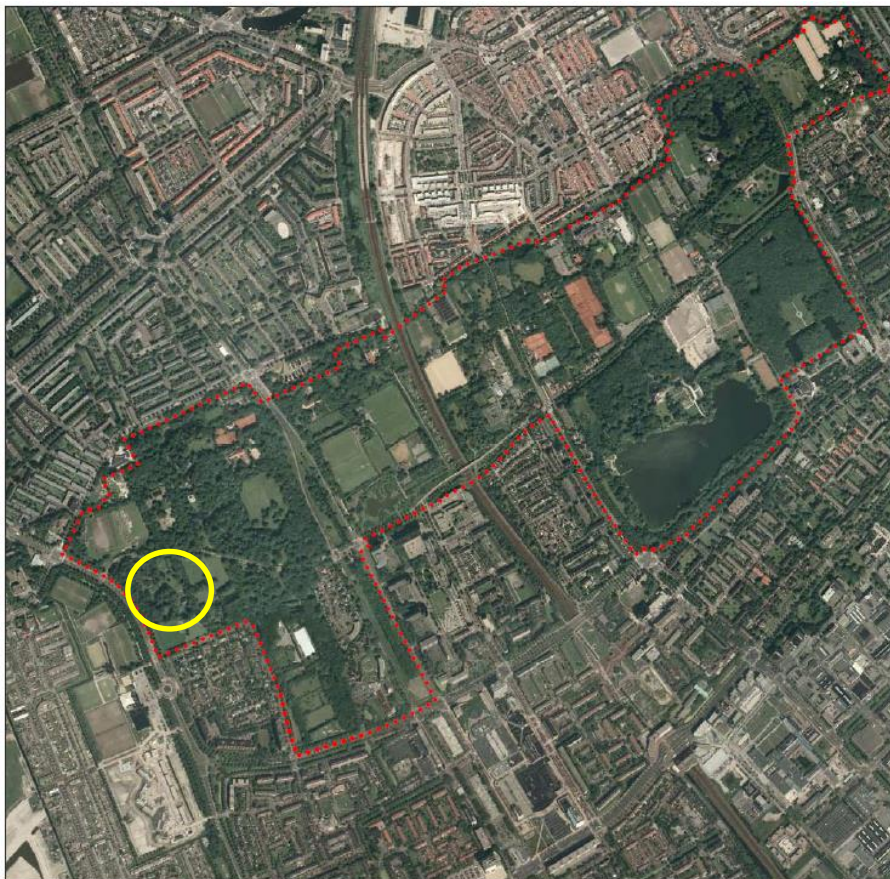
Figuur 1: impressie van de beoogde situatie

2 Ruimtelijke onderbouwing

Omdat het project niet binnen de huidige bestemming gerealiseerd kan worden is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Dit bestemmingsplan beschrijft een 250 hectare groot gebied, gelegen op en rond de oude strandwal van de Van Vredenburgweg in Rijswijk. Het gebied maakt deel uit van een reeks van Landgoederen langs de kust, die onderling verbonden zijn. De Rijswijkse Landgoederenzone bevindt zich tussen de stedelijke gebieden van Rijswijk en Den Haag. Deze zone wordt begrensd door de Laan te Blotinghe, het Julialaan-tje, de Burgemeester Elsenlaan, de Huys ter Nieuburchlaan, de Huys de Wervelaan, de Generaal Spoorlijn, de Huis te Landelaan, de Van Vredenburgweg, de Prinses Beatrixlaan, de John F. Kennedylaan, de Schaaapweg, de Sammersweg, de Guntersteinweg en de gemeentegrens met Den Haag. In afbeelding 1 op de volgende pagina is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Begrenzing plangebied 'Landgoederenzone'

2.1.1 Huidig gebruik

Landhuis De Voorde is gebouwd in 1800 en bestaat uit twee bouwlagen met aan weerszijden twee éénlaagse zijvleugels. Het pand beslaat een oppervlak van circa 304 m². Figuur 3 en 4 zijn foto's van de situatie in 2015.



Figuur 3 Bestaande situatie voorzijde



Figuur 4: Bestaande situatie achterzijde

2.1.2 Activiteiten op de locatie

Het landhuis De Voorde verkeert in slechte staat van onderhoud. Het huidige gebruik van het pand is leegstand en bewoning door anti-kraak. Het voormalig koetshuis is in 1989 ingestort en verwijderd.

2.2 Beschrijving project

Het programma voor Hotel Residence De Voorde bestaat uit een hotel met totaal 15 suites verdeeld over landhuis en koetshuis. Op de begane grond van het landhuis bevinden zich twee zogenaamde herenkamers, een restaurant en een bar. Voor het overige beschikt het hotel over goede ontvangstruimten en vanzelfsprekend over de nodige opslagvoorzieningen voor voorraad en afval.

De parkeervoorzieningen voor het hotel en het restaurant zijn aan de hand van de landschapsanalyse verdeeld over twee plekken in het landgoed. Deels aan de noordzijde van het koetshuis en deels aan de oostzijde van het landhuis. De bevoorrading van het hotel vindt plaats eveneens aan de oostzijde van het landhuis. Op grond van het landschapsplan zullen de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken.



Figuur 5: Inrichtingsplan

Globaal kunnen de volgende uitgangspunten worden benoemd die bij het ontwerpen van de plannen voor de herontwikkeling relevant zijn, het een en ander is verwoord in visiedocument (bijlage 1):

- Bescherming en restauratie van het monument en borging daarvan in de ruimtelijke ordening;
- Maatschappelijk toegankelijk maken, ook als cultureel trefpunt en horeca;
- Toeristisch-recreatief attractiepunt;
- Zichtbaarheid, bekendheid en bereikbaarheid vergroten.

Het planvoornemen voor deze locatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- renovatie en uitbreiding van het huidige landhuis;
- reconstructie koetshuis;
- renovatie tuinmanswoning;
- aanleg parkeergelegenheid.

2.2.1 Renovatie en uitbreiding van het huidige pand

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken zal aan de achterzijde een uitbreiding worden gerealiseerd van maximaal één bouwlaag. De uitbreiding is zodanig dat aan de voorzijde van het pand hier geen zicht op is, waardoor het monumentale karakter behouden blijft. De uitbreiding zal zoveel mogelijk in glas worden uitgevoerd, waardoor ook aan de achterzijde het monument zichtbaar blijft. De bestaande vleugels aan beide zijden van het landhuis zullen worden verlengd.

Onderstaand is een impressie weergegeven van de uitbreiding.



Figuur 6: Vogelvluchtipressie te realiseren uitbreiding met orangerie vanuit zuidwesten

2.3 Toets bestemmingsplan

Op de locatie van het planvoornemen geldt bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Vanuit het bestemmingsplan geldt voor de locatie de enkelbestemming 'horeca'. Op de locatie is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' van toepassing. Hierbij is een aantal bestemmingen opgenomen die uitgevoerd mogen worden op deze locatie, onder andere horeca volgens de categorie 1a, 1b en 1c, dit betreft lichte horeca zoals broodjeszaak, lunchroom, hotel, pension en logeerhuis en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

Hierbij gelden voor de locatie van het planvoornemen de volgende regels:

- Enkelbestemming: horeca
- Enkelbestemming: groen-1
- Dubbelbestemming: waarde - archeologie
- Maximum bebouwingspercentage: 100%
- Maximale goothoogte: 8 meter
- Maximale bouwhoogte: 13 meter

Bestemming

De enkelbestemming horeca geldt voor het landhuis. Bestemd is horecabedrijven in categorieën 1a, 1b en 1c. De hotelfunctie valt onder 1c, hiermee past het voornemen hotel-residence binnen de huidige bestemming.

Maximum bebouwingspercentage

Voor het landhuis geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100%. Het landhuis bestaat een oppervlak van circa 305 m². De voorgenomen uitbreiding van de orangerie overschrijdt het bouwvlak in de groenbestemming. Ook het terras en de parkeerplaatsen (eveneens bij de tuinmanswoning) zijn geprojecteerd binnen de bestemming groen en daarmee thans strijdig.

Voor de enkelbestemming groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. groenvoorzieningen;
- B. behoud en herstel alsmede bevordering van de aanwezige natuurwaarden;
- C. behoud en herstel alsmede bevordering van de cultuurhistorische groenstructuren van de historische landgoederen.

3 Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende planvoornemen behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde. Het beleidskader dat op dit planvoornemen van toepassing is, wordt weergegeven.

3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn allereerst relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens wordt ingegaan op de structuurvisie Randstad 2040.

Om herbestemming van gebouwen te stimuleren heeft het rijk een Nationaal Programma Herbestemming opgezet. Dit programma organiseert activiteiten die tezamen de Nationale Agenda Herbestemming vormen. De activiteiten moeten de problematiek van leegstand en herbestemming op de agenda krijgen en kennis daarover delen.

Verder wordt in de '*Visie erfgoed en ruimte, Kiezen voor Karakter*' aangegeven hoe het rijk het onroerende erfgoed gaat borgen in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten daarbij worden gesteld en hoe hierbij met anderen wordt samengewerkt. Een van de vijf prioritaire doelen van nationaal belang is herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze dertien nationale belangen zijn:

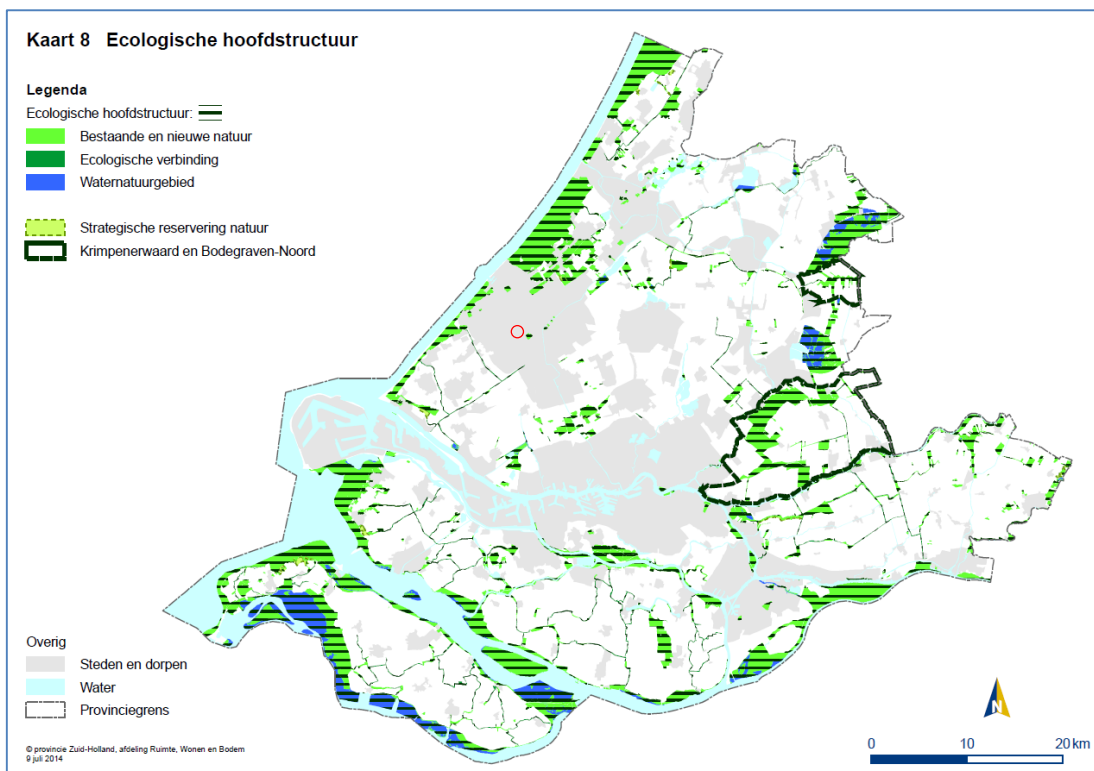
1. Rijkswaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De bestemming binnen het bestemmingsplangebied raakt het belang van de ecologische hoofdstructuur. Het aangrenzende landgoed Te Werve behoort tot de Provinciale EHS, zie afbeelding 4.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied valt buiten de door Provincie Zuid-Holland (zie plattegrond hieronder) vastgestelde ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS wordt aangeduid als beschermd gebied. Voor de beschermde gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een 'nee, tenzij'-regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen, geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd. Het bevoegd gezag moet erop toezien dat de initiatiefnemer onderzoek verricht naar de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied en de aantasting daarvan. Gezien de ligging van het planvoornemen ten opzichte van de EHS, zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten. In hoofdstuk 4 worden de gevolgen van het plan op de EHS en de flora en fauna verder beschreven.



Figuur 7: EHS in de omgeving van het plangebied (rood omcirkeld) (bron: provincie Zuid-Holland)

'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland.

Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap echter over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land is niet langer een rijks verantwoordelijkheid.

Visie erfgoed en ruimte

De 'Visie erfgoed en ruimte' geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

In voornoemde visie kiest het rijk voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk

De doelstelling van het rijk is om voor een gebiedsgerichte inzet op herbestemming het anticiperend, samenwerkend en uitvoerend vermogen van publieke en private partijen te vergroten.

De focus ligt daarbij enerzijds op het vergroten van de aantrekkelijkheid van economische topgebieden met behulp van publieke en private investeringen in de herbestemming van cultureel erfgoed: behoud van karakter van de historische binnensteden, betere ontsluiting en promotie van (internationaal) publiekstrekkend erfgoed en investeren in beeldbepalende herbestemmings- en herontwikkelingslocaties. Anderzijds op het ontwikkelen van gebiedsgerichte strategieën voor herbestemming van waardevol erfgoed (monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, waardevol cultuurlandschap) in krimpregio's. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar gebieden met een regionale concentratie van herbestemmingsopgaven.

De 'Visie erfgoed en ruimte' kent uiteraard geen locatie specifiek beleid ten aanzien van de Landhuis De Voorde. De focus van het rijk ligt voornamelijk op cultuurhistorische opgaven van (inter)nationaal belang, mede ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen. Niettemin past de herbestemming van het landhuis binnen de algemene uitgangspunten zoals neergelegd in voornoemde visie.

Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede Programma Randstad Urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in

woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken. Het 'verborgen kapitaal' in onze landschappen en cultuurhistorie en in de historie van onze steden kan veel sterker worden benut om te zorgen voor aantrekkelijke plekken.

🔗 Analyse en conclusie

De herontwikkeling van Landhuis De Voorde in Rijswijk geeft mede gestalte aan door het Rijk genoemde principes in de diverse beleidsnota's. O.a. door het behoud van de unieke cultuurhistorische waarde van De Voorde (SVR), door herbestemming het behouden van cultureel erfgoed (Visie erfgoed en ruimte), bijdrage aan meer diversiteit in woon-, werk-, en verblijfsmilieus door de combinatie met cultuurhistorie (De Voorde) landschap en wonen en werken (Randstad 2040). Het planvoornemen geeft dan ook uitvoering aan het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Het plan is getoetst aan de in het provinciaal beleid vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening Ruimte 2014. Tevens zal worden stilgestaan bij het specifieke beleid van de provincie ten aanzien van cultureel erfgoed. Daarbij wordt ingegaan op de Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016, alsmede het Uitvoeringsprogramma erfgoedlijnen 2013-2016.

Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de VRM vastgesteld. 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.

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen;
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

Een van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening Ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen,

ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal---culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

3.2.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. De provincie betreft hierdoor de cultuurhistorie bij ruimtelijke ontwikkelingen en richt zich hierbij vooral op het beschermen en versterken van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd op de kaart van de CHS. Om deze reden is de CHS opgenomen in de provinciale Structuurvisie. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten op erfgoedaspecten.

Het cultureel erfgoed wordt hier opgevat als het geheel van overblijfselen uit het verleden in:

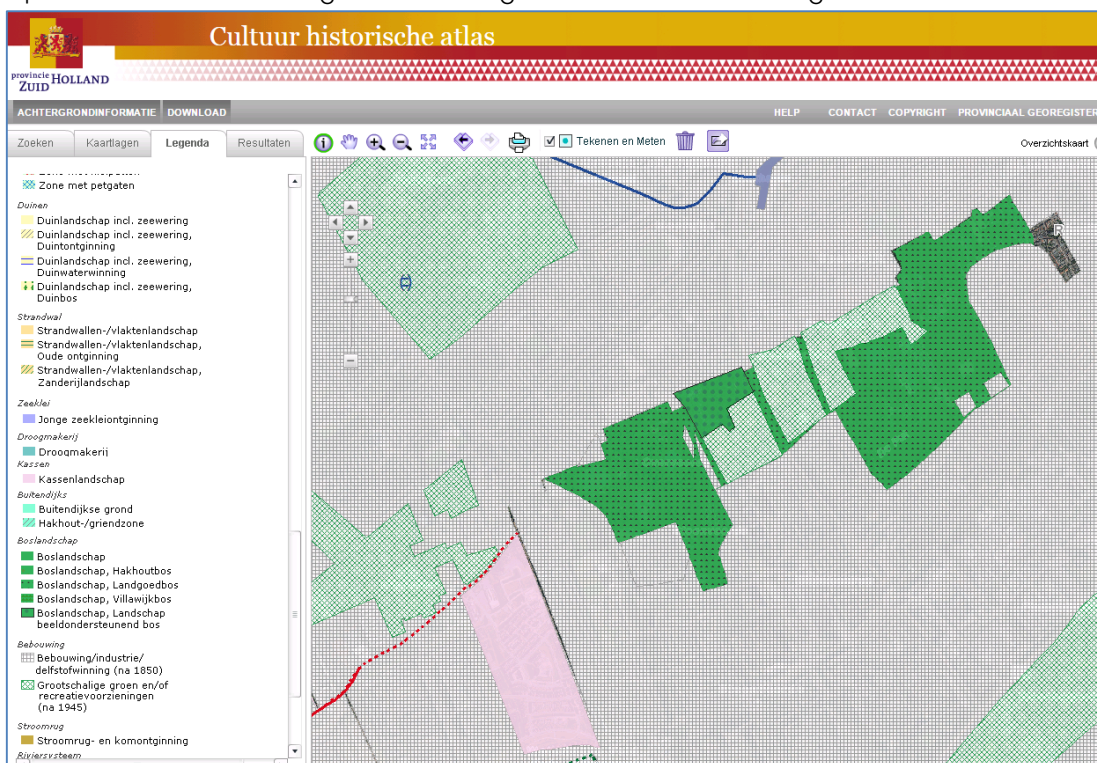
- de bodem (archeologie);
- de ongebouwde omgeving (landschap);
- de gebouwde omgeving (nederzettingen).

Wanneer deze overblijfselen nog voldoende herkenbaar zijn als een kenmerk van de regionale bewonings- en ontginningsgeschiedenis zijn ze op kaart gezet. Ieder onderdeel, archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap, bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

De provincie heeft in 2007 een Handreiking vastgesteld, die een hulpmiddel is bij de ontwikkeling en vormgeving van ruimtelijke plannen met inachtneming van het cultureel erfgoed.

Op de CHS kaart is de landgoederenzone goed herkenbaar als Landgoedbos.



Figuur 8: Landschappelijke waarden (bron: CHS provincie Zuid-Holland)

3.2.3 Provinciaal beleid herbestemmen erfgoederen

Algemeen

Erfgoed draag bij aan de kwaliteit van onze leefomgeving en onze identiteit. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk in een provincie waar zoveel mensen wonen en de druk op de ruimte groot is. Erfgoed is volop aanwezig, maar verdient verbetering door de kansen beter te benutten.

Door krimp op het platteland en de economische ontwikkelingen ontstaat er leegstand, verval en wordt steeds meer van het culturele erfgoed in Zuid-Holland gesloopt. Dit speelt met name bij monumenten die hun oorspronkelijke functie verliezen zoals fabrieken, brugwachtershuisjes, kerkgebouwen en watertorens.

Provincie Zuid-Holland vraagt specifiek aandacht voor herbestemming van monumenten, en te zoeken naar een herbestemming van leegstaand erfgoed in Zuid-Holland.

Een monument in slechte staat heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de directe omgeving ervan. De meest duurzame manier om het erfgoed te behouden is het weer een eigentijds functie te geven en tegelijkertijd de waarden te behouden en te versterken. Provincie en Rijk hebben niet altijd de middelen om leegstaande monumenten te restaureren en te onderhouden.

Het voorgaande vraagt daarom om keuzes, nieuwe oplossingen en een creatieve aanpak samen met private partijen. De provincie wil op grond van Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013–2016 en haar Uitvoeringsprogramma Erfgoedlijnen 2013–2016 de kans op herbestemming zo groot mogelijk maken in de rol van inspirator, verbinder en wil daarin ook faciliterend zijn. Investeren in gebouwd erfgoed komt niet alleen ten goede aan het welzijn van de mens, maar ook aan de welvaart in het algemeen.

Analyse en conclusie

De provincie Zuid-Holland ziet hergebruik en herbestemming als een van de speerpunten van haar beleid en wil gemeente, eigenaren en andere belangstellende actief ondersteunen, helpen en stimuleren bij hun zoektocht naar nieuwe gebruiksfuncties, dit plan valt onder deze noemer.

3.2.4 Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013-2016

De kerngedachte van de 'Beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016' is dat de provincie het erfgoed in Zuid-Holland wil behouden door het te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten (=herbestemmen). Hierbij richt de provincie zich op 7 erfgoedlijnen. Een erfgoedlijn is een Geografische structuur (bijv. oude duinenrij of rivier) die meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot één streep of lijn op de kaart. Erfgoedlijnen zijn kenmerkende ensembles van erfgoed, landschap en water die beschikken over een groot recreatief-toeristisch potentieel (Landgoederenzone, Waterdriehoek, Atlantikwall, Oude Hollandse Waterlinie, Limes, Trekvaarten en Goeree-Overflakkee). Het ruimtelijk beleid voor de erfgoedlijnen richt zich op de continuïteit van hun karakter, door behoud en versterking van de structuur, gecombineerd met het stimuleren van eigentijdse bestemmingen van dit erfgoed.

Instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed

Het cultureel erfgoed van Zuid-Holland is een belangrijke drager van ruimtelijke kwaliteit. Zeker in combinatie met groen en water verhoogt het erfgoed de variëteit en daarmee de aantrekkelijkheid van stad en landschap. Deze toegevoegde waarde van erfgoed bevordert de provincie op diverse manieren:

- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles die van bijzonder provinciaal belang zijn, via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling;
- cultureel erfgoed vormt een integraal onderdeel van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid via de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn gebundeld in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), die de basis vormt voor het provinciaal erfgoedbeleid. Het beschermende ruimtelijk beleid richt zich met name op een selectie van de CHS:

- cultuurhistorische kroonjuwelen;
- molen- en landgoedbiotopen;
- werelderfgoed (bestaand en potentieel);
- archeologie.

Molen- en landgoedbiotopen

Naast de historische structuren en cultuurlandschappen richt de provincie zich in haar beleid ook op twee bijzondere typen monumenten: molens en landgoederen. Molens en landgoederen vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Daarbij gaat het niet alleen om het monument op zich maar ook om zijn omgeving en ensemblewaarde. Hiervoor worden in de Verordening ruimte planologische beschermingszones (zogenoemde biotopen) opgenomen.

Het van oorsprong uit de ecologie afkomstige woord biotoop (Gr: bios - leven; topos - plaats) heeft ook toepassing gevonden in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening. Een landgoedbiotoop betreft maatwerk aangezien landgoederen onderling sterk van elkaar kunnen verschillen in opzet, omvang, structuur, blikvelden, panorama's en zichtlijnen. De provincie heeft in de Verordening Ruimte een landgoedbiotoop op onder andere de Voorde gelegd. Dit is een beschermde status. In Visie De Voorde wordt duidelijk rekening gehouden met de landschapsbiotoop.

🔗 Analyse en conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de diverse visies, nota's en plannen van de provincie. Dit blijkt wel uit de Structuurvisie Ruimte waarin ontwikkelingen worden gestimuleerd door o.a. herstructurering. In het beleid herbestemmen erfgoederen ligt de focus op duurzaam behoud en geven van eigentijdse functie aan het monument. In de beleidsvisie cultureel erfgoed 2013 – 2016 wordt de landgoederenzone specifiek benoemd, waar gericht wordt op behoud en versterking in combinatie met het stimuleren van eigentijdse bestemmingen van het erfgoed.

Gezien het voornemen, met de renovatie, gebruik als horeca met behoud van het erfgoed ontstaat geen strijdigheid met het provinciaal beleid, maar wordt juist uitvoering gegeven aan de beleidskaders.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. Dit plan heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de status van provinciale structuurvisie. In het RSP wordt de ruimtelijke visie voor Haaglanden aangegeven. Haaglanden is een regio met een heel eigen karakter. Dit karakter moet in de toekomst behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Het regionale structuurplan bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven. Haaglanden blijft daardoor een aantrekkelijk gebied om te wonen. Al deze kwaliteiten zijn een voorwaarde om nieuwe bedrijven en instellingen aan te kunnen trekken en zo voor nieuwe werkgelegenheid te zorgen.

Regionaal Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan is een uitwerking van het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020. Hierin wordt benadrukt welke verschillende functies de groengebieden voor de bewoners en voor de natuur vervullen. Groene gebieden zijn een belang rijke succesfactor voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Gebieden van regionale betekenis komen aan de orde, waaronder de grote landschapsparken en de duinen. Ook gaat het plan in op de stadsrandparken en de onderlinge verbindingen, de 'groen-blauwe aders'. Groen heeft een waarde en een functie voor gezondheid, ontspanning, duurzaamheid, natuur, economie en recreatie en toerisme. Het stadsgewest wil met het Groenbeleidsplan een extra stimulans geven aan de uitvoering van projecten. Voor het aanjagen van de uitvoering worden twee nieuwe beleidsinstrumenten voorgesteld: het uitvoeringsprogramma, een programma van concrete regionale uitvoeringsprojecten; het Regionale Groenfonds; een door gemeenten en partners gevoed fonds dat de nodige financiële prikkels kan geven.

Veel van die groenprojecten zijn grensoverschrijdend. Voor Rijswijk staat de ontwikkeling voor nieuwe woon- en werkmilieus in Rijswijk Zuid in combinatie met een nieuw station en een kwaliteitsverbetering van de landgoederenzone centraal.

Analyse en conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de regionale structuur- en beleidsplannen. Juist uitvoering gegeven aan de beleidskaders. Onderhavig project staat een kwaliteitsverbetering van de landgoederenzone voor. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het Regionaal Structuurplan Haaglanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie'

In 2009 is een nieuw gemeentelijk Groenbeleidsplan, 'BomeNatuurRecreatie' genaamd, opgesteld. Het plan is begin 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan staan de 'groene' ambities voor ontwikkelingen in de stad. Het groen komt te vaak op de tweede plek. Met het groenbeleidsplan krijgt het weer de plek op de kaart van Rijswijk die het verdient. De groenstructuur van Rijswijk is de basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur en duurzaam, verbinden en beleven zijn de leidende principes.

De visie van het groenbeleidsplan bestaat uit het creëren van een duurzame groenstructuur, door het behoud van de bestaande hoeveelheid groen, de identiteit en de kwaliteit van het groen te versterken en te zorgen voor groen dat in de omgeving past. Verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur. Dit vergroot de belevingswaarde van het groen. Investeren in de groenstructuur door middel van herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingskader voor ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer.

Het plangebied maakt deel uit van een reeks van Landgoederen langs de kust, die onderling verbonden zijn. De Landgoederenzone bevindt zich tussen de stedelijke gebieden van Rijswijk en Den Haag en is een 'groene long' van formaat. De gemeente heeft de ambitie de Landgoederenzone te beschermen, te verbeteren en te ontwikkelen. De ketting van buitenplaatsen en parken in de Landgoederenzone heeft een grote cultuurhistorische waarde en biedt bovendien mensen uit Rijswijk en de omliggende gemeenten veel mogelijkheden tot recreatie. In de loop der jaren is het gebied versnipperd geraakt en 'rommelig' geworden. De gemeente wil dit aanpakken, meer kwaliteit in de Landgoederenzone brengen, het hier gelegen maatschappelijk kapitaal beschermen en de daaraan verbonden monumentaliteit bewaren. Tevens wil de gemeente de Landgoederenzone ontwikkelen tot een groot en zoveel mogelijk openbaar toegankelijk landgoederenpark voor de stad en regio, waar mensen op velerlei wijze van kunnen genieten.

Actualisering Nota Cultureel Erfgoed

In deze nota gaat de gemeente op zoek naar de balans tussen behoud en ontwikkeling. In tegenstelling tot het oude beleid, zoekt de gemeente nu naar meerwaarde door het verbinden van oud en nieuw. Voor dit doel heeft ze archeologische en cultuurhistorische waardekaarten ontwikkeld. Deze kaarten laten zien waar belangrijke waarden liggen. Zo kan de gemeente in een vroeg stadium met deze waarden rekening houden bij het actualiseren van bestemmingsplannen of bij het maken van nieuwe plannen. De gemeente kan maatregelen nemen om deze waarden te beschermen, maar ze kan deze waarden ook gebruiken ter inspiratie. Zo kan de identiteit van een specifieke locatie behouden blijven, zelfs bij nieuwbouw.

Milieubeleidsplan 2012-2020

Het milieubeleidsplan geldt als richtlijn voor de met het oog op de bescherming van het milieu door het gemeentebestuur te nemen beslissingen. Dit kunnen beslissingen zijn gebaseerd op wettelijke bepalingen.

Dit milieubeleidsplan is opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- Voor elke sector is de actuele situatie in kaart gebracht;
- De wenselijkheid en de mogelijkheden om de situatie te verbeteren wordt beoordeeld;
- Conform de Wet milieubeheer beperkt dit plan zich tot hoofdzaken;
- Nieuw milieubeleid moet in bestaand beleid worden geïntegreerd;
- Het milieubeleid richt zich op kansen en reële mogelijkheden tot verbetering.

Onderhavig project staat een kwaliteitsverbetering van de landgoederenzone voor. Het voorziet in het behoud van panden met een cultuurhistorische waarde.

Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011

Elk bouwplan moet zijn voorzien in voldoende ruimte voor het stallen van auto's. Om in voldoende parkeergelegenheid te kunnen voorzien en duidelijkheid te krijgen over de implementatie van de parkeernormen is de "Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk" opgesteld. Deze nota is het toetsingskader voor de reservering van voldoende parkeergelegenheid.

✓ Analyse en conclusie

Onderhavig project staat een kwaliteitsverbetering van de landgoederenzone voor. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het beleid maar vloeit hier uit voort. HOTEL DEVOORDE B.V. heeft een visie laten opstellen voor De Voorde (zie bijlage 1) waarbij het eigen beleid als kader is meegegeven.

3.5 Beleidsconclusie

Bovenstaande beleidskader van zowel Rijks, Regionaal, Provinciaal en gemeentelijk beleid sluit aan bij planvoornemen, onder andere het groenbeleid en het behoud van panden met een cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied wordt het Landhuis omgevormd tot een functionele en passende locatie binnen het groen- en recreatieve gebied en daarmee passend binnen het ruimtelijk en Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie'. Tevens blijven de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van het park gehandhaafd, zoals de parkaanleg, slingerpaden- en vijvers, zichtassen en laanstructuren.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in de plangebieden worden omschreven aan de hand van vier kleuren.

- **Rood** voor de stedelijke structuur,
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken,
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Hierbij wordt begonnen met de Cultuurhistorie (waaronder de ontstaansgeschiedenis, de aardkundige waarden, historische bebouwing, archeologische waarden). Tevens wordt een beeld gegeven van en de huidige stedelijke structuur.

4.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Landgoederenzone ligt op een strandwal die gemarkeerd wordt door de Van Vredenburgweg. De zandgrond van deze wal is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het gebied. De huidige strandwal werd gevormd in de periode tussen 3800 en 3500 voor Christus. Op deze strandwal vormden zich duinen die door hun hoge ligging aantrekkelijk voor bewoning waren.

Door erosie en door zandwinning (vanaf de Middeleeuwen) zijn vrijwel alle duinen op de strandwal verdwenen. Een fraai ensemble van de duinen die op de strandwal aanwezig waren, is bewaard gebleven in het zogenaamde 'Grote Bos' van Landgoed Te Werve.

De oudst bekende bewoningssporen stammen uit de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd.

Nieuwe Steentijd en Bronstijd

De oudst aangetroffen sporen van menselijke activiteiten op het Rijswijkse deel van de strandwal dateren van omstreeks 2700 voor Christus (dit is de Nieuwe Steentijd). Deze vondsten zijn gedaan tijdens het archeologisch onderzoek voor de bouw van het nieuwe zwembad De Schilp, langs de Schaapweg, net buiten de grens van de Landgoederenzone. Ook zijn prehistorische vondsten gedaan net buiten de Landgoederenzone, op enkele meters ten zuiden van het Rijswijkse Bos. Uit de Bronstijd (1800 tot 800 jaar voor Christus) zijn geen vondsten bekend op het Rijswijkse deel van de strandwal. Dat deze wel te verwachten zijn, is duidelijk uit vondsten op het gedeelte van de strandwal in Leidschendam-Voorburg, onder meer in het Park Leeuwenstein, waar een akker uit deze periode is gevonden.

IJzertijd

Uit de daarop volgende periode, de IJzertijd (800 voor Christus en tot het begin van onze jaartelling), zijn wel vondsten bekend in de directe omgeving van het plangebied. Ook binnen de Landgoederenzone is een vindplaats bekend in het Kruisvaarderspark, op dezelfde locatie waar later het Middeleeuwse Kasteel Steenvoorde werd gebouwd.

Romeinse tijd

In de Romeinse tijd (1e tot 3e eeuw na Christus) vond intensieve bewoning plaats. Er waren diverse nederzettingen. In het plangebied zijn op verschillende plaatsen losse vondsten gedaan. Op en rond de locatie van de scholengemeenschap het Atlascollege, langs de Van Vredenburgweg, is een nederzetting aangetroffen. Met de ineenstorting van het Romeinse gezag in deze streken, in de derde eeuw na Christus, liep ook de bevolkingsomvang sterk terug.

Vroege Middeleeuwen

Op het Voorburgse deel van de strandwal zijn scherven aardewerk uit de Vroege Middeleeuwen (4e tot 11e eeuw) gevonden. Hieruit valt op te maken, dat er bewoning plaatsvond. Op het Rijswijkse deel van de strandwal –dus ook in het plangebied– zijn dergelijke vondsten nog niet gedaan maar deze zijn zeker te verwachten.

Late Middeleeuwen

Op het Rijswijkse deel van de strandwal dateren de oudste Middeleeuwse bewoningssporen uit de 12e en 13e eeuw. De vondsten zijn gedaan op verschillende locaties binnen het plangebied. In deze periode ontstond het Ambacht Rijswijk, waaruit de huidige gemeente Rijswijk is voortgekomen. In de 12e tot 13e eeuw waren de meeste Rijswijkers actief op het boerenbedrijf. De boerderijen stonden verspreid over het gehele grondgebied. Ook op de strandwal stonden in die periode boerderijen. Vanaf de 13e eeuw werd het voor de ridderstand aantrekkelijk om zich op de hoger gelegen zandgronden van de strandwal te vestigen. Sporen van al deze woonplaatsen zijn nog in de ondergrond terug te vinden. De gehele strandwal kan als archeologisch waardevol worden aangemerkt. In voorliggend plan is dan ook voor het hele plangebied een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Na deze periode kregen welgestelde burgers als gevolg van een sterke economische groei belangstelling voor het buitenleven.

Dit had tot gevolg dat in de 17e en 18e eeuw vele buitenplaatsen op de strandwal zijn gebouwd die tot op heden als herkenbare elementen in het gebied voorkomen. De tuinen hadden oorspronkelijk een 17e-eeuwse formele (Franse) aanleg. In de 18e en 19e eeuw zijn deze tuinen vervangen door tuinen in de Engelse landschapsstijl. In het gebied wordt een aantal voorbeelden van de Engelse landschapsstijl en restanten van de Franse tuinaanleg aangetroffen. In met name de 20e eeuw is verspreid in het gebied allerlei andere bebouwing, waaronder woonhuizen (onder andere Van Ouds 't Nest), club- en sportgebouwen, scholen en zorgcentra, toegevoegd. Deze tendens heeft tot een verdichting en verstening van de oorspronkelijke open grazige gebieden en van een aantal landgoedparken geleid en strookt in het algemeen niet met het landgoederen karakter van het gebied.



De familie Van Vredenburg heeft de grondslag gelegd voor het huidige landgoed de Voorde. In 1777 kwam buitenplaats Overvoorde in handen van Jacob van Vredenburg en een jaar later kocht hij ook de naast Overvoorde gelegen buitenplaats Oudshoorn en de boerenwoning Steenvoorde. Het herenhuis Steenvoorde kocht hij in 1802 Of het land van De Voorde toen al hoorde bij het landgoed Overvoorde, of dat het van een boerenwoning is gekocht is niet bekend, maar in 1800 liet hij het huis de Voorde bouwen op een stuk grond ten westen van buitenplaats Steenvoorde. In 1801 bouwt hij hier het koetshuis bij en in 1806 een tuinderswoning. In 1931 wordt het landgoed verkocht aan de gemeente 's Gravenhage. Waar de tuin nog rechte structuren liet zien in het begin van de 20e eeuw, verandert dit in de loop van de 21e eeuw in een meer landschappelijke focus, waarin ook wandelpadenstructuren met krommingen worden aangelegd. Een voorbeeld is het verdwijnen van de rechte weg van de tuinderswoning naar het koetshuis.

Deze drie gebouwen zorgden ervoor dat het landgoed kon fungeren als buitenplaats en het geheel van deze drie gebouwen is dan ook historisch van grote waarde.

De historische ontwikkeling van de gebouwen kan niet los gezien worden van de bewonersgeschiedenis. Kleine aanpassingen van bewoning maken dat een huis 'leeft' en huis de Voorde heeft een bijzondere bewoningsgeschiedenis. In de 19e eeuw is het huis en het land altijd verhuurd geweest aan groot scala van welgestelden. Na de Tweede Wereldoorlog kenmerkt de bewoningsgeschiedenis zich met de huisvesting van een kunstenaars kolonie.

4.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen personen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Voor het bepalen van de risico's met betrekking tot externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd en de Regeling Basisnet.

Transport gevaarlijke stoffen

a) *Spoor*

Op circa 900 meter van het planvoornemen is de spoorverbinding Rotterdam – Den Haag gelegen. Deze spoorverbinding is niet opgenomen in de Regeling Basisnet, geconcludeerd kan worden dat er geen vervoersbewegingen plaatsvinden met gevaarlijke stoffen.

b) *Wegen*

De volgende A-wegen zijn gelegen in de omgeving van het planvoornemen: A4 op circa 2.250 meter, A12 op circa 4.700 meter en de A13 op circa 3.600 meter. Gezien de afstanden vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Over deze wegen worden naast brandbare vloeistoffen en brandbare gassen ook giftige vloeistoffen en giftige gassen vervoerd. Als gevolg van dit transport kennen deze risicobronnen een invloedsgebied van meer dan 4.000 m. Het plan ligt daar volledig binnen. Gezien de afstand van deze risicobronnen tot het plangebied en aard van het plan zal het groepsrisico van deze wegen niet toenemen als gevolg van dit plan. Voor de wegen geldt op basis van de circulaire een veiligheidszone van 11,5 m. Deze zone levert geen belemmering op voor het voorliggend plan.

Over de Schaaipweg vindt op beperkte schaal transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorradiging van een aantal risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij om brandbare vloeistoffen en brandbare gassen. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt daarmee respectievelijk 45 en 325 m. Daarmee liggen het koetshuis, tuinmanswoning en het landhuis binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico als gevolg van dit transport bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De weg heeft daarnaast geen PR 10-6 risicocontour. De contour vormt dus geen belemmering voor het afgeven van een vergunning.

c) *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

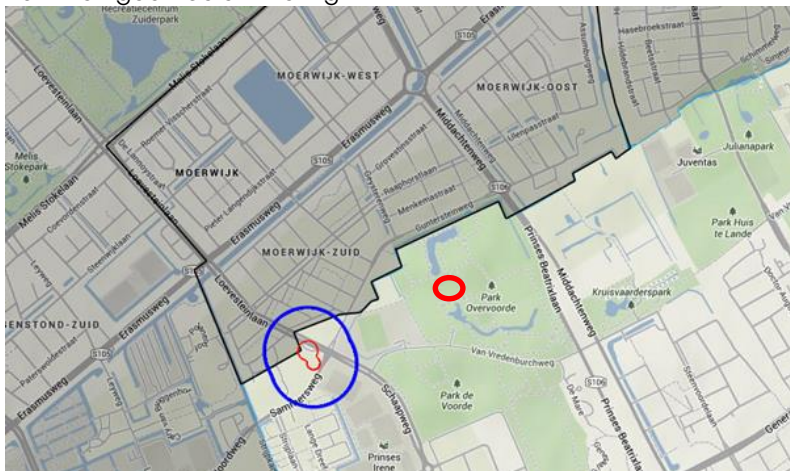
Aan de westkant van Schaapweg is een buisleiding aanwezig van de Gasunie. Het betreft een leiding van 12,97 Inch. met een werkdruk van 40 bar. Deze buisleiding heeft een PR-contour van 0 meter, het invloedsgebied waar binnen het groepsrisico verantwoordt moet worden bedraagt 140 meter. Aangezien het planvoornemen is gelegen op 145 meter vanaf de buisleiding, ontstaat er geen probleem met het persoonsgebonden risico en is tevens geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wel ligt de tuinmanswoning binnen het invloedsgebied van de gasleiding. De tuinmanswoning is in het bestemmingsplan reeds bestemd met functie wonen. Hiermee is deze bestemming voldoende onderbouwd en zijn mogelijke risico's reeds verantwoord.



Figuur 9: Aardgastransportleiding, plangebied is rood omcirkeld

d) *Risicovolle inrichtingen*

Op de Schaapweg is het Shell tankstation gevestigd, naast de reguliere brandstoffen wordt ook LPG verkocht. Vanuit Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt een PR-contour gehanteerd van 110 meter vanaf het vulpunt en wordt een invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico gehanteerd van 150 meter. Aangezien dit tankstation op 430 meter is gelegen van het planvoornemen vormt dit geen belemmering.



Figuur 10: Ligging van het LPG tankstation, plangebied is rood omcirkeld, Pr-contour als blauwe cirkel

Verantwoording groepsrisico

Hierboven is reeds vermeld dat het koetshuis en de tuinmanswoning liggen binnen de invloedsfeer van de gasleiding, het landhuis binnen de invloedsfeer van de route gevaarlijke stoffen. Daarom dient het groepsrisico verantwoord te worden. Aangezien de toename slechts enkele personen betreffen leidt dit niet tot een toename van het groepsrisico, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Scenariobeschrijving

Naast de 'dagelijkse incidenten' die zich binnen of nabij het plangebied voor kunnen doen, zoals brand, wateroverlast of een aanrijding, kunnen zich binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten voordoen.

Maatregelen

In het advies geeft de Veiligheidsregio Haaglanden enkele maatregelen die binnen het plangebied kunnen worden genomen om de risico's te beperken. Het gaat hierbij om:

- a) het plaatsen van technische voorzieningen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld;
- b) het voorbereiden van de leiding, begeleiders en het personeel van grote groepen en/of verminderd zelfredzame personen binnen het plangebied op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- c) het ervoor zorgen dat mensen veilig kunnen vluchten door een vluchtweg vanuit objecten te realiseren via de gevel aan de afgekeerde zijde van de risicobronnen;
- d) het adviseren van bewoners, personeelsleden en vaste bezoekers binnen het plangebied over de verschillende risicobronnen, de risico's en gevaren, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens een incident;
- e) het ervoor zorgen dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten niet verslechterd.

Omdat het groepsrisico binnen het plangebied relatief laag is, het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling en omdat uit het advies van de Veiligheidsregio blijkt dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied voldoende is, wordt het groepsrisico acceptabel geacht. Ook wordt door deze ontwikkeling de mogelijkheden tot rampenbestrijding of zelfredzaamheid niet nadelig beïnvloed.

Analyse en conclusie

Gelet op het bovenstaande, zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen geconstateerd voor het planvoornemen.

4.2 Groen en milieu



Binnen deze paragraaf wordt de natuur en het milieu binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd. Hierbij is zowel gelet op de flora en de fauna als de mogelijke lucht- geluid en bodemverontreinigingen.

4.2.1 Gebiedsbescherming voor natuur

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen (zie www.mininv.nl/natura2000). De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en half natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna, anders dan vogels. Daarnaast kan er sprake zijn van een natuurreservaat in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur dan wel van 'overig' natuurgebied, beschermd via de Natuurbeschermingswet of in het Bestemmingsplan van de gemeente. De Provincie Noord Holland zorgt voor de werving en inrichting van begrensden natuurgebieden en de realisatie van de verbindingzones. Stedelijke ontwikkeling is in principe niet toegestaan binnen de EHS.

4.2.2 Soortbescherming

Naast de gebiedsbescherming is de soortbescherming van belang. De bescherming van soorten die uitgaat van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplanting-, vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten, zoals woningbouw, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd indien de zwaarder beschermde soorten voorkomen.

Samengevat kan worden gesteld dat er in de Flora- en faunawet ten aanzien van de soortbescherming drie categorieën zijn te onderscheiden.

- **Tabel 1** voor algemene soorten waarvoor een algemene vrijstellingsregeling geldt (sinds 1 januari 2005) (artikel 16 Flora- en faunawet). Het gaat dan om de algemene zoogdieren, amfibieën, e.d. Genoemd kunnen worden mol, veldmuis, aardmuis, groene kikker, gewone pad, bruine kikker e.d.
- **Tabel 2** soorten (lichte toetsing) van soorten waarvoor wel een ontheffing in het kader van artikel 16 Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd, maar waarbij aan minder zware criteria wordt getoetst.
- **Tabel 3** soorten (zware toetsing) van Bijlage IV-soorten uit de Habitatrichtlijn, aangevuld met de bedreigde en ernstig bedreigde soorten uit de Rode Lijst (én vermeld in de Flora- en faunawet). Voor deze categorie blijft artikel 75 van de Flora- en faunawet ongewijzigd van kracht.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit dient plaats te vinden op grond van het afwegingskader zoals geschetst in de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft onverminderd gelden. Indien men in het bezit is van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode hoeft ook voor de soorten die onder het minder zware beschermingsregime vallen geen ontheffing aangevraagd te worden.

Zorgplicht

Een belangrijke bepaling is de zorgplicht in artikel 2, die stelt "dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

4.2.3 Ecologie

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ingrepen geen nadelige invloeden mogen hebben op de aanwezige beschermde natuurwaarden en soorten.

Op 15 juni 2015 is door een ecooloog van BK Ingenieurs een veldbezoek gebracht aan de onderzoekslocatie. Het veldbezoek is bedoeld om inzicht te krijgen in het voorkomen of mogelijk voorkomen van binnen de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. De veldronde heeft overdag plaatsgevonden, waarbij een goed beeld is verkregen van de aanwezige terreintypen en welke beschermde soorten daarin voor (kunnen) komen.

Conclusies veldbezoek

Onderstaand zijn de conclusies weergegeven van het veldbezoek. De rapportage van het ecologisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Gebiedsbescherming

Getoetst is in hoeverre het voorgenomen initiatief beschermde gebieden beïnvloedt of daar negatieve effecten op heeft.

Daaruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het voorgenomen initiatief heeft geen invloed op Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en Staatsnatuurmonumenten. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet benodigd.
- Ten behoeve van het voorgenomen initiatief gelden geen beperkingen vanuit het Nationaal Landschap.
- Het voorgenomen initiatief stuit niet op bezwaren in verband met de EHS of de Boswet.

Soortbescherming

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. In het projectgebied worden ten hoogste de algemeen voorkomende soorten (tabel 1) verwacht. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten uit tabel 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat er een alternatief voorhanden is waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden. Dit betreft namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode. De broedperiode van de meeste soorten ligt tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. Soorten als Kievit en Schollekster kunnen een vroegere start van het broedgedrag vertonen (vanaf 1 maart). (Oever)zwaluwen en dodaarzen kunnen tot in september broeden.

Indien werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland, die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

Vleermuizen

De gewone dwergvleermuis (1 of enkele (<5 exemplaren)) hebben een zomerverblijf en mogelijk paarverblijf achter de boeidelen. Er is geen winterverblijf geconstateerd, zo bleek middels veldonderzoek. Door nu compensatie aan te bieden voor het zomer- en paarverblijf blijft de functionaliteit van het gebied/locatie intact. De vleermuizen kunnen straks niet meer achter de boeidelen door de verbouwing/aanpassing maar hebben compensatie in de directe omgeving middels 6 vleermuiskasten.

Acties die uitgevoerd moeten worden

1. Per direct ophangen van zes vleermuisverblijven;
2. De kasten moeten geclusterd worden opgehangen op een minimale hoogte van drie meter;
3. De kasten moeten minimaal één maand aanwezig zijn vanaf het moment dat de vleermuizen actief zijn tot aan de sloop/renovatie;
4. De aanvliegroute moet vrij zijn van obstakels;
5. De kasten mogen niet worden verlicht door lampen;
6. De kasten moeten binnen een cirkel van 200-300 meter worden aangebracht;

7. De kasten blijven aanwezig tenzij in het pand vervangende locaties gerealiseerd kunnen worden en worden gedurende deze tijd onderhouden.

Omdat de functionaliteit behouden blijft en er niet verstoord wordt (er zijn immers maart 2016 geen vleermuizen) worden er geen verbodsbepalingen overtreden. Zo blijkt ook uit contact met de Vereniging Voor Zoogdieren (VVZ), ontheffing is derhalve niet benodigd.

Vijf dagen voorafgaande aan de renovatie wordt de woning ongeschikt gemaakt voor vleermuizen, de nachttemperatuur moet minimaal 10 graden bedragen.

1. In de geïsoleerde binnenmuren worden handmatig gaten gemaakt aan zowel de boven als de onderzijde;
2. In aanwezige plafonds worden gaten gemaakt;
3. Geveldelen/boeiboorden langs het dak worden handmatig verwijderd;
4. Luiken worden handmatig verwijderd;
5. Het pannendak wordt handmatig weggenomen.

Renovatie

1. De renovatie vindt plaats buiten de periode dat de vleermuizen jongen kunnen hebben of in winterslaap zijn dus ofwel tussen 1 april en 15 mei ofwel 15 september en 15 november;
2. Plafonds worden handmatig verwijderd;
3. Alle overige betimmeringen worden handmatig verwijderd;
4. Sloop voor de renovatie vindt plaats vanaf één zijde in één richting waarbij de andere zijde als vluchtroute kan dienen;
5. Als tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden onmiddellijk stopgezet worden en moet direct een vleermuisdeskundige ingeschakeld worden.

Bouwproces

Tijdens de bouw mag geen veiligheidsverlichting worden opgesteld die de omgeving verlicht. In het bijzonder de bosranden, de laanstructuren, de locatie van de tijdelijke verblijfplaatsen en de omgeving van de solitaire bomen moeten donker blijven.

Permanente verblijven

1. De permanente verblijven liggen in de bebouwing;
2. In totaal worden 16 verblijfplaatsen gerealiseerd. Deze zijn voorzien in de parkomgeving en/of het gebouw (afhankelijk van mogelijkheden aan het monument). Het meest eenvoudig is dit te doen door aan alle zijden vier kleine vleermuiskasten in te metselen of vier bredere stootvoegen aan te brengen die een doorgang verlenen naar de achtergelegen spouwmuur;
3. De invliegopeningen worden niet verlicht;
4. De invliegopeningen liggen boven de drie meter hoogte;
5. De aanvliegroute moet vrij zijn van obstakels;
6. De tijdelijke verblijven mogen pas één jaar nadat de definitieve verblijven zijn aangebracht worden verwijderd. Tot deze tijd worden de tijdelijke verblijven in stand gehouden.

✓ Analyse en conclusie

Bovenstaande toont aan met de voorgeschreven maatregelen geen verslechtering optreedt van de ecologische kwaliteit en geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Een ontheffing is niet benodigd, er worden geen verbodsbepalingen overtreden.

4.2.1 Bodem

Op 13 juni 2012 heeft 'Van der Helm' Milieubeheer een onderzoek uitgevoerd naar de bekende bodemkwaliteit op het perceel. Dit onderzoek is uitgevoerd met het oog op een mogelijke verkoop. Het

onderzoek heeft zich gericht op de mogelijk gebruik van de locatie en de aanwezige bodemrapporten zijn beoordeeld (een zgn. historisch bodemonderzoek). Er is ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Helm. Onderstaand zijn de gegevens vanuit het rapport samengevat.

Gemeentearchief

Uit het archief van Gemeente Rijswijk is een tankonderzoek bekend ter plaatse van de Van Vredenburgweg 987. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2004. Hieruit blijkt dat er een ondergrondse tank aanwezig is geweest met huisbrandolie. Deze tank was gelegen ten noordoosten van de huidige bebouwing. De grond rondom de tank is licht verontreinigd met minerale olie, onder de tank is geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd. De tank is uiteindelijk gesaneerd en afgevoerd door een KWA-gecertificeerd bedrijf.

Bodemloket

In het bodemloket wordt melding gemaakt van bovenstaande tank en tevens van het uitgevoerde onderzoek ter plaatse van de tank. Als conclusie van dit onderzoek wordt gesteld dat de locatie voldoende is onderzocht.

Bodemonderzoek

In januari 2016 is door BK ingenieurs B.V. een verkennend bodemonderzoek op een gedeelte van de locatie Van Vredenburgweg 985 te Rijswijk. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke verontreiniging met PAK en lood in de bovengrond (0,0 – 0,5 m –mv). De zware metalen zink en koper zijn matig verhoogd aangetroffen. De som-parameter PCB, minerale olie en de zware metalen cadmium, kobalt, kwik en nikkel overschrijden de achtergrondwaarde. Er is geen relatie tussen de gemeten verhoogde gehalten en de aangetroffen bijmenging (sporen glas) in de bovengrond. In de ondergrond (0,7 – 2,0 m –mv) overschrijdt het gehalte aan minerale olie de achtergrondwaarde. Uit de analysesresultaten blijkt dat het grondwater voldoet aan de streefwaarden voor de onderzochte standaard NEN-parameters.

Het bodemonderzoek van BK ingenieurs B.V. is beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Het bodemonderzoek wordt als voldoende beoordeeld. Uit de resultaten blijkt dat er (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Het huidige bodemonderzoek geeft hierin onvoldoende inzicht. Er moet nader bodemonderzoek worden uitgevoerd om als nog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen.

Analyse en conclusie

Ten behoeve van de bouw wordt circa 30 cm afgegraven en circa 5 cm zand worden aangebracht en daarop zal een fundering van circa 25 cm worden aangebracht. Nader onderzoek geeft voordat de bouw start duidelijkheid over de bodemkwaliteit.

Op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek door Van der Helm kan geconcludeerd worden dat de aanwezige ondergrondse tank met hbo gesaneerd is. Wel is er mogelijk sprake een lichte verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten door de aanwezigheid van de tank.

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

OP de archeologische waarden en beleidskaart van Gemeente Rijswijk ligt het plangebied in zone 5 (prehistorie) en zone 7 (Romeinse tijd en Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd). Het beleid voor zone 5 schrijft voor dat er bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor zone 7 geldt dat dit noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 50 cm – mv. Er is archeologische begeleiding nodig. Bij grondroering dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld, dat er dan archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit advies is door de gemeente overgenomen.

Cultuurhistorie

Huis de Voorde is in 1800 gebouwd en thans een rijksmonument. Het is nauwelijks veranderd sinds dat de eerste steen is gelegd. Het is nog steeds een sober, statig herenhuis en heeft daarmee een andere uitstraling dan de riantere buitenplaatsen die de omgeving van Rijswijk kent. Het is een rechthoekig, symmetrisch gebouw en de enige versiering die het aan de buitenzijde heeft zijn de

vier stenen pijnappels op de hoeken van het dak. Aan de achterzijde van het huis heeft een kleine serre gestaan van glas (figuur 11).



Figuur 11: Voorde achterzijde met kleine overkapping of serre in 1890

De tuinmanswoning is in 1806 gebouwd. De woning was voorzien van een rieten dak en telde drie woonlagen. Het koetshuis bestaat niet meer, maar een aantal foto's geven wel een goed beeld van hoe het koetshuis eruit heeft gezien. Deze drie gebouwen zorgden ervoor dat het landgoed kon fungeren als buitenplaats en het geheel van deze drie gebouwen is dan ook historisch van grote waarde. De historische ontwikkeling van de gebouwen kan niet los gezien worden van de bewonersgeschiedenis. Kleine aanpassingen van bewoning maken dat een huis 'leeft' en huis de Voorde heeft een bijzondere bewoningsgeschiedenis. In de 19e eeuw is het huis en het land altijd verhuurd geweest aan groot scala van welgestelden. Na de Tweede Wereldoorlog kenmerkt de bewoningsgeschiedenis zich met de huisvesting van een kunstenaars kolonie.

De bescherming van het landgoed is gebaseerd op een bouwhistorische opname, uitgevoerd door P.C. Meijers - Bouwhistorie & Restauratie. Het gaat om (cultuur)historische waarden die van bovenlokaal belang zijn. De monumentale bescherming geldt voor de buiten- en de binnenkant. Wel is er in de loop der tijd zowel buiten als binnen het een en ander gewijzigd. Een uitgebreide beschrijving is opgenomen in bijlage 2 (Bouwhistorische opname buitenplaats De Voorde te Rijswijk).

De monumentenwaardering van de panden is beoordeeld op authenticiteit en zeldzaamheid met betrekking tot 'cultuurhistorie', 'architectuur- en bouwhistorie' en 'ensemble en stedenbouw'. De waardering van monumenten wordt uitgedrukt in monumentenwaarde. De monumentenwaardering van de panden is beoordeeld op authenticiteit en zeldzaamheid met betrekking tot 'cultuurhistorie', 'architectuur- en bouwhistorie' en 'ensemble en stedenbouw'. De waardering van monumenten wordt uitgedrukt in monumentenwaarde.

Beoordeling Landhuis

De structuur van het pand wordt hoog gewaardeerd.

Exterieur: De gevels hebben in zijn geheel hoge monumentenwaarde. De verschillende kozijnen, deur- en raamindelingen en afwerkingen vormen een afspiegeling van de toegepaste architectuurstijlen en worden daarom hoog gewaardeerd. Dit geldt niet voor de vensters met verstoorde raamindelingen. Ondergeschikt zijn ook de huidige schoorstenen en lichtvensters. De toepassing van zwart gesmoorde oud-Hollandse dakpannen wordt hoog gewaardeerd.

Interieur: De gemetselde gevels en bouwmuren worden vanwege originaliteit hoog gewaardeerd. De vloer- en kapconstructies worden eveneens hoog gewaardeerd met uitzondering van de balk-

laag en kolommen van het platte dak. Deze worden positief gewaardeerd als afzonderlijke bouw-fase. De originele en monumentale vloerafwerkingen worden hoog gewaardeerd. Hieronder vallen de marmeren vloer, plinten en neuten in de hal en gang en de cementtegels in de keuken. De verschillende stucplafonds worden hoog gewaardeerd vanwege monumentaliteit en afleesbaarheid in bouwfasen. Dit geldt ook voor de verschillende lambriseringen, binnenluiken, geprofileerde kozijnen en paneeldeuren, schouw en kastbetimmeringen en de pomp in de keuken. De schouwkap op de eerste verdieping wordt positief gewaardeerd vanwege het gebruik van historische materialen.

Tuinmanswoning

De structuur van de het oorspronkelijke deel van de tuinmanswoning wordt hoog gewaardeerd. De bouwmuur en de midden ingang met aan weerszijden de gebruiksruimten zijn bepalende elementen.

Exterieur: De gevels in schoon metselwerk worden hoog gewaardeerd. Dit geldt voor het oorspronkelijke deel en het aangebouwde deel. Ze maken onlosmakelijk deel uit van de bouwgeschiedenis van het pand. De toepassing van schuifraam-vensters in het oorspronkelijke deel wordt hoog gewaardeerd.

Interieur: De eenvoudige balklagen in het oorspronkelijke bouwdeel zijn origineel en worden hoog gewaardeerd inclusief de gepende rafelingen. De geprofileerde binnendeurkozijnen worden hoog gewaardeerd. Met name het voormalige toegangskozijn heeft hoge monumentale waarde. Het binnenluik in het atelier wordt hoog gewaardeerd. Het afleesbaar houden van de aanwezigheid van binnenluiken is eveneens waardevol. De aanwezigheid van de hardsteen gootsteen wordt hoog gewaardeerd. In de keuken van de aanbouw wordt de haard en de oven hoog gewaardeerd als een monumentaal en kenmerkend element. De vloerafwerkingen met plavuizen in het oorspronkelijke bouwdeel worden eveneens hoog gewaardeerd.

Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Om het monument functioneel geschikt te maken, zijn er aanpassingen benodigd aan het interieur. Voor dit monument geldt dat behoud door ontwikkeling bepalend is binnen de geldende regels. Hiertoe zijn visiedocumenten en ontwerpen getoetst en geaccordeerd door de deskundigen op Rijksniveau.

Archeologie

Er is archeologische begeleiding nodig bij de graafwerkzaamheden. Indien de grondroering dieper gaat dan 50 cm onder maaiveld, dan is archeologisch onderzoek benodigd. De meldingsplicht Monumentenwet blijft van toepassing. Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de ontwikkeling in de buurt van hinder verstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieu-ruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Planvoornemen

Het planvoornemen (hotels/restaurants met keuken) is in de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) gecategoriseerd als een type 1 bedrijf. De geldende afstand die gehanteerd moet worden naar de woningen bedraagt 10 meter voor alle onderdelen (geluid, geur, stof en gevaar). Gezien de afstand van het planvoornemen tot de woonbebouwing (circa 180 meter) is dit geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Omliggende bedrijven

Voor het bepalen van de omliggende bedrijven is een inventarisatie uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie is geconstateerd dat de sporthal/velden aan De Schaapweg de dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteit betreft, gezien de afstand (circa 180 meter) vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. De grootste afstand die in de VNG uitgave Bedrijven & Milieuzonering (2009) gehanteerd wordt voor sporthallen bedraagt 50 meter.

✓ Analyse en conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten (sporthal) op voldoende afstand zijn gelegen van het planvoornemen. Tevens zal het planvoornemen geen belemmering vormen voor de omliggende woningen.

4.2.4 Geluid

Een hotel betreft geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Ook in het kader van het Bouwbesluit 2012 gelden geen geluidseisen voor hotels. Aan de geluidbelasting ter plaatse van de gevels en het geluidniveau in het hotel worden derhalve geen eisen gesteld. De kamers en andere ruimten zullen voldoende comfort moeten bieden aan gebruikers. Dit heeft ook betrekking op het akoestisch klimaat in de ruimten. Op grond hiervan is het goed om een beschouwing te maken van de relevante bronnen. De locatie is gelegen op grote(re) afstand van industrie, spoorwegen en wegen. De Schaapweg is gelegen op een afstand van 145 meter van de locatie.

✓ Analyse en conclusie

Op grond hiervan wordt gesteld dat geluid niet relevant is in het kader van comfort.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit m.b.t. een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met twee ontsluitingswegen. Voor kantoorlocaties geldt een NIBM-grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal één ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal twee ontsluitingswegen.

Planbeschrijving en toetsing

Het planvoornemen bevat een hotel met veertien kamers, restaurant en bar. In het kader van de uitbreidingsplannen worden 42 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het specifieke geval van dit plan zijn geen grenzen aangegeven. Aangezien de invloed van het plan op de luchtkwaliteit wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking, wordt aangesloten bij de grenzen die gesteld worden voor woningbouwlocaties, waarbij ook de verkeersaantrekkende werking maatgevend is. Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Hierbij wordt over het algemeen uitgegaan van een kengetal van vijf verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer sprake is van niet meer dan 7.500 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor het planvoornemen is op basis van een inschatting voor wat betreft de aantallen voertuigbewegingen van en naar het plan een worst case raming gemaakt van het extra aantal bewegingen.'

Voor het benodigde aantal extra parkeerplaatsen wordt uit gegaan van 42. Op basis van het uitgangspunt van de woningbouw dat elke parkeerplaats 5 keer extra per dag bezet wordt, geldt dat de verkeersaantrekkende van werking $420 (= 42 * 5 * 2)$ voertuigbewegingen per etmaal bedraagt.

✓ Analyse en conclusie

Aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit plan gelijk is aan maximaal 420 verkeersbewegingen per etmaal, kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.2.6 Besluit MER

M.e.r. is verplicht bij voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Doel is; het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van deze plannen en besluiten, zoals het verlenen van een vergunning. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport, dat wordt afgekort tot MER.

Als gevolg van paragraaf 7.2 Wet milieubeheer zijn er drie onafhankelijke mogelijkheden die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Aangewezen activiteiten in het Besluit milieueffectrapportage
Door middel van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen die (mogelijk) belangrijke, nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Het besluit of plan die een dergelijke activiteit mogelijk maakt is hiermee m.e.r.-plichtig en/of m.e.r.-beoordeling plichtig. Dit kan direct leiden tot m.e.r.-plicht of een situatie waarbij eerst moet worden beoordeeld of sprake is van m.e.r.-plicht door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.
2. Noodzaak voor een passende beoordeling
In het geval van een plan waarbij toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 benodigd is ontstaat een m.e.r. plicht.
3. Aangewezen in de provinciale milieuverordening
Door Provinciale Staten kunnen in de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Besluit m.e.r.

Volgens het Besluit m.e.r. is het verplicht een m.e.r. uit te voeren bij activiteiten en besluiten die zijn opgesomd in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. en wanneer de omvang van die activiteit groter is dan of gelijk is aan (eventueel gestelde) richtwaarden en daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

De projecten die beoordeling plichtig zijn voor een m.e.r., zijn opgesomd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D. Indien echter aan de richtwaarden wordt voldaan en een project in een kaderstellend plan (bijvoorbeeld bestemmingsplan) dient te worden opgenomen geldt in deze situatie geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar een (plan)m.e.r.-plicht.

✓ Analyse en conclusie

Uit beide tabellen is niet af te leiden dat dit planvoornemen m.e.r. plichtig is. Tevens is er geen verplichting tot het opstellen van een Passende beoordeling en wordt de activiteit niet genoemd in de provinciale milieuverordening. Tevens is gezien de beperkte omvang van het planvoornemen geen verplichting aanwezig tot het opstellen van een vormvrije m.e.r.

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding binnen de omliggende omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren is onderzocht.

4.3.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

Binnen het planvoornemen, vindt een uitbreiding plaats van het verhard oppervlak van circa 589 m². Dit door de realisatie van de serre met terras alsmede de parkeerplaatsen. Werkzaamheden in- of nabij watergangen vinden niet plaatst. Het regenwater kan geïnfiltreerd worden in de grond, er wordt halfopen verharding toegepast voor de parkeerplaatsen, waardoor er om die reden ook geen watercompensatie benodigd is.

Ook als de benodigde compensatie voor de extra toename aan verharding als gevolg van de voorliggende ontwikkeling (589 m²) berekend wordt middels de norm 325 m³/hectare, wordt voorzien in voldoende watercompensatie. Volgens deze norm dien $0,0589 \text{ ha} \cdot 325 \text{ m}^3/\text{ha} = 19 \text{ m}^3$ (bij 40 cm diepte) gecompenseerd te worden. Door de bestaande vijverpartij iets te verruimen kan geconcludeerd worden dat voorzien is in de benodigde watercompensatie.

Via de website is het Hoogheemraadschap van Delfland op de hoogte gebracht van het plan.

✓ Analyse en conclusie

De oppervlakte aan verhard oppervlakte neemt toe en wordt op het in eigendom zijnde gebied gecompenseerd middels het graven van open water. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Grijs

In deze laatste paragraaf wordt de laatste kleur behandeld, grijs. Hierbij wordt zowel de boven- als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd alsmede civieltechnische aspecten.



4.4.1 Verkeersaspecten

Het planvoornemen is gelegen aan de Schaapweg en de Van Vredenburgweg. Waarbij de Schaapweg uitgevoerd is met een dubbele rijstrook en geldt als ontsluitingsweg tussen Den Haag Centrum en de rijksweg A4. Op de Schaapweg zijn ook diverse openbaar vervoer voorzieningen aanwezig (*afstand circa 350 meter vanaf het planvoornemen*).

Door de ontwikkeling van De Voorde, zal de verkeersaantrekkende werking in geringe mate toenemen, met circa 420 (zie paragraaf luchtkwaliteit). Gezien de ligging van het planvoornemen aan ontsluitingswegen zal dit geen belemmering zijn voor de verkeersdruk. De Schaapweg heeft een rotonde een capaciteit van 20.000-25.000 motorvoertuigen per etmaal. Er rijden circa 17.000 - 18.000 voertuigen over. De toename brengt de weg dus nog niet naar zijn maximale capaciteit.

Voor het vaststellen van het aantal parkeervoorzieningen is de ASVV 2012 relevant. De ASVV 2012 wordt al jarenlang gebruikt voor het beoordelen en opstellen van verkeerskundige plannen en projecten.

Om te komen tot een kencijfer parkeervoorzieningen moeten de volgende punten beoordeeld worden:

- Bereikbaarheidskenmerken;
- Stedelijkheidsgraad;
- Activiteit van de locatie.

Bereikbaarheidskenmerken

De vraag naar parkeervoorzieningen wordt mede bepaald door de locatie van het planvoornemen. Uit onderzoek blijkt namelijk dat binnen het centrum minder parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn omdat de kwaliteit van andere voorzieningen (openbaar vervoer) van een hogere kwaliteit is. Op basis van parkeerstudies zijn in de ASVV 2012 volgende zones getypeerd:

- Centrum;
- Schil/overloopgebied;
- Rest bebouwde kom;
- Buitengebied.

De locatie is niet gelegen in het centrum, maar juist tussen de rand van het centrum en rest bebouwde kom. Gekozen is voor de rest bebouwde kom, waarbij wel opgemerkt wordt dat er verschillende openbaar vervoersontsluitingen (bussen en trams) zijn aan de Schaapweg in de directe nabijheid van het planvoornemen. Daarnaast zal een deel van de bezoekers een recreatief bezoek brengen vanuit de landgoederenzone, deze bezoekers komen veelal met de fiets. Om deze reden, is als bereikbaarheidskenmerk gekozen voor de definitie "rest bebouwde kom".

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad van de locatie is van invloed op het aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus ook op de belasting van de parkeervoorzieningen. Binnen de ASVV 2012 zijn er geen verschillen in aantallen tussen classificaties: zeer sterk stedelijk en, sterk stedelijk. In het bepalen van het aantal parkeer voorzieningen is dan ook uit gegaan van zeer sterk stedelijk (overeenkomstig het aantal adressen per km²).

Activiteiten van de locatie

In de ASVV 2012 wordt voor het bepalen van de parkeerkencijfers gebruikgemaakt van ongeveer honderd bestemmingen. Deze zijn onderverdeeld in acht groepen (wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca, gezondheidszorg en onderwijs).

Voor deze locatie wordt de groep horeca behandeld. Deze groep is verdeeld onderverdeeld in aantal categorieën. Waarbij twee categorieën relevant zijn, te weten:

- Hotel 4*;
- Restaurant.

De activiteiten binnen het planvoornemen zijn de hotelfaciliteiten (veertien kamers) en het restaurant met een bvo van 221 m² (keuken 55 m², restaurantgedeeltes 94 m² en serre 100 m²). De overige ruimtes zijn onderdeel van de hotelfunctie van het gebouw en worden meegerekend in het aantal benodigde parkeervoorzieningen van het hotel. Daarnaast is er nog een hotelbar aanwezig welke alleen toegankelijk is voor de hotelgasten, deze valt dus tevens binnen het aantal parkeervoorzieningen van de hotelfunctie.

Parkeerkencijfer

Door middel van bovenstaande gegevens kan het parkeerkencijfer voor het planvoornemen bepaald worden aan de hand van de ASVV. In onderstaande tabel zijn de aantallen weergegeven.

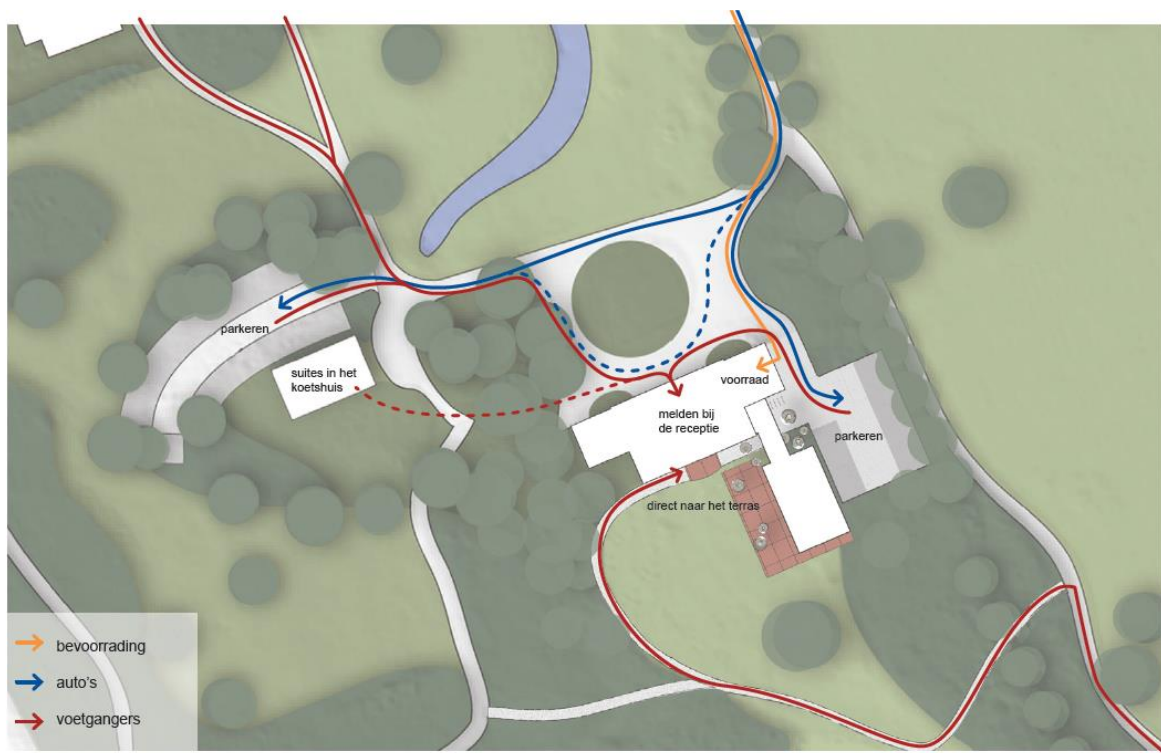
Planvoornemen				
	Rest bebouwde kom		Totaal benodigd voor planvoornemen	
	Min	Max	Min	Max
Hotel 4* per 10 kamers	6,3	7,3	8,82	10,22
Restaurant per 100 m² bvo	12,0	14,0	26,52	30,94
Totaal	18,3	21,3	35,34	41,16

Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte tussen de 36 en 42 ligt, waarbij in deze situatie gekozen wordt voor de maximale variant gezien de ligging in een stadse omgeving en in een park met publieke functie

Ruimtebeslag en locatie

Aangezien het aantal parkeervoorzieningen bekend is, kan het ruimte beslag voor de parkeervoorziening op het terrein berekend worden. Voor het berekenen van het ruimtebeslag is er van haaksparkeren uitgegaan. Vanuit het ASVV 2012 wordt voor het haaksparkeren de volgende afmetingen gehanteerd 11,25 m². Voor het planvoornemen is dan ook minimaal 405 m² en maximaal 461 m² noodzakelijk.

Het laden en lossen gaat buiten de bezoeken om en kan plaatsvinden via de route en de zijkant van het Huis te Voorde zoals is aangegeven op figuur 12.



Figuur 12: Verkeerstromen parkeergelegenheden

Analyse en conclusie

Uit de ASVV 2012 en de bovenstaande berekeningen blijkt dat 42 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn met een oppervlakte van 461 m². Hiermee staat dit onderdeel een goede ruimtelijke ordening niet in de weg. Het laden en lossen wordt middels de zijingang gerealiseerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden en de panden zijn op dit moment nog niet in eigendom van de aanvrager. Er is een concept koopcontract getekend waaruit blijkt dat bij het verkrijgen van de vergunningen het pand en gronden in eigendom komen van de aanvrager.

Eventuele planschade wordt verhaald op de ontwikkelende partij.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen, de hotel-residentie De Voorde is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangezien het huidige verval wordt gestopt en volledig gerenoveerd wordt. Hiermee wordt een luxueuze uitstraling gecreëerd welke aansluit bij de landgoederen omgeving.

Op 5 maart 2016 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. De inloopbijeenkomst was voor omwonenden en andere geïnteresseerden en vond plaats in het landhuis zelf. Deze bijeenkomst is goed bezocht en er zijn overwegend positieve reacties ontvangen op het plan. De terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning zal bekend worden gemaakt via een publicatie in Rijswijk Regerecht, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

6 Procedure

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient conform de Wabo, artikel 3.10 lid 1 onder a de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Na een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad start de procedure met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning is onherroepelijk de dag na afloop van de beroepstermijn.

7 Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen is strijdig met enkele voorschriften en regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Het planvoornemen is het huidige pand te renoveren en tevens uit te breiden. Deze uitbreiding is strijdig met het vastgestelde in het bestemmingsplan, omdat de uitbreiding zich buiten het bouwvlak bevindt.

Gelet op het bovenstaande kan alleen door middel van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de vigerende bestemmingsplanbepalingen worden afgeweken. Hiermee wordt de realisatie van het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten gerealiseerd aangezien de renovatie van het monumentaal landhuis een recreatief en economisch aantrekkende werking heeft

Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie (middels maatregelen), milieuzonering, archeologie (middels maatregelen) en economische haalbaarheid zijn geen negatieve gevolgen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen welke de beoogde verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de afwijking van het geldende bestemmingsplan onaanvaardbaar maken. Derhalve is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan voorliggend plan uit te voeren.