

Nota wijzigingen

Toelichting

- In paragraaf 1.2 is aangegeven dat voor het noordelijk deel van de ontsluitingsweg is opgenomen. De paragraaf is aangevuld met de volgende tekst: *In overleg met de gemeente Leiden wordt de exacte ligging van dit deel van de ontsluitingsweg bepaald. Op dit moment zijn twee varianten voorzien. Eén met een kromming en een rechtdoorvariant. De voorkeur lijkt uit te gaan naar de rechtdoorvariant. Het ontwerp van het noordelijk deel van de ontsluitingswet is alleen relevant voor onderhavig plan voor wat betreft het aspect geluid. In paragraaf 5.1.6 wordt daar nader op ingegaan.*
- Paragraaf 2.5.4 is vervangen door de volgende tekst:

2.5.4. Gemeentelijk beleid inzake cultureel erfgoed

Het gemeentelijk monumentenbeleid heeft zich sinds 1988 geleidelijk ontwikkeld tot een integraal erfgoedbeleid, dat zich niet alleen richt op de gebouwde objecten, maar ook op archeologie, stedenbouw en het cultuurlandschap, inclusief het daarbij behorende 'groene erfgoed'. Hierdoor is inmiddels een onlosmakelijke relatie met het ruimtelijk beleid ontstaan.

Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorische erfgoed in een goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren.

Op 21 november 2013 heeft de gemeenteraad de Kadernota Erfgoed 2013- 2017 vastgesteld. De Kadernota Erfgoed bevat de visie van Voorschoten waarin zij stelt dat zij haar cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang vindt voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. Doelstelling van deze kadernota is richting geven aan het integrale beleid op het gebied van monumenten, cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en archeologie. Op basis van de kadernota wordt:

- *uitvoering gegeven aan Erfgoedverordening door selectie en aanwijzing gemeentelijke monumenten*
- *uitvoering gegeven aan Archeologienota en opstellen beleidskaart Archeologie (zie par. 2.5.3).*
- *uitvoering gegeven aan borging van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening door het opstellen van een Structuurvisie Cultuurhistorie.*

Bijlage 3 van de kadernota geeft een toelichting op het bepalen van cultuurhistorische waarden en de criteria die daarbij worden gehanteerd.

Gelijktijdig met de kadernota is de structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028 door de raad vastgesteld. De Structuurvisie Cultuurhistorie vormt een afwegingskader voor beleid en ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening van cultuurhistorie. Deze visie sluit aan bij het bestaande beleid van de gemeente en hogere overheden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de algemene Erfgoedvisie die er op is gericht dat er op een zorgvuldige en afgewogen wijze met het cultureel erfgoed wordt omgegaan. De structuurvisie beschrijft een aantal cultuurhistorische kernkwaliteiten, die vertaald zijn in een aantal structuren. Het gaat daarbij om het water, groen en de gebouwde elementen en structuren en voorzien van beleidslijnen. Deze beleidslijnen zijn de richtlijnen ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Relatie tot het plan

De paragraaf 'Kernkwaliteiten 6,7, en 8 ensembles' beschrijft de bollen en tuinderscultuur in Voorschoten. De ontwikkellocatie en dan met name de schoorsteen met stookhuis worden in de kernkwaliteiten specifiek benoemd. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 3 analyse.

- Paragraaf 3.4 Cultuurhistorie is toegevoegd.
Van oudsher zijn de boerderijen aan dit gedeelte van de Leidseweg gelegen aan de zuidzijde. De gronden tussen de Leidseweg en de Korte Vliet hebben eeuwenlang een agrarische bestemming gehad. De woningen aan de Leidseweg (grenzend aan het plan gebied) stammen allemaal uit het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw zijn op een enkeling na allen aangewezen als gemeentelijk monument.
De tuinderscultuur met haar kassen heeft haar oorsprong kort voor 1900. De zandgrond bleek uitermate geschikt voor het telen van planten. De tuinders hadden hun plantenbedden in de volle grond en op het terrein was slechts een enkele kas. De kassen werden gestookt met kolen en hout en waren voorzien van een hoge schoorsteen, zoals aan de Veurseweg 177 en 235 en de Leidseweg bij 518. In de kassen werden de warmteminnende planten gezet om te overwinteren en ze werden gebruikt voor het uitzetten van jonge zaailingen. Naarmate de bedrijfstak groeide en de soorten gevarieerder werden, werd ook de bebouwing op het terrein uitgebreider. Op het terrein werden rijen grote kassen geplaatst voor het kweken van tropische plantensoorten. Deze kleinschalige tuinderscultuur heeft een kenmerkende rol gespeeld in de economische groei en de ontwikkeling van Voorschoten. In 2020 zijn er in Voorschoten 3 schoorstenen of delen daarvan. De Schoorsteen aan de Leidseweg 518 is opgetrokken van gebakken radiale stenen, heeft een voet en een stookgat, maar is afgetobd. Het stookhuis (kas) is nog aanwezig. Deze schoorsteen bevindt zich op de parkeerplaats van Intratuin. Het kassen complex grotendeels gesloopt t.b.v. een parkeerplaats voor Intratuin. Welke is gevestigd in een warehouse. De huidige schoorsteen is gebouwd in 1958 ter vervanging van een asbestcement schoorsteen.
- In paragraaf 5.1.1 is verwezen naar het volledige uitgevoerd bodemonderzoek, d.d. 8 oktober 2020. De tekst is als volgt geactualiseerd:

Door Infrasoil is een (water)bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek) uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het onderzoek volgt dat:

De aanleiding voor het nader onderzoek naar asbest is de aangetroffen concentratie asbest boven de interventiewaarde (> 100 mg/kg) in een mengmonster. De verhoogde concentratie is aangetroffen in de zandige bovengrond (mengmonster asbestgat 14 en 16), gelegen boven het menggranulaat en boven het oorspronkelijke maaiveld (kleibodem).

Het doel van het nader onderzoek asbest is het vaststellen van de aard en omvang van de verontreiniging. Beoordeeld wordt of de aangetroffen verontreiniging een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling en welke vervolg stappen noodzakelijk zijn.

Op basis van het bodemonderzoek zijn de volgende resultaten bekend geworden:

- Zintuiglijk en analytisch is ter plaatse van sleuf RE03-05 asbestplaatmateriaal aangetroffen (76 mg/kg gewogen). De interventiewaarde wordt niet overschreden. In de fijne fractie wordt geen asbest aangetroffen. In de overige monsters is geen asbest aangetroffen. Het aanwezige plaatmateriaal is bemonsterd en verwijderd van de locatie.
- Ter plaatse van asbestgat 14 en 16 is een sleuf gemaakt om te bepalen of het eerder aangetroffen asbest in het mengmonster wordt teruggevonden. Uit de resultaten blijkt dat er geen asbest meer is aangetroffen.

Op basis van de resultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning. De gehalten geven geen aanleiding tot verder onderzoek of sanering. De bodem is geschikt voor de beoogde woonbestemming.

Aangezien de locatie in gebruik is geweest als tuincentrum in het verleden wordt geadviseerd om alert te zijn op funderingsresten in de bodem. Bij toekomstig grondwerk als onderdeel van een mogelijke herontwikkeling, kan licht verontreinigde grond vrijkomen. Indien er sprake is van een positieve grondbalans en deze grond dus niet kan worden hergebruikt op de bouwlocatie, dient in het kader van het Besluit bodemkwaliteit een AP04 keuring te worden uitgevoerd. Het doel van de partijkeuring is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de partij om te kunnen beoordelen wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt voor de beoogde functies. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

- Bijlage 2 behorend bij de toelichting is vervangen door het complete bodemonderzoek d.d. 8 oktober 2020.
- Aan paragraaf 5.1.2 is de volgende tekst aanvullend opgenomen: Het plangebied ligt op een afstand van circa 25 meter van het meest nabijgelegen NNN-gebied. Dit betreft het Landgoed Ter Wadding. Het plangebied is niet gelegen in een belangrijk weidevogelgebied of in de strategische reservering natuur.
- In paragraaf 5.1.2 is opgenomen Dit onderzoek gaat uit van een groter plangebied dan waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft. De bomen en de bosrand ten noorden van het plangebied behoren niet tot het plangebied en worden als gevolg van de ontwikkeling niet aangetast.
- In paragraaf 5.1.2 is aanvullend opgenomen dat vogelnesten van soorten met niet-jaarrond beschermde nesten en 'categorie 5' soorten vragen om aandacht.
- In paragraaf 5.1.2 is daarnaast de volgende zinsnede opgenomen: Dit houdt in dat voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen kunnen worden gehanteerd:
 - o Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
 - o Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
 - o Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
 - o Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
 - o Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt. Tijdens de gebruiksfase moet de verlichting worden aangepast aan de vliegroute van vleermuizen.

- Paragraaf 5.2.1 is als volgt aangevuld.
In paragraaf 3.2 is de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen met stookhuis aangeduid.
Op grond van de 'Kernkwaliteiten 6,7, en 8 ensembles' uit de structuurvisie Cultuurhistorie en de criteria uit bijlage 3 van de Kadernota erfgoed is de schoorsteen en het stookhuis beschermenswaardig.
Bij de planvoorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat de schoorsteen feitelijk op een plaats staat waar een weg is beoogd. De positionering van deze weg is gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2007 voor deze herontwikkeling door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze weg is heel belangrijk voor een goede ontsluiting van Voorschoten aan de noordzijde. De vraag is gerechtvaardigd of de schoorsteen verplaatst of herbouwd kan worden op een andere plek binnen het plangebied. Het slopen en weer opbouwen van de schoorsteen gaat zonder verlies van authenticiteit niet lukken. Vanuit het maatschappelijk belang van het realiseren van woningen en alles wat daarvoor nodig is, hebben we in de totale afweging van belangen moeten vaststellen dat behoud van de schoorsteen in het plan niet gaat lukken.
- In paragraaf 5.1.6 is de volgende tekst aanvullend opgenomen: Opgemerkt wordt dat wanneer wordt uitgegaan van de rechtdoor-variant dat de geluidbelasting vergelijkbaar is en ook in dat geval wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid.
- Paragraaf 5.1.8 is aanvullend de volgende tekst opgenomen: "Opgemerkt wordt dat ten behoeve van de nadere uitwerking een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd. In nauw overleg met het hoogheemraadschap worden op basis van het geohydrologische onderzoek keuzes gemaakt omtrent de verdere uitwerking van het plan, zodat water over-/onderlast wordt voorkomen."
- Paragraaf 5.1.9 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling; is toegevoegd:

Toetsingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de

- 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningsprocedure.
- De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een plan-m.e.r. plicht geldt indien de grenswaarden worden overschreden in geval van respectievelijk een besluit of een plan. Bij de m.e.r.-beoordeling dient te worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd in hoeverre belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Met het op 7 juli 2017 in werking getreden wijziging Besluit m.e.r. dient bij elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

Relatie met het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 135 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als activiteiten (categorie D1.2 en D11.2) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.:

- D1.2: De wijziging of uitbreiding van een weg bestaande uit vier of meer rijstroken, of verlegging of verbreding van estaande wegen van twee rijstroken of minder tot wegen met vier of meer rijstroken niet zijnde een autosnelweg of autoweg.
- D11.2. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Een ontsluitingsweg is m.e.r.-beoordelingsplichtig op het moment dat het gaat om een weg met een tracélengte van 5 kilometer of meer. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Gezien de ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 5 kilometer of 2.000 woningen dan wel 200.000 m² of meer bvo is gelegen, ligt het totale plan onder de drempelwaarden, waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een planMER-plicht geldt (kolom 2). Op basis van Europese regelgeving dient een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Doel van deze vormvrije-m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. PM: aanmeldnotitie/besluit opnemen

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande is voorliggend bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord" niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

- In paragraaf 6.2 is opgenomen dat "Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is tevens een parkeervoorziening.
- In paragraaf 6.2 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - in-/uitrit een in-/uitrit is toegestaan.
- Paragraaf 7.2 is naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aangevuld: Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 november t/m woensdag 16 december 2020 voor een ieder ter visie gelegen. In totaal zijn negen zienswijzen ingediend waarvan er acht ontvankelijk zijn. In de Nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage PM) zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan alleen aangepast voor zover het betreft het opnemen van een aanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Groen' die reeds was vergund.
- Paragraaf 7.2 is naar aanleiding van de reactie van de omgevingsdienst als volgt aangepast "De omgevingsdienst beoordeeld de in het kader van het bestemmingsplan verrichte

onderzoeken. Zij hebben aandacht gevraagd voor de onderwerpen bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie. De reacties hebben afgezien van enkele tekstuele wijzigingen - en het vervangen van volledig uitgevoerde bodemonderzoek en het vervangen van het bestemmingsplan - niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.”

- Bijlage 7 Hogere waardenbesluit is vooralsnog als leeg pdf-document opgenomen.
- Bijlage 8 mer-beoordelingsbesluit is toegevoegd en vooralsnog als leeg pdf-document opgenomen.
- Bijlage 9 Nota beantwoording zienswijzen is toegevoegd.

Regels

- In de begripsbepaling is een definitie van in-/ en uitrit opgenomen. Deze luidt als volgt: een het gedeelte ten behoeve van een woonperceel bedoeld voor het bereiken van de bij woning behorende perceel. Een in-/uitrit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.
- In artikel 3.1 is opgenomen dat “Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' is tevens een parkeervoorziening toegestaan.
- In artikel 3.1 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - in-/uitrit' een in-/uitrit is toegestaan.
- In artikel 4.2.1 is het woord 'bestaande' verwijderd.
- In artikel 4.1 en 7.1 en 8.1 is expliciet opgenomen dat in-/uitritten zijn toegestaan.
- In artikel 7.1 is expliciet opgenomen dat nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn toegestaan.
- In artikel 7.2.2. is 'bouwhoogte van de dakkapel' gewijzigd in 'hoogte van een dakkapel'.
- In artikel 7.2.2 f is “ met een maximum van 0,7 m” verwijderd.
- In artikel 7.2.4 c is “een dakopbouw dient schuin afgedekt te worden, met een kap die bestaat uit schuine dakvlakken met in het midden, op het hoogste punt, een nok waarin de schuine dakvlakken bij elkaar komen” verwijderd.
- In artikel 7.2.5 en artikel 8.2.2 is expliciet aangegeven dat de hoogte van 1 meter geldt voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en 2 meter voor overige erfafscheidingen.
- In artikel 8.1 is expliciet opgenomen dat nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn toegestaan.
- In artikel 7.2.5 en 8.2.2 is aangegeven dat de hoogte van maximaal 2 m voor erfafscheidingen geldt ter plaatse van de perceelsgrens met uitzondering van pergola's. De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast van 2 naar 3 meter vanwege het eventueel realiseren van pergola's.
- In artikel 9.3 is de drempelwaarde van 30 m² aangepast naar 100 m² naar aanleiding van het gemeentelijke archeologiebeleid.
- In artikel 9.4 is 9.3.1 vervangen door 9.2 onder a

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – in-/uitrit' is opgenomen.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' is opgenomen.
- De watergang aan de noordzijde van het plangebied is verruimd.
- Het perceel van de ten zuiden van het plangebied gelegen vrijstaande woning is beperkt uitgebreid met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen – 1'.