

56 Informatiebrief

Zaaknummer: Z/25/102775
Documentnummer: 492434
Datum: 16 juni 2026/verzonden 17 juni 2026
Onderwerp: Omgevingsvergunning Raadhuislaan 41-47
Portefeuillehouder: Wethouder Varekamp
Bijlage(n): Bijlage 1 - Omgevingsvergunning en ETFAL onderbouwing

Geachte Raad,

Het college heeft besloten een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen ten behoeve van een gezondheidscentrum van circa 1900m² en 44 woningen op het perceel aan de Raadhuislaan 41-47. De verleende vergunning inclusief ETFAL onderbouwing zijn als bijlage toegevoegd.

Op 26 september 2024 heeft uw raad het "Uitwerkingskader Raadhuislaan 41-47" vastgesteld. In dit kader zijn de uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van deze locatie. Vervolgens is op 9 december 2024 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft het plan verder uitgewerkt, de bijbehorende onderzoeken uitgevoerd en vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan. Het college heeft geconstateerd dat het plan past binnen de uitgangspunten die uw raad heeft vastgesteld, past binnen de anterieure overeenkomst en voldoet aan alle wettelijke vereisten.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt onder meer dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, het wegennetwerk de toename in verkeer kan verwerken, voldoende maatregelen worden getroffen voor klimaatadaptatie en waterberging, natuur- en milieubelangen niet aan uitvoering van het project in de weg staan en het project stedenbouwkundig goed inpasbaar is in de omgeving. Ook blijkt dat, met inachtneming van akoestische maatregelen, sprake is van een goed akoestisch klimaat voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen. De aanvraag voldoet daarmee aan de wettelijke vereiste van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Ook heeft de Adviescommissie omgevingskwaliteit positief geadviseerd op het plan.

Van de 44 woningen worden er conform het uitwerkingskader 11 sociale huurwoningen en 5 midden huurwoningen gerealiseerd. Voor de sociale huurwoningen geldt dat deze minimaal 30 jaar in stand gehouden moeten worden. Voor de midden huurwoningen geldt een termijn van 20 jaar. Voor een groot deel (21) van de woningen geldt aanvullend dat deze geschikt worden gemaakt voor senioren of mensen met een functiebeperking.

Voordat met de bouw kan worden gestart dient er door het college ook nog een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit te worden verleend. De verwachting is dat deze aanvraag na de zomer wordt ingediend. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de technische eisen voor constructieve veiligheid, brandveiligheid en duurzaamheid.

Door de nu verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt een belangrijke stap gezet in de herontwikkeling van de locatie en het toevoegen van (betaalbare) woningen en gezondheidsvoorzieningen in Voorschoten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Vergunningsnummer: Z/25/102775/V

OMGEVINGSVERGUNNING

als bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 Omgevingswet

Burgemeester en wethouders hebben op 30 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 44 appartementen en gezondheidscentrum (buitenplanse omgevingsplan activiteit) op het perceel Raadhuislaan 47, Voorschoten.

Volledigheid

De aanvraag is getoetst aan alle van toepassing zijnde indieningsvereisten als bedoeld in artikel 16.55 Omgevingswet. Gebleken is dat de aanvraag onvoldoende gegevens en/of bescheiden bevatte voor inhoudelijke beoordeling. Op 14 augustus 2025 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin Algemene wet bestuursrecht. Op 4 november 2025 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

Opschorten beslistermijn

Op 3 december 2025 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld wijzigingen van ondergeschikte aard aan te brengen aan de aanvraag. Op grond van artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a Algemene wet bestuursrecht is, met instemming van de aanvrager, de behandeling van de aanvraag opgeschort totdat deze zijn aangeleverd en beoordeeld.

Besluit

Gelet op afdeling 2.1 Omgevingswet besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit m.b.t. bouwen** (artikel 5.1 eerste lid onder a Omgevingswet)

Voor het verrichten van een bouwactiviteit in afwijking van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten bestaande uit het realiseren van een gebouw met 44 appartementen en gezondheidscentrum en deze bouwwerken in stand te houden en te gebruiken.

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit wordt verleend op grond van de in de bijlage 3 genoemde overwegingen. Deze bijlage is onlosmakelijk onderdeel van de vergunning. De in bijlage 1 genoemde voorschriften en aandachtspunten en de documenten genoemd in bijlage 2 zijn tevens onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

Procedureverloop

Deze vergunning is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 Omgevingswet.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager (artikel 3:41, eerste lid Algemene wet bestuursrecht).

Van dit besluit wordt mededeling gedaan op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 16.64 derde lid Omgevingswet).

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking (artikel 16.79 eerste lid Omgevingswet).

Gemeente Voorschoten
het college van burgemeester en wethouders,

mw. drs. N. Stermerdink,
burgemeester

E.A. van Watteringen,
gemeentesecretaris

Bezwaar

Tegen dit besluit kan schriftelijk een bezwaarschrift worden ingediend. Dat moet binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt aan de aanvrager. Het ondertekende bezwaarschrift moet gestuurd worden naar het college van burgemeester en wethouders van Voorschoten, postbus 393, 2250 AJ, Voorschoten. Het bezwaarschrift moet het volgende bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van de beslissing waartegen de indiener bezwaar maakt;
- waarom u het niet eens is met het besluit (de bezwaargronden).

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig bezwaar heeft gemaakt of beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Voorschriften en aandachtspunten

Voorschriften

Voorschriften welstand

- Voorafgaand aan de start van de bouwactiviteit waar deze vergunning betrekking op heeft moet de bemonstering en de uitgewerkte kleurvoorstellen ter definitieve goedkeuring worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten. Na schriftelijke toestemming van de gemeente Voorschoten kan worden gestart met bouwwerkzaamheden.

Voorschriften milieu- en omgevingsaspecten

- Na de sloop van de huidige gebouwen en voorafgaand aan de bouw van het nieuwe pand waar deze vergunning betrekking op heeft dient er asbestonderzoek volgens NEN5707 te worden uitgevoerd vanwege aangetroffen puin en asbestverdacht plaatmateriaal. Dit onderzoek dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan de gemeente Voorschoten. Uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Voorschoten kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden die volgen uit deze vergunning. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft dienen conform alle geldende wet- en regelgeving (waaronder paragraaf 4.121 Besluit activiteiten leefomgeving) sanerende of andere beschermende maatregelen te worden getroffen. Indien deze maatregelen getroffen moeten worden, wordt de gemeente Voorschoten geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.
- De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan de vereiste geluidwering zoals weergegeven in tabel 4.3 van het rapport "Raadhuislaan 41 - 47 te Voorschoten Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" (d.d. 16-12-2024).
- De geluidsmaatregelen zoals zichtbaar in het document "Advies geluid van buiten" (Wolf+Dikken adviseurs, d.d. 02-05-2025, gewijzigd 28-07-2025) dienen te zijn gerealiseerd voor ingebruikname van de woning waar de maatregel(en) betrekking op heeft. De betreffende maatregelen dienen in stand te worden gehouden. Alternatieve maatregelen waar hetzelfde akoestisch resultaat mee kan worden bereikt kunnen worden toegepast na schriftelijke toestemming van de gemeente Voorschoten. Ook deze alternatieve maatregelen dienen te zijn gerealiseerd voor ingebruikname van de woning waar de maatregel(en) betrekking op heeft en dienen in stand te worden gehouden.

- Het klimop hekwerk als bedoeld en zoals zichtbaar in de inrichtingstekening "Plattegrond SVZ incl. maatvoering" (Baljon Landschaps Architecten, d.d. 13-03-2026) met een hoogte van 1,5 meter volledig voorzien van een Kokowall (minimaal 10 kg/m²) of gelijkwaardig dient voor ingebruikname van het parkeerterrein te zijn gerealiseerd en dient in stand te worden gehouden.
- De rijbanen en parkeerplaatsen dienen conform de inrichtingstekening "Plattegrond SVZ incl. maatvoering" (Baljon Landschaps Architecten, d.d. 13-03-2026), gedeeltelijk, waterdoorlatend/ halfverhard te worden gerealiseerd.
- Er dienen voorzieningen binnen het plangebied te worden gerealiseerd waarmee 186 m³ water kan worden vastgehouden en vertraagd kan worden afgevoerd. Deze voorzieningen dienen binnen 60 uur weer volledig beschikbaar te zijn en dienen uiterlijk voor ingebruikname van het gebouw waar deze vergunning betrekking op heeft te zijn gerealiseerd. Het definitieve technisch ontwerp van deze voorzieningen dient ter goedkeuring aan de gemeente Voorschoten te worden aangeboden. Na schriftelijke goedkeuring moeten deze voorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- De 53 autoparkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 6 met laadvoorziening en 2 gehandicaptenparkeerplaatsen) zoals zichtbaar in de inrichtingstekening "Plattegrond SVZ incl. maatvoering" (Baljon Landschaps Architecten, d.d. 13-03-2026) dienen te zijn gerealiseerd voor ingebruikname van het gebouw waar deze vergunning betrekking op heeft. De betreffende parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.
- Conform afbeelding 24 van de ETFAL-onderbouwing dienen er 117 fietsparkeerplaatsen in pandig en 66 fietsparkeerplaatsen buiten te worden gerealiseerd. De betreffende fietsparkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.
- De randvoorwaarden (paragraaf 6.3) zoals weergegeven in de bomen effect analyse (Boomtotaalzorg, d.d. 26-06-2025) dienen in acht te worden genomen voor de bomen met nummer 2 en 12 t/m 28 zoals zichtbaar in afbeelding 7 van de betreffende analyse.
- De bomen (19 totaal) met nummer 1 en 3 t/m 20 zoals zichtbaar in afbeelding 7 van de bomen effect analyse (Boomtotaalzorg, d.d. 26-06-2025) dienen gecompenseerd te worden. Deze compensatie dient conform de "Plattegrond SVZ incl. maatvoering" (Baljon Landschaps Architecten, d.d. 13-03-2026) plaats te vinden. Het exacte boomtype dient schriftelijk goedgekeurd te worden door de gemeente Voorschoten. De compensatie van 19 bomen dient uiterlijk één (1) jaar na ingebruikname van de eerste woning waar deze vergunning betrekking op heeft te zijn gerealiseerd. Als de herplant niet aanslaat moet in het daaropvolgende plantseizoen worden ingeboet.

Aandachtspunten

1. De werkzaamheden moeten plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende gegevens en bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
2. De start en het einde van de werkzaamheden moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren gemeld worden via bouwmeldingen@voorschoten.nl onder vermeldingen van het adres en zaaknummer van de vergunning.
3. Als u gemeentegrond wilt of moet gebruiken voor het plaatsen van een steiger, afvalcontainer, keetwagen, hijskraan etc. kunt u dat regelen via www.voorschoten.nl/gebruik-openbare-grond.
4. Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de gemeente voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, zoals afzettingen en ontruimingen.)
5. De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.

Bijlage 2

**Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning
nummer: Z/25/102775/V**

Omschrijving	Ontvangen d.d.
Aanvraagformulier (aangepast 23-03-2026)	30-07-2025
ETFAL-motivering Raadhuislaan 41-47 datum 01-06-2026	01-06-2026
Project mer-beoordelingsbeslissing ODWH zaaknummer 901758 datum 02-06-2026	02-06-2026
Bijlage 1 t/m 3 Participatie verslagen	30-07-2025
Bijlage 4 Advies notitie water datum 28-07-2025	23-03-2026
Bijlage 5 Bomen effectanalyse datum 26-06-2025	23-03-2026
Bijlage 6 Vooronderzoek bodem datum 31-01-2025	23-03-2026
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek datum 15-07-2025	23-03-2026
Bijlage 8 Quicksan flora en fauna datum 22-10-2024	23-03-2026
Bijlage 9 Aeries rapportage datum 15-10-2025	23-03-2026
Bijlage 10 Aeries -calculator realisatiefase jaar 1	23-03-2026
Bijlage 11 Aeries -calculator realisatiefase jaar 2	23-03-2026
Bijlage 12 Aeries -calculator realisatiefase gebruiksfase 2028	23-03-2026
Bijlage 13 Akoestisch onderzoek datum 16-12-2024	23-03-2026
Bijlage 14 Akoestisch advies datum 28-07-2025	23-03-2026
Bijlage 15 Verkeersanalyse datum 01-07-2025	23-03-2026
Bijlage 16 Verplantbaarheid onderzoek datum 18-07-2025	23-03-2026
Bijlage 17 Bezonningsstudie datum 21-07-2025	23-03-2026
Bijlage 18 Aanmeldnotitie datum 12-01-2026	23-03-2026
Bijlage 19 Inrichtingstekening datum 13-03-2026	13-03-2026
Bijlage 20 impressies architect zie bouwkundige tekeningen	
Bijlage 21 Akoestisch onderzoek parkeerterrein datum 09-01-2026	23-03-2026
Bijlage 22 Aanvullend ecologisch onderzoek datum 23-10-2025	23-03-2026
Bouwkundige tekeningen Gezondheidscentrum en appartementen	
Blad 01 – inrichtingstekening	13-03-2026
Blad 02 - Overzicht blad verdeling 44 appartementen in de drie huursectoren	08-04-2026

Blad 03 – Plattegrond begane grond	08-04-2026
Blad 04 – Verdieping gezondheidscentrum	08-04-2026
Blad 05 – Plattegrond 1 ^e verdieping	08-04-2026
Blad 06 – Plattegrond 2 ^e verdieping	08-04-2026
Blad 07 – Plattegrond 3 ^e verdieping	08-04-2026
Blad 08 – Plattegrond 4 ^e verdieping	08-04-2026
Blad 09 – Overzicht straatwanden	08-04-2026
Blad 11 – Voorgevel - zuid	08-04-2026
Blad 13 – Zijgevel - west	08-04-2026
Blad 15 – Achtergevel - noord	08-04-2026
Blad 17 – Zijgevel - oost	08-04-2026
Blad 18 – 3D impressie fragment voorgevel - balustrade incl. geluidscherm	08-04-2026
Blad 19 – 3D impressie fragment voorgevel	08-04-2026
Kleuren en materialenstaat datum 15-04-2026	01-06-2026
Overzicht gevels inclusief hoofdmaatvoering tek. nr. DO201 datum 08-04-2026	01-06-2026
Principedetails tek. nr. DO401	16-02-2026

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning nummer: Z/25/102775/V

Activiteit: Buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwen.
(artikel 5.1 eerste lid onder a Omgevingswet)

Project:

Voor het verrichten van een bouwactiviteit in afwijking van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten bestaande uit het realiseren van een gebouw met 44 appartementen en gezondheidscentrum en deze bouwwerken in stand te houden en te gebruiken.

Toetsingsgronden:

Een omgevingsplanactiviteit is:

- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan;
- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan;
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Op basis van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Voor onderhavig project met betrekking tot een bouwactiviteit bestaande uit het realiseren van een gebouw met 44 appartementen en een gezondheidscentrum en deze bouwwerken in stand te houden en te gebruiken is daarom een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op basis van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt deze omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op basis van artikel 22.29 Omgevingsplan gemeente Voorschoten wordt de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen alleen verleend als:

- de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4;

- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet
- de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
 - de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
 - bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Op basis van artikel 2.1 van het besluit Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit voor de gemeente Voorschoten wordt, voor zover de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk en de activiteit betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. er geen sprake is van verontreiniging van het grondwater;
- b. bij verontreiniging van het grondwater: indien voldaan wordt aan de criteria, bedoeld in artikel 7.31, tweede en derde lid van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zodat er geen risicobeoordeling grondwaterkwaliteit verricht hoeft te worden; of
- c. bij verontreiniging van het grondwater: als na het verrichten van een risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat:
 - o 1°. er geen sprake is van een significante grondwaterverontreiniging;
 - o 2°. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: als aannemelijk is dat een bronaanpak als sanerende maatregel wordt getroffen; of
 - o 3°. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: als aannemelijk is dat een grondwatersanering overeenkomstig paragraaf 3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening als sanerende maatregel wordt getroffen, voor zover er geen sprake is van een diffuse grondwaterverontreiniging waarbij geen specifieke bron van verontreiniging aanwijsbaar is.

Beoordeling:Omgevingsplan Voorschoten

De bij de aanvraag betrokken gronden zijn in het Omgevingsplan gemeente Voorschoten, volgens de plankaart van het voormalig bestemmingsplan Voorschoten Oost aangewezen als:

- "Maatschappelijk" (artikel 17).
- "Waarde-Archeologisch gebiedstype 5" (artikel 31).

Het project is op de volgende punten in strijd met het Omgevingsplan Voorschoten:

- Artikel 17.1 omdat het gebruik van wonen niet is toegestaan binnen de functie 'maatschappelijk'.
- Artikel 17.2 onder a omdat er gedeeltelijk gebouwd wordt buiten het bouwvlak.
- Artikel 17.2 onder c omdat de maximale bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. De maximale bouwhoogte in het plan bedraagt 17,5 meter.

Er is daarmee sprake van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van artikel 8.0a lid 2 van de Bkl kan deze omgevingsvergunning alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het kopje "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" wordt gemotiveerd waarom onderhavige aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit Voorschoten heeft op verschillende momenten het plan beoordeeld. Op 13 april 2026 heeft de commissie het plan voor het laatst beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarbij dient wel het voorschrift met betrekking tot bemonstering en kleurstelling in acht te worden genomen (zie hiervoor bijlage 1).

Bodem

Er is vooronderzoek uitgevoerd op de locatie. Het onderzoek voldoet aan NEN 5725. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond en het grondwater niet of licht verontreinigd zijn. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van boring 9 (bodemonderzoek van Adverbo) de boring op een diepte van 0,7 m-mv is gestaakt op een ondoordringbare laag. Ter plaatse van deze boring wordt een parkeerplaats gerealiseerd. Ter plaatse van de voormalige verdachte punten (HBO-tank, brandplaats en gedempte sloot) zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

Wel is de locatie verdacht op asbest vanwege de eerdere aangetroffen bijmengingen met puin in het opgeboorde bodemmateriaal. Ook is tijdens het locatiebezoek puin aangetroffen en zijn in de kruipruimte asbestverdachte platen waargenomen.

De conclusie van het vooronderzoek wordt gedeeld dat het niet noodzakelijk is om een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uit te voeren. Wel dient na de sloop van de bestaande gebouwen asbestonderzoek volgens NEN5707 te worden uitgevoerd vanwege het aantreffen van puin en asbestverdacht plaatmateriaal. Dit asbestonderzoek is als voorschrift in deze vergunning opgenomen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Uit artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de omgevingsvergunning slechts wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit het rapport "ETFAL-motivering Raadhuislaan 41-47" blijkt dat er met inachtneming van de voorschriften uit bijlage 1 sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt voldaan aan de instructieregels van de provincie en het Rijk.

Hierbij overweegt het college onder meer dat het nieuwe gebouw goed inpasbaar is in de omgeving. Met 5 bouwlagen sluit het gebouw goed aan bij de omgeving. Het gebouw volgt de richting van de weg en vormt daarmee een goede geleiding wat zorgt voor een eenduidig en herkenbaar beeld. Op de hoek staat de bebouwing iets naar voren. Zo wordt een subtiel hoekaccent gemaakt. Daarbij constateert het college dat het nieuwe gebouw nauwelijks invloed heeft op de bezonning van nabijgelegen woningen. Er wordt voldaan aan de strenge TNO-norm.

Met betrekking tot het geluid afkomstig van Rijks- en gemeentewegen constateert het college dat er op de nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde. Hierbij blijft de (gezamenlijke) geluidsbelasting wel onder de grenswaarde. Met inachtneming van de voorschriften uit bijlage 1 wordt er voldaan aan het "Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie)" en is er naar het inzien van het college sprake van een goed akoestisch klimaat. Met inachtneming van de voorschriften is tevens een binnenniveau van 33dB geborgd. Ook constateert het college dat de geluidsbelasting als gevolg van het nieuwe parkeerterrein met inachtneming van de voorschriften uit bijlage 1 binnen de geldende normen blijven.

Met betrekking tot parkeren overweegt het college dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De instandhouding van deze parkeerplaatsen en het openbare karakter van de autoparkeerplaatsen is als voorschrift bij deze vergunning geborgd.

Uit de uitgevoerde natuuronderzoeken blijkt daarbij dat de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft voor beschermde soorten en gebieden. Ook is de luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuwe gebouw voldoende voor de nieuwe functie en draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Verder vormen externe veiligheid, trillingen en geur geen belemmering voor het plan. Als gevolg van deze ontwikkeling worden geen bedrijven in de omgeving belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Verder is, met inachtneming van de voorschriften uit bijlage 1, voldoende ruimte voor waterberging in het plangebied. Daarmee heeft het initiatief geen nadelig effect op de waterhuishouding in de omgeving.

Met betrekking tot archeologie constateert het college dat er bureau- en inventariserend veldonderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek is een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen een deel van het plangebied vastgesteld. Deze verwachting is gebaseerd op de bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving en de resultaten van het booronderzoek. Hieruit is gebleken dat de top van de strandwal- of duinafzettingen, gelegen op circa 3 m -mv, nog gedeeltelijk intact is, in ieder geval in het noordwesten van het plangebied. Met uitzondering van de (hei)palen raakt het onderhavige plan niet aan de diepte waar de archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Het college constateert daarbij dat de (hei)palen geen onderdeel uitmaken van deze aanvraag. Het is aannemelijk is dat de (te verwachten) archeologische waarden, met een archeologisch vriendelijk palenplan of een opgraving, niet in de weg staat aan onderhavige aanvraag. Het college wenst wel onder de aandacht te brengen dat voor (het realiseren van) het definitieve palenplan nog een vergunning (bouwactiviteit) noodzakelijk is. Datzelfde geldt voor het slopen van de aanwezige kelder en het zwembad. Deze vergunning ziet niet op die activiteiten.

Daarmee voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van de provincie en het Rijk.

Conclusie

Omdat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, de bodemkwaliteit en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de omgevingsvergunning voor het realiseren van een gebouw met 44 appartementen en een gezondheidscentrum en deze bouwwerken in stand te houden en te gebruiken, met inachtneming van de voorschriften in bijlage 1, worden **verleend**.

Raadhuislaan 41-47 Voorschoten

Niersman Projectontwikkeling B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Geldend Omgevingsplan.....	4
1.4	Wijziging Omgevingsplan	6
1.5	Planproces.....	7
1.6	Leeswijzer	7
2	Bestaande Situatie.....	8
3	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundige onderbouwing	9
4	Beleidskader	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Rijksbeleid.....	12
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	20
5	Milieu- en omgevingsaspecten.....	29
5.1	Bodem	29
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	31
5.3	Ecologie	36
5.4	Stikstof	40
5.5	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	41
5.6	Luchtkwaliteit	48
5.7	Geluid door activiteiten, geur en trillingen	50
5.8	Omgevingsveiligheid.....	52
5.9	Water	54
5.10	Windhinder.....	60
5.11	Beschermen van de gezondheid	60
5.12	Verkeer en parkeren	61
5.13	Bezonning	75
5.14	M.e.r. beoordeling	79
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	82
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	82
7	Conclusie	85
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	85
8	Bijlagen	86

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Niersman Projectontwikkeling B.V. is voornemens om op de locatie Raadhuislaan 41- 47 een gezondheidscentrum en 44 appartementen te realiseren. Niersman heeft een variantenstudie uitgevoerd en een participatietraject met de omgeving uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant waarvoor in dit document een ETFAL- motivering geschreven is. Het plan voorziet in een eigentijds gebouw dat aansluit bij de maatschappelijke behoefte om de leefbaarheid in de wijk te bevorderen. De gemeente Voorschoten heeft een randvoorwaarden document opgesteld voor deze ontwikkeling. In deze ETFAL- motivering wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de randvoorwaarden die de gemeente gesteld heeft, waarbij eventuele afwijkingen gemotiveerd zijn onderbouwd. Het plan wordt daarmee zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Op grond van het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan geldt ter plaatse een maatschappelijke functie. Het gezondheidscentrum past functioneel binnen deze maatschappelijke functie, maar het wonen is binnen een 'maatschappelijke functie' niet toegestaan. Het plan is daarom strijdig met het ter plaatse geldende omgevingsplan. Er is daarom een afwijking van het geldende omgevingsplan nodig om de beoogde woonfunctie te kunnen toestaan. Om deze afwijking te kunnen toestaan is het van belang om aan te tonen dat het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Om dit te onderbouwen dient een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: ETFAL-motivering) te worden opgesteld. In voorliggende ETFAL-motivering wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Hierbij wordt in het kader van artikel 5.21, lid 2 van de Omgevingswet aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Voorliggende ETFAL-motivering maakt daarmee onderdeel uit van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Raadhuislaan 41- 47 in Voorschoten. Het plangebied betreft de perceelnummers 11461 en 9690 en is gelegen in de Vlietwijk op de hoek van de Raadhuislaan en Professor Einsteinlaan. Het perceel is in eigendom van Niersman Projectontwikkeling B.V. en heeft een oppervlakte van circa 4.300 m². De huidige bebouwing uit de jaren '70 huisvest een sportschool en fysiotherapeut.

Het perceel ligt in een wijk met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen. Aan de overzijde van de Professor Einsteinlaan staat een appartementenblok van Woonzorg Nederland. Aan de noordoost- tot noordwestzijde ligt een plantsoen met daarachter appartementen in het half-ovale gebouw (het 'vraagteken') dat in eigendom is van Woonzorg Nederland. Naast de locatie aan de noordoostzijde is een groene speelplek met volwassen bomen. Het uitgangspunt is om deze speelplek en het groen te behouden. De andere twee blokken aan Vlietzicht en de 'urban villa' aan de Raadhuislaan bestaan uit koopwoningen. Aan de overzijde van de Raadhuislaan bevindt zich een flat en het gezondheidscentrum Vlietwijk. De omgeving kan hoofdzakelijk worden gekenmerkt als een woongebied met overwegend woonfuncties. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum met appartementen past goed in de karakteristiek van de bestaande omgeving.

Op de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Voorschoten, onderdeel Voorschoten-oost. De locatie heeft de functie "Maatschappelijk". Ook is de "Waarde – Archeologisch gebiedstype 5" van toepassing. Voor het bouwvlak geldt momenteel een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 6 m. Het beoogd gezondheidscentrum past functioneel binnen de maatschappelijke

functie, maar de functie wonen is strijdig met het omgevingsplan. Ook zijn het beoogde bouwvlak en de bouwhoogte strijdig. Een afwijking van het omgevingsplan is in deze dus noodzakelijk.



Afbeelding 1: indicatieve ligging plangebied (rood gearceerd).

1.3 Geldend Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan van Gemeente Voorschoten.

1.3.1 Tijdelijk deel: De Bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. De gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen.

Doorwerking planinitiatief

Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 5 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels. Voorts worden de instructieregels van het Bkl aangehouden, zodat later het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan probleemloos kan worden uitgevoerd.

1.3.2 Tijdelijk deel: Ruimtelijke plannen

Op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet gelden de regels uit voormalige ruimtelijke plannen van rechtswege voor het tijdelijke omgevingsplan na het in werking treden van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de terminologie veranderd. Onder de Omgevingswet spreekt men niet meer van 'bestemmingen' maar 'functies'. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige wetgeving wordt in voorliggende goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waar mogelijk niet meer gesproken over 'bestemmingen' maar 'functies'. Voor een goede leesbaarheid worden de geldende bestemmingsplannen nog wel 'bestemmingsplan' genoemd.

Bestemmingsplan 'Voorschoten- oost'

Functie 'maatschappelijk' (artikel 17)

De gronden met de functie 'maatschappelijk' zijn o.a. bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen het bouwvlak mag tot 6 meter hoogte worden gebouwd en het bouwvlak mag voor maximaal 70 procent worden bebouwd op grond van de regels in het bestemmingsplan. Het plan is in strijd met de bestemming maatschappelijk. Het gezondheidscentrum past functioneel binnen deze maatschappelijke bestemming. Echter zijn de appartementen op de verdiepingen niet toegestaan omdat de functie wonen niet wordt toegestaan in de functie 'maatschappelijk'. Ook overschrijdt de bouwhoogte van het gebouw de maximale toegestane 6 meter, waardoor moet worden geconcludeerd dat het plan strijdig is met het ter plaatse geldende omgevingsplan.

Functie 'waarde- archeologisch gebiedstype 5' (artikel 31).

De gronden met de functie 'waarde- archeologisch gebiedstype 5' zijn o.a. bedoeld voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Op basis van deze functie is bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op de vigerende archeologische beleidskaart (2013) geldt voor deze locatie een hoge archeologische verwachting, waarbij als vrijstellingsgrens 100 m² en 30 cm onder maaiveld wordt gehanteerd. Onder beide regelgeving is voor het plan geen sprake van een vrijstelling. Dit betekent dat archeologisch onderzoek verplicht is om de archeologische waarde in kaart te brengen met behulp van archeologisch (voor)onderzoek. Dit onderzoek heeft initiatiefnemer uitgevoerd. Hier wordt dieper op ingegaan in de paragraaf over archeologie.

Doorwerking plangebied

Het plan is strijdig met het omgevingsplan en de ter plaatse geldende functie 'maatschappelijk'. Dit omdat de functie wonen niet is toegestaan op grond van de maatschappelijke functie en omdat het plan de maximale bouwhoogte van 6 meter overschrijdt. Verder is archeologisch onderzoek nodig omdat de vrijstellingscriteria zoals opgenomen in de functie 'waarde- archeologisch gebiedstype 5' (artikel 31) worden overschreden.

Om het plan mogelijk te maken dient er middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit kan als is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze onderbouwing wordt daarin voorzien.



Abbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Voorschoten- oost' (onderdeel Omgevingsplan)

1.4 Wijziging Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2032 geldt de verplichting dat gemeenten binnen vijf jaar de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten hebben verwerkt in het omgevingsplan. Overigens wordt bij Koninklijk Besluit de datum van 1 januari 2032 nog vastgelegd (artikel 22.5 van de Omgevingswet). Ingevolge artikel 4.17 van de Omgevingswet is bepaald dat gemeenten een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet verwerken in het omgevingsplan. Het verwerken van de vergunning dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te zijn uitgevoerd.

Om een buitenplanse omgevingsactiviteit te verwerken in het omgevingsplan dient hij ingevolge van artikel 8.97a tot en met 8.97c in overeenstemming te zijn met de:

- Instructieregels van het Bkl;
- Instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie;
- Instructie van het rijk of provincie.

Doorwerking plangebied

Om het verwerken van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit in het omgevingsplan probleemloos te laten verlopen worden in deze paragraaf de strijdigheden met het tijdelijk omgevingsplan opgesomd. Het planinitiatief is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan 'Voorschoten oost':

- Artikel 17.1 omdat het gebruik van wonen niet is toegestaan binnen de functie 'maatschappelijk'.
- Artikel 17.2 onder c omdat de maximale bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. De maximale bouwhoogte in het plan bedraagt 17,5 meter.

1.5 Planproces

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Een reguliere procedure is namelijk het uitgangspunt onder de Omgevingswet, tenzij:

- Een MER moet worden gemaakt (artikel 16.50 Omgevingswet);
- Sprake is van een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen geval (artikel 1.65 Omgevingswet);
- Op verzoek of met instemming van de aanvrager (artikel 16.65 Omgevingswet);
- Het bevoegd gezag beslist dat er eventuele aanzienlijke gevolgen en mogelijke bedenkingen van belanghebbenden zullen plaatsvinden (artikel 16.65 Omgevingswet).

Ingevolge artikel 5.21, eerste lid, van de Omgevingswet is bepaald dat de beoordelingsregels worden gesteld met het oog op de wet. Voor een Bopa geldt dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 5.21, lid 2 onder b). Ingevolge artikel 5.21, onder 2 lid c van de Omgevingswet geldt dat de instructieregels van provincie en rijk over omgevingsplannen ook van toepassing zijn op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een Bopa moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een Bopa alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is geregeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de voorliggende onderbouwing wordt onderbouwd dat de beoogde activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit uitvoerbaar is.

Verder geldt dat er bij onderhavig initiatief geen sprake is van het adviesrecht van de gemeenteraad omdat het plan voldoet aan een eerder door de raad vastgesteld ruimtelijk beleidskader, namelijk het uitwerkingskader 'Raadhuislaan 41- 47'. In de lijst met gevallen waarvoor bindend advies van de gemeenteraad nodig is, is dit als uitzondering benoemd. Wel geldt er een participatieplicht op grond van 'de lijst met gevallen waarvoor bindend advies van de gemeenteraad vereist is'. Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente aan de participatieplicht voldaan, zoals blijkt uit bijlagen 1,2 en 3.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 vindt de beschrijving van de nieuwe situatie plaats. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 voorziet in de toetsing aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planinitiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie gegeven.

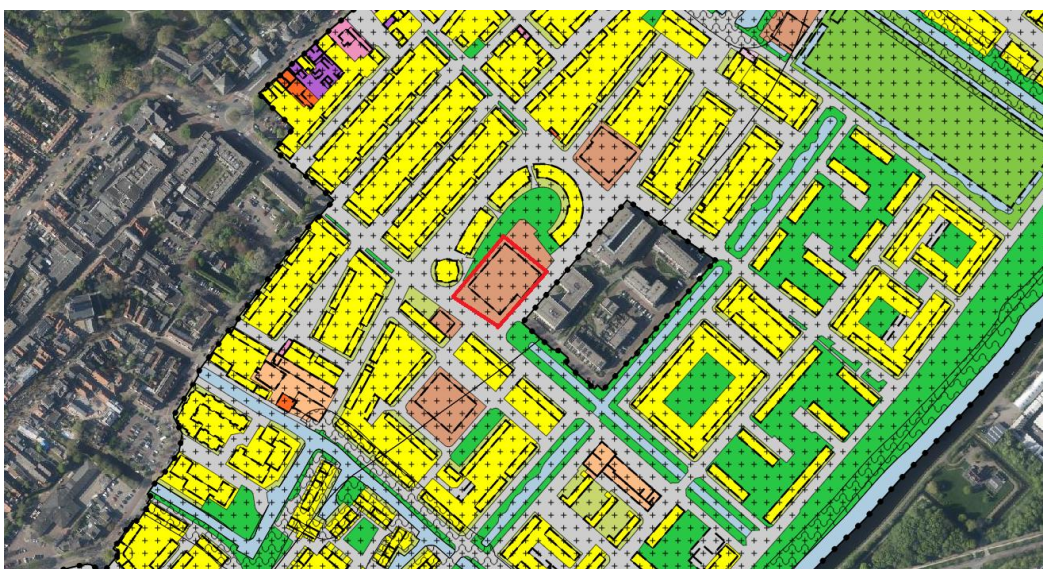
2 Bestaande Situatie

De locatie is gelegen in Vlietwijk op de hoek van de Raadhuislaan en de Professor Einsteinlaan. Het perceel is in eigendom van Niersman Projectontwikkeling B.V. en heeft een oppervlakte van circa 4.300 m². De huidige bebouwing uit de jaren '70 huisvest een sportschool en fysiotherapeut. De wijk is in de jaren '50 en '60 aangelegd en ruim opgezet met relatief veel openbaar groen. Het perceel ligt in een wijk met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen (veelal eengezinswoningen en gestapelde portiekwoningen van 4 bouwlagen). Aan de overzijde van de Professor Einsteinlaan staat een appartementenblok van Woonzorg Nederland. Aan de noordoost- tot noordwestzijde ligt een plantsoen met daarachter appartementen in het half-ovale gebouw (het 'vraagteken') dat in eigendom is van Woonzorg Nederland. Naast de locatie aan de noordoostzijde is een groene speelplek met volwassen bomen. De andere twee blokken aan Vlietzicht, en de 'urban villa' aan de Raadhuislaan, bestaan uit koopwoningen. Aan de overzijde van de Raadhuislaan bevindt zich een flat en het gezondheidscentrum Vlietwijk.

De groenstructuur van Vlietwijk is orthogonaal met groen langs de infrastructuur, singels en groene hofjes. De planlocatie bevindt zich naast openbaar sport en speelgroen dat behoort tot de wijkgroenstructuur. Het plantsoen heeft de functie van openbare ontmoetingsplek en wordt benut als recreatie-, speel- en sportplek. Voor kinderen zijn er klimrekken en de Vereniging Ouderenbelang Voorschoten maakt gebruik van de openbare ruimte.

Op de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Voorschoten, onderdeel Voorschoten-oost. De locatie heeft de functie "Maatschappelijk". Ook is de "Waarde – Archeologisch gebiedstype 5" van toepassing. Voor het bouwvlak geldt momenteel een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 6 m.

De Welstandsnota Voorschoten 2008 beschrijft voor deze locatie dat nieuwbouw moet aansluiten bij de oorspronkelijke kwaliteiten en de structuur van de wijk. Door de grote mate van nieuwbouw in de afgelopen decennia is de oorspronkelijke stedenbouwkundige samenhang van Vlietwijk echter geleidelijk aan verdwenen. Daarom is onderzocht hoe het programma en de architectuur van deze ontwikkellocatie zo goed mogelijk in de veranderde omgeving ingepast kan worden.



Afbeelding 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan ('Voorschoten- oost') en omgeving plangebied.

3 Toekomstige situatie

In 2018 heeft de gemeente Voorschoten na een openbare aanbesteding een drietal percelen verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V. Het perceel aan de Raadhuislaan 41-47 werd verkocht met het oogmerk om hier een gezondheidscentrum en appartementen te vestigen. De initiatiefnemer heeft een variantenstudie uitgevoerd naar de inpassing van deze ambitie. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant waarin 44 appartementen en een gezondheidscentrum worden ingepast. Beoogd wordt om een eigentijds gebouw te bouwen dat aansluit bij de maatschappelijke behoefte, dat de leefbaarheid in de wijk bevordert en goed ingepast wordt in de bestaande omgeving. De gemeenteraad heeft een uitwerkingskader vastgesteld waarin de gemeentelijke visie op het gebied en de uitgangspunten voor de ontwikkeling beschreven zijn. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer het ontwerp verder geconcretiseerd. Gedurende het proces om tot een voorkeursvariant te komen zijn er een drietal participatiebijeenkomsten geweest waarin omwonenden invloed hebben uitgeoefend op het uiteindelijke ontwerp en het randvoorwaarden document van de gemeente. Zie hiervoor de participatieverslagen in bijlage 1, 2 en 3.

3.1 Stedenbouwkundige onderbouwing

Hieronder wordt in afbeelding 4 de vorm van het gebouwontwerp weergegeven. De inrichting van de buitenruimte zoals weergegeven op de situatietekening betreft een indicatieve uitwerking op DO-niveau. Verkeerskundige aspecten en de inrichting van het openbaar gebied buiten de plangrens worden in een later stadium nader uitgewerkt. In afbeelding 5 en 6 worden de impressies van de gevelbeelden weergegeven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ontwerp zodanig vormgegeven dat de bebouwing de buitenrand van het bouwblok volgt. Het plantsoen met het groene middengebied en de speelplek blijven behouden en aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing is ruimte voor een parkeerterrein. Zo wordt aangesloten bij de open bouwblokverkeering van Vlietwijk. De afstand tot de bestaande woningen is zo groot mogelijk gehouden. Op de hoek tegenover de singel staat de bebouwing iets naar voren. Zo wordt een subtiel hoekaccent gemaakt en oogt het bouwblok minder massief.

De bebouwing wordt 5 bouwlagen hoog en voegt zich met deze hoogte naar de omgeving. Zo ontstaat er een rustige uitstraling. Het gezondheidscentrum op de begane grond en eerste verdieping kent een hogere verdiepingshoogte dan de woningen. Dit betekent dat er beperkte hoogteverschillen zullen zijn. De maximale bouwhoogte is 18 meter. Op de begane grond is er ook ruimte gereserveerd voor entrees, bergingen, inpandige transformator en scootmobiel parkeerplaatsen. Ook wordt er één appartement op de begane grond gesitueerd. Dit om de levendigheid op straatniveau te bevorderen.

De entree van het gezondheidscentrum komt aan de Professor Einsteinlaan vanwege de grote hoeveelheden (langzaam) verkeersstromen van en naar het gezondheidscentrum. De huidige wijktransformator bij de Professor Einsteinlaan wordt verwijderd en als een nieuwe inpandige (wijk)transformator in het gebouw opgenomen. Hierover is overleg geweest met de eigenaar van de transformator Liander.

De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Raadhuislaan, naast het wandelpad nabij de urban villa. Vanaf het parkeerterrein zijn er entrees naar de woningenblokken en het gezondheidscentrum. Het parkeerterrein wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

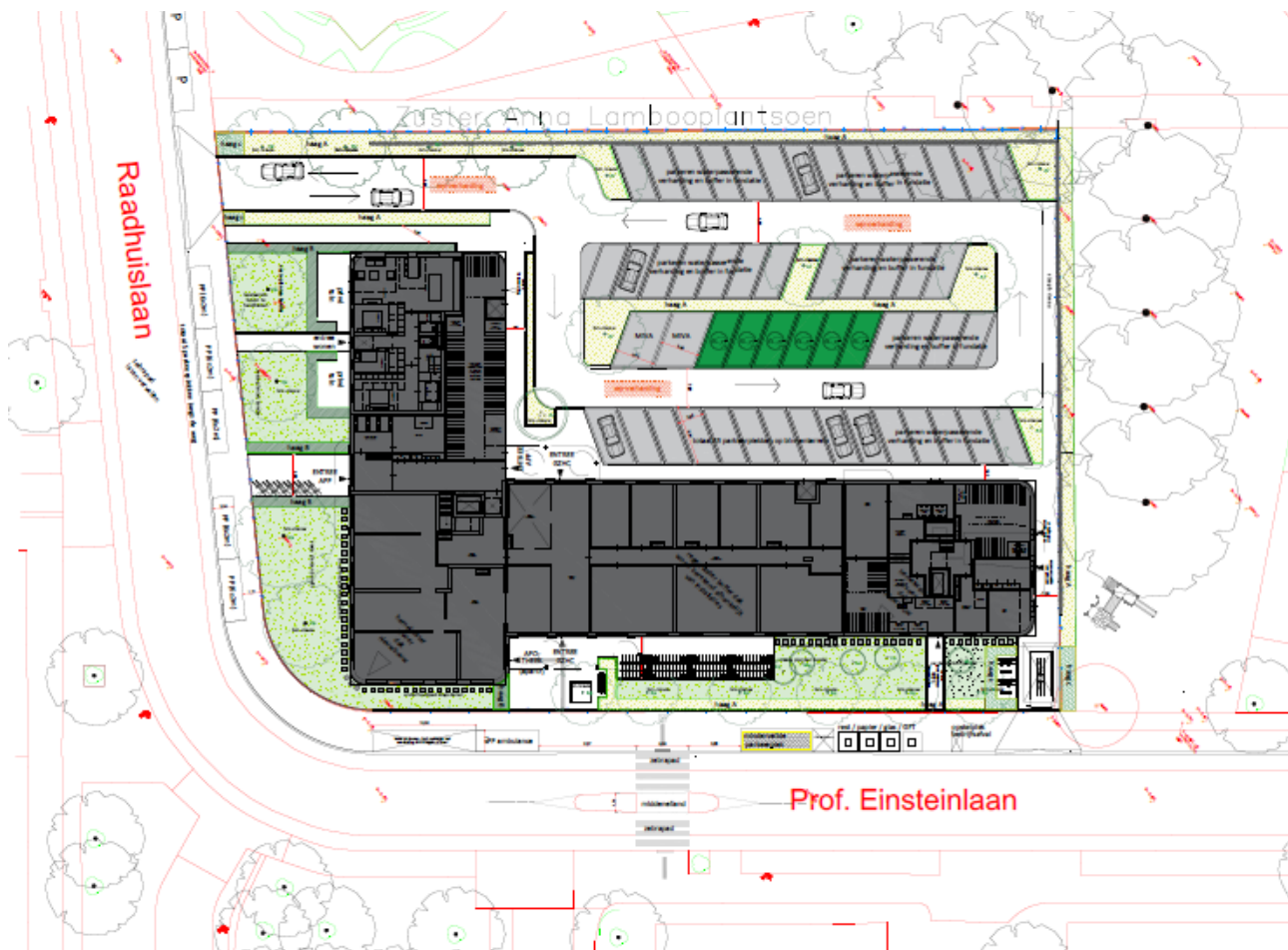
De openbare ruimte zal door de nieuwbouwontwikkeling wijzigingen ondergaan. Dit heeft invloed op het beheer en onderhoud, alsook de onderhoudskosten. De buitenruimte aan de voorzijde van de nieuwbouw wordt zo groen mogelijk ingericht. De toegang tot het parkeerterrein begint achter de voorgevel van het hoofdgebouw zodat het voorerf niet verrommelt. Daarnaast is er bij die ingang van het gezondheidscentrum aan de kant van de Einsteinlaan een opstelruimte bij de toegang, op het trottoir voor calamiteiten.

De toegangen naar het gebouw en de parkeerlocaties zijn goed toegankelijk voor alle bezoekers. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met de hoeveelheid bezoekers, mindervaliden en ouderen. Dit kan door looppaden overzichtelijk, vlak en voldoende breed te maken en door voldoende rust- en zitplekken te creëren.

De inrichting van de bebouwing, de openbare ruimte en de verlichting is zodanig dat de sociale veiligheid overdag en 's avonds goed is. Toegangen, aanlooproutes, parkeergelegenheden en wachtplekken worden aanvullend verlicht.

Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingepast met een groene omzoming. Onderzocht is om het parkeerterrein gedeeltelijk verdiept aan te leggen om overlast te voorkomen. Vanwege de hoge grondwaterstand (zie het uitgevoerde wateronderzoek 'Notitie Water' bijlage 4) is een verdiept parkeerterrein niet uitvoerbaar gebleken omdat bij hevige neerslag een verdiept parkeerterrein onder water kan komen te staan (zie ook de paragraaf 'Klimaatadaptatie'). Het parkeerterrein wordt, vanwege deze omstandigheden, uitsluitend op maaiveldniveau gerealiseerd. Ter beperking van mogelijke overlast wordt langs de randen van het terrein een haag aangebracht als visuele en akoestische afscherming."

Voor het fietsparkeren wordt er in het bouwvolume en gedeeltelijk in de buitenruimte rondom het nieuwe gebouw voorzien in stallingsruimte voor fietsen ten behoeve van de toekomstige woningen en medewerkers en bezoekers van het gezondheidscentrum.



Afbeelding 4: situatietekening ontwerp gebouw en buitenruimte



Afbeelding 5: gevelbeelden gezien vanuit de Raadhuislaan en Prof. Einsteinlaan



Afbeelding 6: sfeerimpressie ooghoogte

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied is en daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuzen die in het plan zijn gemaakt.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

Ingrepen in de leefomgeving kunnen niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstelling van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelijktijdig zal de ontwikkeling ook geen rijksbelangen in de weg staan.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die invulling geven aan de Omgevingswet en bieden het juridisch kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Besluiten die geheel over zijn gegaan naar het Besluit kwaliteit leefomgeving is bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ook de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een

omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning. Waar voorheen dergelijke regels in een groot aantal wetten, AMvB's en ministeriële regelingen verspreid stonden, zijn ze samengebracht in één hoofdstuk.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Er mag alleen een vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

In afdeling 5.1 van het Bkl zijn instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen zoals:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Gebruik van bouwwerken;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn de instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen zoals:

- Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.

Doorwerking plangebied

In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in de afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met het beoogde planinitiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte aan stedelijke ontwikkeling is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan worden ingepast. Hiervoor is de instructieregel Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (paragraaf 5.1.5.4 van Bkl). Artikel 5.129g bevat regels over zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor de volledigheid is artikel 5.129g hieronder opgenomen.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2. *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In artikel 5.129g is niet aangegeven bij hoeveel woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de realisatie van 11 woningen of minder is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Indien de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is dient er wel aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden getoetst.

Alhoewel deze jurisprudentie tot stand is gekomen onder de voorgaande wetgeving is er geen reden om aan te nemen dat deze niet toepasbaar is onder de Omgevingswet.

Doorwerking planinitiatief

Er wordt in onderhavig planinitiatief een gezondheidscentrum en 44 appartementen ingepast in bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan is van dusdanige aard dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangetoond dient te worden dat er behoefte is aan de beoogde functie. Het plan voorziet in 44 appartementen voor senioren, starters of andere doelgroepen met een zorgvraag. Er is een grote behoefte aan dergelijke woningen zoals ook is vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid. Het woningbouwprogramma van het plan is afgestemd op dit gemeentelijk woonbeleid, de Woonvisie Voorschoten 2023- 2027. Doordat het woonprogramma van het plan is afgesteld op de regionaal afgestemde behoefte-raming zoals opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid, kan daarmee ook de conclusie getrokken worden dat het plan voorziet in een behoefte.

Het programma voorziet in meer dan 25% sociaal, circa 10% middenhuur en het overige deel bevindt zich in de vrije sector. Ook de vrijesectorwoningen worden (deels) voor de genoemde doelgroepen geschikt gemaakt, waarbij de focus ligt op senioren. Er is veel vraag naar dergelijke woningen en de gemeente heeft via een overeenkomst op basis van het regionale en gemeentelijk woonbeleid afspraken met initiatiefnemer gemaakt om dit woonprogramma te realiseren.

Door de vergrijzende bevolking in de gemeente Voorschoten neemt de behoefte aan zorg toe. Daardoor is er ook behoefte aan een gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum is door de combinatie van functies in het gebouw makkelijk bereikbaar voor de toekomstige bewoners. Ook is er voor andere wijkbewoners behoefte aan een centrale plek waar verschillende zorgaanbieders diensten aanbieden en zorg verlenen. Op die manier wordt er duurzaam en efficiënt met de ruimte omgegaan en ontstaat er een centrale plek waar de inwoners van Voorschoten terecht kunnen voor zorg. Er ontstaan korte lijntjes

tussen de zorgaanbieders, waarmee de afzonderlijke diensten versterkt kunnen worden. Andere locaties waar gezondheidsfuncties worden aangeboden kunnen daardoor op een andere manier worden ingevuld (bijvoorbeeld voor woningbouw). De beoogde zorgafnemers zijn huisartsen, een fysiotherapeut, een sportschool, een diëtist en een apotheek. Naast de behoefte aan woningen is er dus ook een behoefte aan een plek waar zorgaanbieders geclusterd hun diensten kunnen aanbieden zodat er efficiënter met de ruimte in Voorschoten kan worden omgegaan. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);
- Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- Grondwateronttrekkingen en ontgrondingen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Bal, derhalve is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn regels opgenomen die bepalen of een activiteit met betrekking tot de natuur wel of niet vergunningplichtig is. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen voor de gebieds- en soortenbescherming.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Zuid Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt onderscheid in drie typen ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een

plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook door vertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel 'Leidse stedelijke agglomeratie'. De volgende beleidsdoelen zijn relevant voor dit gebiedsprofiel.

Tegengaan bodemdaling

In vooral het bebouwde gebied en in mindere mate ook in het landelijke gebied, zorgt bodemdaling als gevolg van zetting of klink van slappe veen- of kleibodem, voor directe maatschappelijke kosten door verzakkingen, paalrot, wateroverlast, schade aan funderingen, gebouwen, cultureel erfgoed, wegen, rioleringen, kabels en leidingen. Daarom wil de provincie bodemdaling en bijbehorende maatschappelijke kosten beperken en handelingsperspectief bieden. Het verstandig omgaan met of tegengaan van bodemdaling is geen wettelijke taak, maar pakt de provincie op vanuit een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid en rolopvatting. De provincie verwacht van gemeenten en anderen dat ze bij locatiekeuzes voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen, de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet meenemen vanwege het toekomstig beheer. Dit wordt uitgewerkt in de beleidsregel "toekomstbestendig bouwen". Ook verwacht de provincie dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van bodemdaling bij de uitvoering van werken zoals de aanleg van rioleringen en ophoogwerkzaamheden.

Het maaiveld van het plangebied ligt op circa -0,5 NAP. Het plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een vrij hoge grondwaterstand (-1.0 m NAP tot -0.3 m NAP) en een kwetsbaarheid voor wateroverlast bij piekbuien. In het plangebied ligt een zandlaag met daaronder klei en/of veen. Het plangebied en het omliggende gebied laten een gevarieerd bodemdalingsbeeld zien. Binnen het plangebied is voor het bebouwd gebied sprake van enige zetting; zo'n 2 tot 3 mm per jaar. In het ontwerp van het plan wordt hier rekening mee gehouden. Ter beheersing van de waterhuishouding binnen het plangebied worden verschillende maatregelen onderzocht. Een van de opties is het realiseren van waterbergende capaciteit, bijvoorbeeld door een drainageleiding onder het parkeerterrein aan te leggen. Deze maatregel draagt bij aan het verlagen van de grondwaterstanden op het perceel en het afvangen van grondwaterstromen uit hoger gelegen gebieden. Tevens wordt de mogelijkheid verkend om de drainageafvoer aan te sluiten op een nabijgelegen sloot, zodat overtollig water op gecontroleerde wijze kan worden afgevoerd. Daarnaast wordt de inzet van waterbergende voorzieningen onder het wegdek en in de daken van de bebouwing onderzocht. Zie voor nadere toelichting de notitie Water (bijlage 4).

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van het gezondheidscentrum en de appartementen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er is sprake van inpassen. Er wordt een gezondheidscentrum ingepast op een locatie waar in de bestaande situatie maatschappelijke functies al zijn toegestaan. Daarnaast worden er 44 appartementen toegevoegd in een woonomgeving. De ontwikkeling maakt geen gebiedsvreemde functies mogelijk. Wel wordt afgeweken van de toegestane bouwhoogte van 6 meter. Het plan voorziet in 5 bouwlagen, maar sluit goed aan bij de directe omgeving waarbij 4 bouwlagen gangbaar is en veel voorkomt. De afwijking van dit kenmerk met 5 bouwlagen is voorstelbaar gelet op de gebiedskenmerken. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Stedelijke ontwikkeling

De provincie wil dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen aansluiten op een behoefte en hoofdzakelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ingepast. Onder het rijksbeleid in paragraaf 4.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking is al aan de ladder getoetst en beargumenteerd dat er grote behoefte is aan de

woningen en het gezondheidscentrum. Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling en wordt ingepast in een omgeving met een aantoonbare behoefte aan het voorgestelde functieprogramma van het bouwplan. Het plan is qua functieprogramma en uitstraling een wenselijk aanvulling op de omgeving.

4.3.2 Omgevingsverordening Zuid- Holland

Op 18 februari 2025 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen de volgende werkingsgebieden:

Regionale wateren beheer

Het regionale water wordt beheert door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied bevindt zich echter geen water.

Regionale wateren peilbesluitgebieden

Het plangebied ligt in het peilbesluit gebied waarvoor het waterschap peilbesluiten vaststelt voor oppervlaktelichamen. Er ligt geen oppervlaktewater in het plangebied.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van het gezondheidscentrum en de appartementen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er is sprake van inpassen. Er wordt een gezondheidscentrum ingepast op een locatie waar in de bestaande situatie maatschappelijke functies al zijn toegestaan. Daarnaast worden er 44 appartementen toegevoegd in een woonomgeving. De ontwikkeling maakt geen gebiedsvreemde functies mogelijk. Wel wordt afgeweken van de toegestane bouwhoogte van 6 meter. Het plan voorziet in 5 bouwlagen maar sluit goed aan bij de directe omgeving waarbij 4 bouwlagen gangbaar is en veel voorkomt. De afwijking van dit kenmerk met 5 bouwlagen is voorstelbaar gelet op de gebiedskenmerken. Er is sprake van inpassen. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Stedelijke ontwikkeling

De provincie wil dat nieuwe stedelijke ontwikkeling aansluiten op een behoefte en hoofdzakelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ingepast. Onder het rijksbeleid in paragraaf 4.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking is al aan de ladder getoetst en beargumenteerd dat er grote behoefte is aan de woningen en het gezondheidscentrum. Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling en wordt ingepast in een omgeving met een aantoonbare behoefte aan het voorgestelde functieprogramma van het bouwplan. Het plan is qua functieprogramma en uitstraling een wenselijk aanvulling is in de omgeving.

Conclusie

Het plan is niet strijdig en past volledig binnen de Omgevingsverordening van de provincie Zuid Holland.

4.3.3 Regionale structuurvisie Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het algemeen bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het algemeen bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening. In de regionale structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen die samen van groot belang zijn voor de toekomst van het gebied.

Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De zeven kernbeslissingen betreffen:

1. Om aan de vraag te voldoen en de beroepsbevolking te behouden wil de regio tot 2020 33.000 nieuwe woningen bouwen.
2. Met een betere bereikbaarheid wil de regio de centrumfunctie van Leiden verder versterken.
3. Holland Rijnland kiest ervoor nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te concentreren in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie.
4. De regio wil groen en water versterken en groene gebieden beter toegankelijk maken.
5. De Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied blijven open. De Duin- en Bollenstreek wordt via een herstructurering gerevitaliseerd.
6. Holland Rijnland kiest voor kenniseconomie en voor de Greenport Duin- en Bollenstreek als belangrijke economische dragers.
7. Ter verbetering van de bereikbaarheid kiest de regio voor een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de RijnlandRoute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Doorwerking plangebied

Het realiseren van het gezondheidscentrum en 44 woningen sluit aan bij het streven om de woningbehoefte binnen de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie te faciliteren en om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De realisatie van 44 woningen waarbij de doelgroep bestaat uit senioren, starters en andere doelgroepen met een zorgvraag in combinatie met een gezondheidscentrum zorgt bovendien voor een efficiënt ruimtegebruik. De toekomstige bewoners hoeven hierdoor geen grote afstanden af te leggen om gebruik te kunnen maken van de zorgfaciliteiten. Dit zorgt voor minder verkeersverplaatsingen door de Kern Voorschoten. De functies worden hierdoor op een slimme manier geclusterd en het plan levert een positieve bijdrage op het duurzaam ruimteverbruik. Het initiatief is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Voorschoten 2025 Groen, Veilig & Betrokken

De gemeenteraad heeft op 9 maart 2017 de structuurvisie Voorschoten 2025 Groen, Veilig & Betrokken Vastgesteld, waarin een integrale ruimtelijke visie wordt geschetst voor Voorschoten in 2025. De structuurvisie geeft het nut en de noodzaak aan van het duurzaam behoud van Voorschoten voor volgende generaties, waarbij tevens ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. De pijlers groen, veilig en betrokken vormen de rode draad van de structuurvisie:

- Groen: de bijdrage die groen levert aan de kracht, uitstraling en beleving van Voorschoten;
- Veilig: veilig wonen, verplaatsen en verblijven, kindvriendelijke en hechte gemeenschap;
- Betrokken: duurzaam behoud van Voorschoten, participatie en het grote aantal verenigingen en vrijwilligers.

7.5 VISIEKAART VOORSCHOTEN 2025 GROEN,VEILIG EN BETROKKEN



Afbeelding 7: weergegeven is de visiekaart van Voorschoten uit de structuurvisie met in rood omcirkelt het globale plangebied.

In de structuurvisie wordt een gebiedsindeling aan de hand van verschillende gebiedstypologieën gemaakt, waarvoor gebiedsgerichte ambities zijn opgenomen. Het projectgebied is gelegen in het gebiedstype woonwijken. De ambities die betrekking hebben op het gebiedstype woonwijken zijn:

- Voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in alle woonwijken. Per wijk/buurt is maatwerk nodig.
- Behouden van ankerpunten qua functie en typologie (zoals buurthuizen en kerken) als belangrijk onderdeel van de identiteit van de wijken en het dorp.
- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkelingen, passend in maat en schaal bij historisch karakter.
- Creëren van voldoende waterbergend vermogen o.a. door het tegengaan verstening van tuinen, waterbergend vermogen, klimaat adaptatie.

- Duurzaam ingerichte woonomgeving o.a. door levensloopbestendig bouwen.
- Nieuwbouwwoningen hebben minimaal energielabel A.
- Aandacht voor energiebesparing.
- Inzetten op anders kijken naar afval en een mentaliteitsverandering te weeg brengen door afval als grondstof te zien.
- Regionale samenwerkingsverbanden opzoeken om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.
- Bij nieuwbouw wordt percentage sociale huur en koop van samen 30% gehanteerd.
- Streven naar gevarieerde woonwijken daarom is er geen concentratie van (kwetsbare) doelgroepen.
- Nieuwbouw is gericht op: andersoortige woningen bouwen dan er nu al zijn, aanvullend aanbod, doorstroming bevorderen.
- Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen.
- Levensloop bestendig bouwen volgens de normen van de woonkeur.
- Langer zelfstandig wonen is mogelijk door hoog voorzieningen niveau in de wijken.
- Stimuleren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking.
- Behouden van het groene karakter o.a. door het tegengaan verstening van tuinen.
- Handhaven en versterken van het groene karakter door: versterken van de wijkgroenstructuur en het versterken en herstellen van de laanbomenstructuur.
- Vergroten van de diversiteit en authenticiteit van het groen.
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid en sociale cohesie.

Voorschoten kent een rijk verenigingsleven, dit behoort tot het DNA van Voorschoten. Om dit te behouden wordt bij nieuwbouw in het dorp gekozen voor woningtypen die bijdragen aan een divers aanbod om zoveel als mogelijk, ondanks trends als vergrijzing en verdunning, een evenwichtige bevolkingssamenstelling te behouden. Afgezien van het geplande Starrenburg III en de strook langs de Korte liet wordt Voorschoten niet verder uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. Door de beperkt beschikbare uitbreidingsruimte wordt er per (ontwikkel)locatie onderzocht wat de gewenste doelgroep is.

Daarnaast ligt het plangebied in een gebied dat gevoelig is voor bodemdaling. Voor de ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden bij de uitwerking van de wateropgave (zie de waterparagraaf en waternotitie).

Conclusie

Het initiatief gaat uit van de realisatie van 44 appartementen in verschillende prijsklassen ten behoeve van senioren, starters en andere doelgroepen met een zorgvraag. Voorschoten kent een toenemende vergrijzing. Het plan speelt hier op in door woningen te realiseren waar met het oog op de vergrijzing behoefte aan is. Daarnaast voorziet het plan in een gezondheidscentrum waardoor er een slimme combinatie wordt gemaakt met functies die op elkaar aansluiten. Het plan stimuleert een duurzaam ruimtegebruik. Met het plan wordt voorzien in meer dan 25% sociaal, circa 10 % middenhuur en het overige plandeel betreft vrije sector. Deze segmentering is in verband met de langere doorlooptijd van het project in een eerder stadium met de gemeente afgestemd en overeengekomen. Er is vraag naar een dergelijk type woningen. In het plan wordt verder zorggedragen voor voldoende parkeermogelijkheden. Er is aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid door het terrein groen in te passen en hemelwater op te vangen en her te gebruiken.

4.4.2 Woonvisie Voorschoten 2023- 2027

De Woonvisie Voorschoten 2023 - 2027 is een nieuwe visie die past bij de woonopgave anno nu met een meer betaalbare woningvoorraad, waarbij aandacht is voor zowel het sociale als het middensegment. In deze woonvisie wordt uiteengezet welke ambities de gemeente Voorschoten heeft op het gebied van woningbouw en het huisvesten van (specifieke) doelgroepen. Daarnaast is de woonvisie de basis waar de volkshuisvestelijke uitgangspunten in worden opgenomen die leidend zijn voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Tot slot maakt de woonvisie inzichtelijk voor een initiatiefnemer wat de wensen en vereisten zijn om nieuwe projecten te ontwikkelen.

De volgende woonambities zijn geformuleerd:

1. Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij;
2. De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad;
3. De gemeente Voorschoten zorgt ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar blijven;
4. De gemeente Voorschoten geeft voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen;
5. Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreidt de gemeente Voorschoten over het dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen;
6. In Voorschoten is er aandacht voor huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen.

De bovenstaande ambities zijn enerzijds afkomstig uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, anderzijds zijn het lokale ambities. Er is ook rekening gehouden met de uitkomsten uit de participatiegesprekken met stakeholders en de uitkomsten van de woningmarktanalyse.

In totaal wonen in Voorschoten 11.400 huishoudens. De woningmarkt van Voorschoten kenmerkt zich door voornamelijk duurdere eengezinswoningen. Het gevolg is een hoog percentage huishoudens met een hoog besteedbaar inkomen. Dit ligt 10% hoger dan het landelijk gemiddelde van huishoudens met een hoog besteedbaar inkomen. We zien dat de woningvoorraad met name koopwoningen telt, te weten 7.300. Dit betreft 63% van de woningmarkt. Vervolgens bestaat 37% van de woningvoorraad uit huurwoningen. De gemeente Voorschoten sluit meerjaren prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers op basis van het vigerende volkshuisvestelijk beleid. Deze woonvisie wordt de basis voor de meerjaren prestatieafspraken van 2024 – 2028.

Met de komst van de Nationale Woon – en Bouwagenda in maart 2022 zijn overheden verplicht gesteld meer regie (terug) te pakken op de woningmarkt. Er wordt landelijk ingezet op 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 65% betaalbaar moet zijn. Daarvan worden er 250.000 woningen in het sociale huursegment gebouwd door de woningcorporaties en er moeten 50.000 woningen in het middenhuur huursegment gebouwd zijn. Dit heeft een doorvertaling naar de regio Holland Rijnland welke voor de opgave staat om 30.500 woningen te realiseren tot en met 2030. Door middel van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Realisatieagenda Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over hoe we als gemeenten ook lokaal kunnen bijdragen aan deze regionale en daarmee indirect landelijke opgaven. Daarmee is een belangrijke verschuiving van markt naar overheid gaande, waarbij de regulering van het woningbouwprogramma aanzienlijk stijgt; er wordt ingezet op een regulering van minimaal 65% van de woningvoorraad. Dit komt ook terug in de lokale ambities, waarbij Voorschoten op eigen grond voor nieuwbouw inzet op tenminste 67% betaalbare woningen. De betaalbare woningvoorraad betekent een sociale huurvoorraad van 30% en een middensegment van 35%. Deze laatste categorie valt uiteen in middenhuur huurwoningen, goedkope – en betaalbare koopwoningen.

Doorwerking planinitiatief

Het plan voorziet in een categorie aan woningen waar behoefte aan is. Het plan voorziet in 11 sociale huurwoningen, 5 middenhuurwoningen en voor het overige in vrije sector woningen. Daarmee wordt voldaan aan de in de anterieure overeenkomst afgesproken uitgangspunten dat tenminste 25% sociale huur en 10% middenhuur wordt gerealiseerd. Deze percentages zijn in 2020 (brief aan de raad 22 juli 2020, Z/20/045036/196945) en vervolgens in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Mede vanwege de project specifieke (financiële) uitdagingen in verband met het gezondheidscentrum wordt vastgehouden aan deze percentages.

4.4.3 Parkeerbeleid Voorschoten 2024

In het parkeerbeleid Voorschoten 2024 zijn de parkeernormen beschreven, onderverdeeld in drie gebieden: 'centrum', 'stationsomgeving' en 'overig'. Het doel van het parkeerbeleid is om een kader te scheppen waaraan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hele gemeente ten aanzien van parkeren getoetst kunnen worden. In de nota zijn aan de meest voorkomende functies normen toegekend waaraan getoetst dient te worden.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 5.12 (de verkeerparagraaf) wordt nader ingegaan op de parkeervraag behorende bij de ontwikkeling.

4.4.4 Groenstructuurvisie Voorschoten

Groenstructuurvisie De Groenstructuurvisie is vastgesteld in 2009 en heeft onder meer de volgende functies:

- bepaling van de gewenste kwaliteit van het groen en daarmee samenhangende structuren en routes op gemeentelijk en wijkniveau.
- behoud en ontwikkeling van een duurzame groenstructuur en waterstructuur, die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.
- Doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones en woonomgeving;
- Bieden van een beleidskader voor spelen in het groen en de verkoop van groen aan particulieren.

Een deel van de projectlocatie grenst aan gronden die zijn aangewezen als sport- en speelgroen. Het is van belang om het groen binnen de gemeente zoveel als mogelijk te behouden of te versterken.

Doorwerking plangebied

Het plan heeft geen negatieve impact op de naast het plangebied gelegen groenstrook. Deze blijft behouden. Het plan is in lijn met de groenstructuurvisie. Er is een bomen effectanalyse (BEA) uitgevoerd (zie bijlage 5). Voor deze Bomen Effect Analyse zijn in totaal 28 bomen beoordeeld. De bomen hebben over het algemeen een redelijke conditie en kwaliteit en hebben een goede toekomstverwachting. De bomen met nummers 2, 3, 4, 5 en 13 zijn door de gemeente Voorschoten aangemerkt als toekomstbomen op deze lijst en vereisen een omgevingsvergunning in geval van kap of grote snoeiingreep. De andere bomen in het plangebied vereisen dit niet.

De impact van de plannen op bestaande bomen wordt wisselend beoordeeld, van geen impact tot onhoudbare impact. De nieuwbouw, het aanleggen van de parkeerplaats en het aanleggen van het hek hebben in verschillende mate impact op het voortbestaan van de bomen op het terrein.

In onderstaande tabel is weergegeven wat de impact van de werkzaamheden is per individuele boom en welke maatregelen worden geadviseerd.

Uit de analyse blijkt dat een aantal bomen in het plangebied onhoudbaar zijn ten gevolge van de ontwikkeling. In onderstaand schema wordt weergegeven welke bomen gekapt moeten worden en welke bomen kunnen worden behouden. De adviezen uit de BEA worden opgevolgd. Bomen die verwijderd moeten worden zullen indien nodig worden gekapt met behulp van een kapvergunning. De beeldbepalende bomen die worden gekapt zullen gecompenseerd worden in of rondom het plangebied. Bomen die verplaatst kunnen worden zullen worden verplaatst. Een aantal bomen blijven behouden.

Voor boom 1 geldt het specifieke advies om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor verplanting binnen het plangebied. Er is een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 16). Uit het onderzoek blijkt dat de boom niet geschikt is voor verplanting binnen het plangebied. Gezien de leeftijd van de boom, de boomsoort (eik), de ongunstige wortelstructuur en de aanwezigheid van kabels en leidingen is het advies om de boom niet te verplanten. De slagingskans van een succesvolle verplanting is laag. Een nieuwe boom (stamomtrek 25/30cm) in een goede groeiplaats zal op de middellange termijn groter en vitaler kunnen worden dan wanneer deze boom verplant wordt. Deze boom wordt dus ook gekapt.

Uit onderstaand schema volgt dat boom 1 en boom 3 t/m 20 worden gekapt. Alle bomen (inclusief de beeldbepalende bomen) die worden gekapt zullen worden gecompenseerd worden in het plangebied".

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere te behouden bomen, waaronder boom 2 en de bomen genummerd 21 tot en met 28. Deze bomen zijn opgenomen op de beschermwaardige bomenlijst van de gemeente Voorschoten (boomnummer 312, 310). Hierdoor geldt een verhoogde inspanningsverplichting met betrekking tot hun bescherming. Voorafgaand aan de uitvoering wordt per boom de kwetsbare boomzone bepaald en vastgelegd in een Werkplan Bomen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden deze beschermd conform de richtlijnen uit hoofdstuk 2 van het Handboek Bomen. Het uitgangspunt is het toepassen van een volledige fysieke afscherming van de kwetsbare boomzones rondom de bomen 21 t/m 28. Indien volledige afscherming tijdens bepaalde fasen van het werk niet realiseerbaar blijkt, wordt gemotiveerd gekozen voor een beperkte afscherming of, indien noodzakelijk, stambescherming, met inachtneming van de randvoorwaarden uit het Handboek Bomen. De definitieve beschermingsmaatregelen worden afgestemd met de bevoegde instantie en vastgelegd in het Werkplan Bomen, dat ter goedkeuring wordt ingediend vóór aanvang van de werkzaamheden. Het doel is om schade aan de bovengrondse delen, wortelzones en groeiplaatsen van de bomen te voorkomen, zodat bomen 21 t/m 28 behouden blijven binnen het ruimtelijke plan.

Bomen	Werkzaamheden	Impact	Advies
1	Aanleg inrit	Onhoudbaar	Boom verplanten binnen het plangebied
2	Aanleg vaste planten border en haag	Beperkt	Boom beschermen met bouwhekken. Kroon snoeien en afgebroken takken verwijderen
3	Nieuwbouw	Onhoudbaar	Boom kappen. Vanwege aantasting zwam niet meer verplantbaar
4 en 5	Nieuwbouw	Onhoudbaar	Bomen kappen
6	Aanleg parkeerplaats	Onhoudbaar	Boom kappen. Tweestammig waarvan één deel al is afgestorven
7, 8, 9, 10 en 20	Aanleg parkeerplaats en plaatsen nieuw hekwerk en haag	Onhoudbaar	Bomen kappen.
11	Nieuwbouw	Onhoudbaar	Boom kappen.
12	Aanleg entree en haag	Onhoudbaar	Boom kappen.
13 en 14	Nieuwbouw	Aanzienlijk	Door het eenzijdig innemen van de kroon wordt de habitus (verschijningsvorm) ernstig aangetast. Daarom het advies om de boom te kappen.
15, 16, 17, 18, 19	Herinrichting buitenruimte	Onhoudbaar	Bomen zijn niet inpasbaar op basis van het ontwerp. Bomen kappen.
21	Aanleg parkeerplaats en plaatsen nieuw hekwerk	Aanzienlijk.	Boombeschermende maatregelen. Toezicht tijdens de werkzaamheden om te voorkomen dat de boom beschadigd raakt.
22	Aanleg parkeerplaats en plaatsen nieuw hekwerk	Beperkt	Boombeschermende maatregelen. Toezicht tijdens de werkzaamheden om te voorkomen dat de boom beschadigd raakt.
23, 24, 25, 26, 27, 28	Nieuwbouw, aanleg parkeerplaats en planten nieuwe haag.	Geen	Bomen beschermen door het plaatsen van bouwhekken. Geen materiaal en materieel plaatsen binnen de kroonprojectie van deze bomen.
22	Aanleg hek	Beperkt	Boombeschermende maatregelen

Afbeelding 8: lijst met bomen en impact van de ontwikkeling op de bomen



Afbeelding 9: situering bomen

4.4.5 Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en wateroverlast toe. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, slechte waterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. In de gemeente Voorschoten is het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 en de Hemelwaterverordening Voorschoten 2023 van kracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft eigen beleid: de Waterschapsverordening. Het toepassen van maatregelen voor klimaatadaptatie is maatwerk.

Het maaiveld van het plangebied ligt op circa -0,5 NAP. Het plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een vrij hoge grondwaterstand (-1.0 m NAP tot -0.3 m NAP) en een kwetsbaarheid voor wateroverlast bij piekbuien. De wijk heeft verschillende koele verblijfsplekken tijdens warme dagen, die voor een groot deel van de wijk goed bereikbaar zijn. Het plangebied op de Raadhuislaan grenst aan zo'n koele verblijfsplek.

Het klimaatadaptatiebeleid bevat zowel harde randvoorwaarden als onderwerpen waarop maatwerk mogelijk is. Belangrijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid zijn:

- Er moet 70 mm hemelwater kunnen worden opgevangen en vastgehouden in het plangebied, waarna het bij voorkeur geïnfiltreerd in bodem en ondergrond. In dit kader moet de grondwatersituatie in beeld worden gebracht.
- Mogelijkheden die hiervoor kunnen worden toegepast zijn:
 - Hemelwater infiltreren in bodem + grindbed, en/of het toepassen van infiltratiekragen of – koffers, met eventuele drainagevoorzieningen. Voor infiltratiemogelijkheden moet in verband met de relatief hoge grondwaterstanden mogelijk nader onderzoek worden gedaan.
 - Toepassen van halfverharding op het parkeerterrein.
 - Realiseren groenblauwe daken om regenwater vast te houden.
 - Aanpassen van het maaiveldverloop en/of aanleggen van een wadi.
 - Opslagtank(s) op/in eigen grond.
- Er wordt onderbouwd hoe het aandeel verharding ten gunste van groen en blauw wordt geminimaliseerd, hoe hittestress en droogte wordt voorkomen.
- Er wordt 40% schaduw gerealiseerd binnen het plangebied, om verhitting te voorkomen.
- Aangehouden dient te worden welke bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit.
- Modelberekeningen wijzen uit dat bij extreme neerslag (70mm/uur) de wijk Vlietwijk kwetsbaar is en met wateroverlast te maken kan krijgen. De zogenaamde opgave voor extra wateropslagcapaciteit bedraagt voor Vlietwijk ca. 3.300 m³. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wateroverlast. Er wordt verkend welke maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat water zo veel mogelijk wordt opgevangen in het plangebied en niet afstroomt naar de overstromingsgevoelige delen van de wijk.

Doorwerking plangebied

In de waterparagraaf (paragraaf 5.9) is uitgebreid ingegaan op het onderwerp klimaatadaptatie. In de paragraaf wordt uitgelegd op welke wijze hemelwater wordt opgevangen en hoe het wordt geïnfiltreerd in de bodem. Op het dak van het gebouw zal een blauw- groendak worden gerealiseerd. Daarnaast worden er voor de parkeervakken en de rijbaan grasbetontegels toegevoegd die half waterdoorlatend zijn en als half verharding meetelt voor het verhard oppervlak. Ook wordt er gewerkt met infiltratiekragen onder het wegdek en/ of de parkeervakken om water op te vangen. Als alternatief kan ook nog worden gedacht aan het aanbrengen van waterzakken. Er zijn voldoende mogelijkheden om in de opvang en afvoer van water te voorzien. In de waterparagraaf wordt hier uitgebreid op ingegaan. Daarbij is ook rekening gehouden met de hoge grondwaterstand ter plaatse. Ook de grondwaterstand is in beeld gebracht. Hier is door initiatiefnemer onderzoek naar gedaan.

Hittestress en droogte wordt voorkomen door maatregelen als een blauw- groendak en het toepassen van grasbetontegels als wegdek. Ook voor de biodiversiteit zijn dit positieve maatregelen door ruimte te bieden voor begroeiing en daarmee een schuilplek voor diersoorten. Daarnaast grenst het plangebied aan een koele groene verblijfsplek. Ten gevolge van het plan worden enkele bomen gekapt, maar deze bomen worden allemaal gecompenseerd om geen afbreuk te doen aan de groene structuur en vegetatie. Op deze wijze blijft de koele groene verblijfsplek gehandhaafd. Ook wordt daarmee voorzien in de benodigde schaduw ter voorkoming van hittestress. Bij het vervangen van groenvoorzieningen worden minimaal 50% inheemse bomen en heesters aangebracht met bij vriendelijke vaste planten op prominente plaatsen.

Daarnaast ontstaat er vanwege de toename van de bouwhoogte in het plangebied een fysieke barrière die voor meet schaduw in en rondom het plangebied zorgt. Ook dit draagt bij aan het verminderen van hittestress.

4.4.6 Transitievisie warmte

De gemeente Voorschoten heeft een Transitievisie Warmte opgesteld met de ambitie dat in het jaar 2050 alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Voor alle nieuwbouw in Nederland geldt dat deze moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Doorwerking plangebied

Het plan gaat in ieder geval voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Dat betekent dat het gebouw in ieder geval BENG wordt uitgevoerd. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning zal aanvullend nog worden onderzocht of er extra energiebesparende maatregelen kunnen worden genomen zoals zonnepanelen en warmteterugwinning. Via de methode Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) kan de milieubelasting van de materialen die in een gebouw worden toegepast onderbouwd worden. Omdat eerst de planologische afwijking wordt aangevraagd en later pas de bouwvergunning, wordt het onderzoek naar de extra besparende energiemaatregelen in een later stadium uitgevoerd.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Wet- en regelgeving

Het onderwerp bodem is via een Aanvullingswet meegenomen in de Omgevingswet. Voormalige bodemregelgeving (neergelegd in hoofdstuk 11a van de Wet milieubeheer) is opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke delen van de vorige bodemregelgeving is opgenomen in de AMvB's zoals het Bkl en de Bal.

Paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl bevat instructieregels over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tevens is een woonschip of een woonwagen ook aangemerkt als een bodemgevoelig gebouw. Een uitzondering is een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² dit wordt niet beschouwd als bodemgevoelig gebouw.

Artikel 5.89i van het Bkl bepaalt de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Artikel 5.89ka bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een toelaatbare waarde. Tevens bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Het omgevingsplan van een gemeente kan verschillende waarden voor verschillende gebieden of gebruiksfuncties bevatten. De gemeente kan als waarde voor de toelaatbare kwaliteit de interventiewaarde bodemkwaliteit vastleggen in het omgevingsplan. Deze staat in bijlage IIA van het Bal. Maar een omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden bedoeld in bijlage IIA bij het Bal. Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m³.

Doorwerking plangebied

In opdracht van de ontwikkelaar is een vooronderzoek bodem conform 5725 uitgevoerd vanwege de geplande sloop en herontwikkeling ter plaatse van de Raadhuislaan 41-47 te Voorschoten. Het doel van het vooronderzoek is het vaststellen of er sprake is of is geweest van potentieel bodem verontreinigende activiteiten op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie en of hierdoor aanvullende veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn om de werkzaamheden uit te voeren. Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze onderbouwing.

Op basis van de bekende gegevens kan worden aangenomen dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitswaarden die zijn weergegeven in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Hiervoor geldt de veiligheidsklasse basishygiëne. Tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoek zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan chemische parameters aangetoond in zowel de grond als het grondwater. Gezien het gebruik van de locatie is er geen aanleiding om te verwachten dat de bodemkwaliteit significant is verslechterd.

Verder wordt opgemerkt dat de grondwaterstand wisselt tussen 0,6 m-mv (GHG) en >2,0 m-mv (GLG). Hier moet mogelijk rekening mee worden gehouden bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden. In het grondwater zijn over het algemeen licht verhoogde concentraties aan met name zware metalen aangetroffen. Met betrekking tot het grondwater is geen aanvullende veiligheidsklasse van toepassing.

Op basis van het vooronderzoek bodem wordt aan de ontwikkelaar geadviseerd een bodemonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren (asbestonderzoek bodem). Tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn namelijk bijmengingen met puin waargenomen en tijdens de locatie-inspectie is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het onderzoek kan het best worden uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden. Een bodemonderzoek conform NEN5740 wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het asbestonderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van het bestaande pand. De omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan kan worden verleend met de voorwaarde dat het asbestonderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van het pand en indien noodzakelijk worden er sanerende maatregelen genomen. Dit kan ook als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld. De bodemkwaliteit is voldoende inzichtelijk gemaakt om de vergunning te verlenen.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Doorwerking plangebied

Archeologie

Op deze locatie geldt van het onderdeel Voorschoten-oost van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten artikel 31 waarde-archeologisch gebiedstype 5. Op basis daarvan is bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op de vigerende archeologische beleidskaart (2013) geldt voor deze locatie een hoge archeologische verwachting, waarbij als vrijstellingsgrens 100 m² en 30 cm onder maaiveld wordt gehanteerd. Onder beide regelgeving is voor het project Raadhuislaan 41 – 47 geen sprake van een vrijstelling. Er is daarom een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage 7 onderdeel uit van deze onderbouwing.

In het onderzoek worden o.a. de volgende vragen beantwoord:

1. Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?
2. Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten?
3. Welke consequenties zal de uitvoering van het plan hebben op (eventueel) aanwezige archeologische resten?
4. In welke mate stemmen de resultaten van het booronderzoek overeen met de verwachtingen uit het bureauonderzoek?

Bodemopbouw

Het dorp Voorschoten ligt op een strandwal. Deze strandwal is ontstaan in het vroeg neolithicum, tussen 4350 en 3850 v. Chr. De strandwal waarop Voorschoten ligt is de oudst overgebleven strandwal van het strandwallencomplex tussen Den Haag en Leiden. Het plangebied ligt landschappelijk op de overgang van de strandwal naar het kanaal De Vliet. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een bebouwde zone. Op basis van extrapolatie van de geomorfologische eenheden in de nabije omgeving kan worden gesteld dat het plangebied waarschijnlijk op een strandwal (B76) of in een rivierkomvlakte (M46) ligt. Op het AHN is te zien dat de strandwallen een noordoost-zuidwest verloop hebben en hoger liggen dan de

rivierkomvlaktes (respectievelijk 0 tot 0,8 m en -1 tot -0,5 m NAP). Het plangebied ligt op een hoogte van -0,3 tot -0,8 en lijkt qua hoogte dan ook eerder in de rivierkomvlakte te liggen dan op de strandwal. Volgens de gemeentelijke geo archeologische kaart ligt het plangebied deels in een zone met Hollandveen op Laagpakket van Wormer, waar de top van de zandafzettingen van het Laagpakket van Wormer en/of de Laag van Rijswijk ondieper liggen dan 5 m -NAP (eenheid 9) en deels in een zone met Hollandveen, op Laag van Voorburg (eenheid 11). Dit past bij het beeld van een duinvlakte waar in de loop van het Holoceen vernatting optrad. De top van de zandafzettingen is in meer detail gekarteerd in de zandkaart.

Archeologische verwachting en historische waarden

De strandwal van Voorschoten ontstond tussen 4350 en 3850 v. Chr. De hoger gelegen strandwallen vormden een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de neolithische Vlaardingencultuur en voor de latere boerensamenlevingen uit de Bronstijd en IJzertijd. Bewoningsresten uit het Neolithicum zijn op verschillende locaties in de omgeving teruggevonden. Tijdens de Bronstijd is er zichtbare activiteit in het veengebied in de vorm van veenwegen (knuppelpaden) die vanaf de strandwallen richting de Vliet liepen. Voor permanente bewoning was het veengebied waarschijnlijk weinig geschikt. Tijdens de IJzertijd en Romeinse tijd is er relatief veel activiteit in het onderzoeksgebied. Op circa 300 meter ten zuidoosten van het plangebied heeft het Kanaal van Corbulo gelopen. Vanaf de Late Middeleeuwen werden de veengebieden ontgonnen. Vanaf de 12e eeuw werden de veengebieden volgens het systeem van copes ontgonnen. In de Nieuwe Tijd ontstonden nieuwe historische huisplaatsen in het ontgonnen gebied. Op de oudste historische kaarten van Voorschoten en de gebieden daaromheen is te zien dat het plangebied in een ontgonnen gebied ligt en waarschijnlijk als weiland werd gebruikt. Op de kadastrale minuut is een greppelsysteem te zien dat haaks op de Vliet is aangelegd. Na WOII breidt Voorschoten zich snel uit. In 1965 is de wijk Vlietwijk gebouwd, waar het plangebied zich in bevindt.

Archeologische verwachting

Laat-paleolithicum - neolithicum

Voor de top van de duinafzettingen geldt een hoge verwachting. De conservering van vindplaatsen is door latere afdekking met veen en klei mogelijk zeer gunstig.

Bronstijd – ijzertijd, romeinse tijd

De natte komvlaktes waren minder geschikt voor bewoning, maar hier zijn wel sporen van menselijke activiteit te verwachten in de vorm van veenwegen, rituele depots, jachtlocaties en dergelijke. Voor de periode bronstijd - Romeinse tijd geldt daarom een middelhoge verwachting.

Middeleeuwen - Nieuwe tijd

In de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd wordt het plangebied ontgonnen en vermoedelijk als weidegrond in gebruik genomen. Uit deze periode zijn vooral sporen van ontginning te verwachten, zoals greppels of dijken. Het plangebied was na de ontginningen waarschijnlijk in gebruik als weiland en dus niet bebouwd. Voor deze periode kan de verwachting naar laag worden bijgesteld voor huisplaatsen.

Methode Veldonderzoek

Conform het advies en de gemeentelijke richtlijnen zijn er 6 boringen in het plangebied gezet. De opgeboorde grond is handmatig doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals houtskool, vuursteen en aardewerk. Drie boringen zijn tot de zand ondergrond doorgezet ca. 3 m-mv, Boring 4 is gestaakt vanwege ondoordringbare baksteen op 100 cm diepte. Twee boringen zijn tot 1,6 m diepte doorgezet, in de natuurlijke afzettingen. De positie een maaiveldhoogtes van de boringen zijn ingemeten met behulp van GPS (nauwkeurigheid 1 cm). De boringen zijn beschreven conform de NEN 5104 en de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB 2.0). De boringen zijn digitaal beschreven.

Resultaten veldonderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat rond de 2 m diepte een strandwal of duinzand aanwezig is. In boring 6 is de strandwal intact en is er sprake van bodemvorming. Op de strandwal heeft zich veen gevormd wat is afgedekt door matig tot zwak zandige klei waarin zich een bouwvoor heeft ontwikkeld, mogelijk mede door de in het gebied verschillende geulen. Vanuit deze geulen is het gebied periodiek overstroomt vanuit de Oude Rijn. Bij het bouwrijp maken van het gebied zijn oude sloten met zand gedempt en is het terrein circa 1 m opgehoogd met zand. In de top van de strandwal is bij boring 6 bodemvorming aanwezig en hier kunnen intacte archeologische resten aanwezig zijn.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het bureauonderzoek is een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen een deel van het plangebied vastgesteld (afbeelding 10). Deze verwachting is gebaseerd op de bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving en de resultaten van het booronderzoek. Hieruit is gebleken dat de top van de strandwal, gelegen op circa 3 m -mv, nog gedeeltelijk intact is in het noordwesten van het plangebied. Voor het westelijk deel is het beeld minder duidelijk, de top van het zand is hier mogelijk verspoeld.

Geadviseerd wordt om de geplande ingrepen in deze zone onder voorwaarden te laten plaatsvinden. Bij de sloop van de kelder mag niet dieper dan 2 m -mv worden gegraven buiten de contouren (kelderwanden) van de bestaande kelder. Ook bij verwijdering van de heipalen mag niet dieper dan 2 m beneden maaiveld worden gegraven. Indien dit om technische redenen toch nodig is, wordt geadviseerd de sloop van de funderingen dieper dan 2 meter archeologisch te begeleiden conform protocol 4003 (Inventariserend veldonderzoek- proefsleuven). Dit heeft als doel om vast te stellen of een vindplaats aanwezig is binnen het plangebied en of de resten behoudenswaardig zijn. Een archeologische begeleiding is in dit geval de meest praktische werkwijze, omdat vervolgonderzoek pas mogelijk is tijdens of na de sloop van de huidige gebouwen en omdat het archeologisch niveau op grote diepte ligt. Aangezien alleen wordt ontgraven ter plaatse van de kelder en het zwembad, is het combineren van de archeologische werkzaamheden en ondergrondse sloop het meest tijds- en kosten-efficiënt.

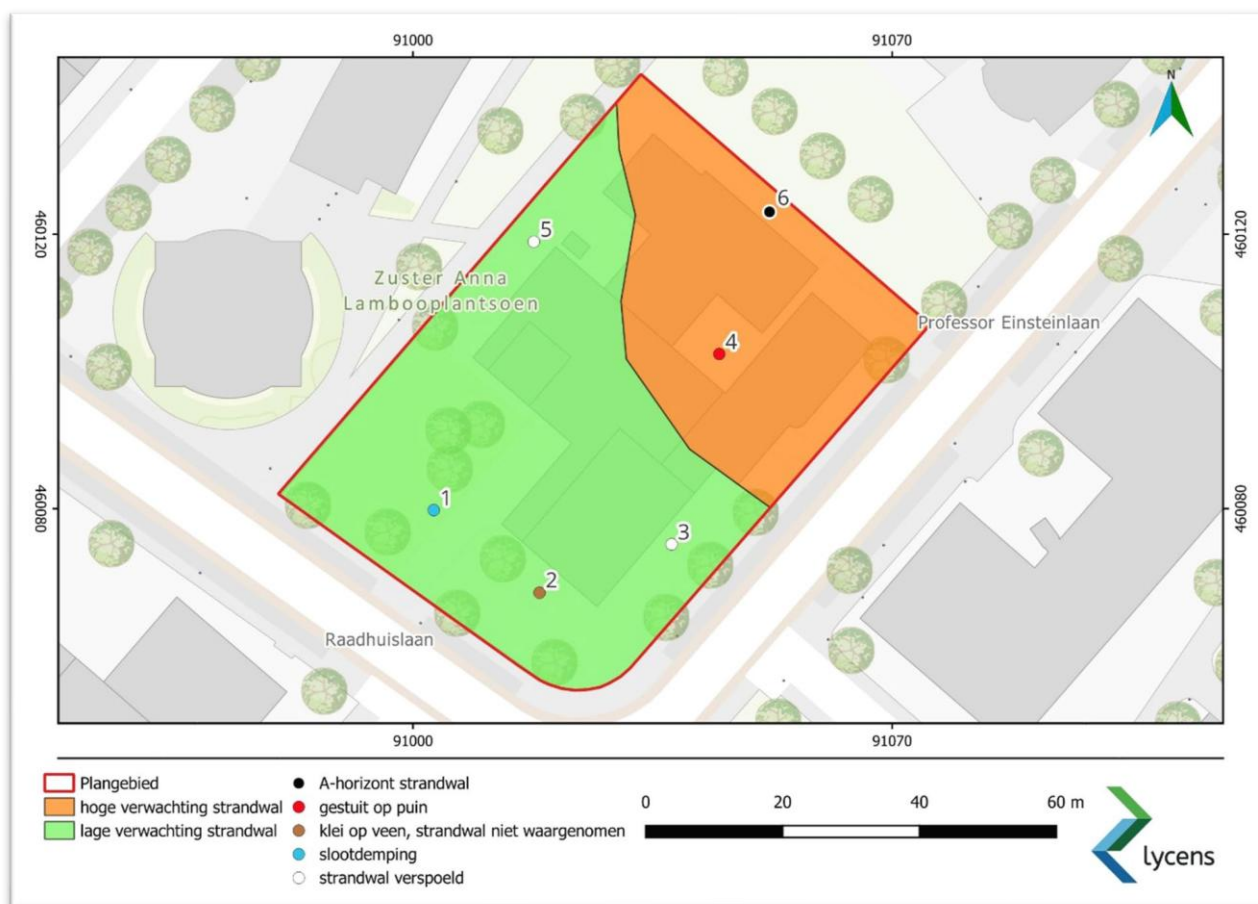
Daarbij is wel van belang dat de geplande paalfunderingen op 'archeologie-vriendelijke' wijze worden aangelegd, omdat de palen ook in de rest van het plangebied voor verstoring zullen zorgen. Daarom adviseren we een archeologie-vriendelijk palenplan te gebruiken om verstoringen van mogelijke archeologische resten in de strandwal door de heipalen tot een minimum te beperken. Waar mogelijk zouden de palen in hetzelfde palengrid geplaatst moeten worden als de bestaande palenfundering. Het palenplan is in de huidige fase van planvorming nog niet bekend. Daarom dient bij het indienen van de bouwvergunning als voorwaarde te worden opgenomen dat het palenplan voldoet aan de criteria voor archeologie-vriendelijk bouwen. Als dit niet mogelijk blijkt, dan is alsnog vervolgonderzoek nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) of karterend booronderzoek (IVO-O) om vast te stellen of in het plangebied een vindplaats aanwezig is.

Voor een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag. Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2024 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Voorschoten.

Conclusie archeologie

De archeologische waarden binnen het plangebied zijn in het archeologisch onderzoek zo goed als mogelijk in beeld gebracht. Op grond daarvan kan de omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan worden verleend. Voor de aanvraag van de bouwvergunning kan worden bepaald of de

technische bouwwerkzaamheden zodanig zijn dat er archeologische begeleiding nodig is in de vorm van proefsleuven voor de sloop van de kelder en het verwijderen van heipalen. Indien er archeologische begeleiding nodig is dient er een Programma van eisen te worden aangeleverd bij de aanvraag van de bouwvergunning. Het PVE dient dan te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag voordat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Daarnaast wordt geadviseerd een archeologievriendelijk palenplan aan te leveren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor het verlenen van de afwijkingsvergunning zijn de archeologische waarden voldoende in beeld gebracht. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven en/ of archeologische begeleiding kunnen bij de aanvraag van de bouwvergunning worden aangeleverd. De aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het omgevingsplan hoeft niet belemmerd te worden.



Afbeelding 10: Resultaten van het booronderzoek

Cultuurhistorie

De kadernota Erfgoed is op 21 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat de visie van Voorschoten waarin gesteld wordt dat de cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang zijn voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. In het verleden wordt de basis gelegd voor de toekomst. 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. Uit de uitgewerkte Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028 blijkt dat het bestaande gebouw geen formele erfgoedstatus heeft of noemenswaardige cultuurhistorische elementen bevat. Op basis van bijlage 3 van de kadernota cultureel erfgoed in relatie tot de gemeentelijke monumentenlijst is er onvoldoende grond voor herbestemming en kan de locatie worden herontwikkeld. Wel is er in de erfgoedagenda opgenomen

dat monumentale kunst uit de wederopbouwperiode behouden moet blijven. Daarom dient het kunstwerk uit 1963 op de huidige gevel (Josje Smit, 25/12/1926 – 30/09/2003) duidelijk zichtbaar geïntegreerd te worden in de nieuwbouw. Dit ook als herinnering aan de sport- en zwemcultuur in de wederopbouwperiode.

5.3 Ecologie

Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de (vervallen) Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb is met het zogenoemde aanvullingsspoor natuur opgenomen in de Omgevingswet. Het aanvullingsspoor natuur zorgt voor de integratie van de regelgeving over natuur en flora en fauna in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wnb. Het gaat in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet in het slopen van een bestaand gebouw en nieuwbouwen van een gezondheidscentrum met 44 appartementen. Onderzocht moet daarom worden wat de ecologische effecten van het plan zijn. Initiatiefnemer heeft een ecologische quickscan uitgevoerd om de potentiële effecten van de ontwikkeling in beeld te brengen. De Quickscan is als bijlage 8 toegevoegd aan deze onderbouwing.

Quickscan flora en fauna

In de QuickScan wordt ingegaan op de aspecten soortenbescherming, gebiedsbescherming en de algemene zorgplicht. Hieronder worden de resultaten per aspect nader beschreven. De Huismusonderzoeken

Beschermde soorten

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing in het onderzoeksrapport, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen betreft de periode dat actieve nesten van vogels aanwezig zijn. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt (normaliter) grofweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kan essentieel leefgebied van Huismus voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar het leefgebied van deze vogelsoort noodzakelijk (onderzoekperiode half maart- half juni). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen essentieel leefgebied gevonden, dan dient een vergunningaanvraag voor een flora en fauna activiteit te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (onderzoekperioden half mei- half juli en augustus- oktober). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Zorgplicht

Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van passende ontwikkelingsmaatregelen:

1. Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
2. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
3. Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Aanvullend soortenonderzoek

Uit de quickscan blijkt dat aanvullend soortenonderzoek nodig is naar huismussen en vleermuizen. Van april t/m september 2025 heeft initiatiefnemer daarom aanvullend ecologisch onderzoek naar huismus en vleermuis laten uitvoeren (bijlage 22). De aan- of afwezigheid van de onderzochte beschermde soorten en de functies van de planlocatie dienen te worden vastgesteld.

Huisumus

Gedurende het locatie onderzoek zijn er op de planlocatie geen nesten van huismussen waargenomen. In de nabije omgeving zijn ook geen huismussen waargenomen. Het plangebied vormt geen functioneel leefgebied van de huismus.

Vleermuis

Uit het aanvullende ecologisch onderzoek blijkt dat op de planlocatie geen beschermde functies van de vleermuis waargenomen zijn, maar in de omgeving van de planlocatie wel. In de omgeving, maar buiten het plangebied is een essentiële vliegroute en een kraamverblijfplaats van de gewonde dwergvleermuis aangetroffen (zie ook onderstaande afbeelding). Aangezien er binnen het plangebied geen vleermuizen zijn aangetroffen, hebben de werkzaamheden geen negatieve invloed op het leefgebied van vleermuizen. Binnen de planlocatie wordt gevoerageerd, maar de planlocatie heeft geen functie als essentieel foerageergebied, omdat er voldoende alternatieven zijn. De waargenomen vleermuizen foerageren verspreid over de planlocatie en in de omgeving daarvan, onder andere bij groen gebied voor Raadhuislaan 43 (nummer 2 op de kaart).



Afbeelding 11: weergave van de essentiële vliegroute en de verblijfplaats van de dwergvleermuis

Conclusie

Aangezien er geen nest en verblijfplaatsen of essentiële vliegroutes van beschermde soorten binnen het plangebied zijn waargenomen, hoeven er geen maatregelen te worden genomen om negatieve effecten te voorkomen. Vervolgstappen zijn dus niet nodig om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen, maar de Zorgplicht blijft wel altijd van toepassing.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Ow of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen. Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Op voorhand is niet vast te stellen of beschermde gebieden significant

worden aangetast. Er is daarom een stikstofberekening uitgevoerd. De analyse van de resultaten van de stikstofberekening is uitgevoerd en in paragraaf 5.4 van deze motivering nader uitgewerkt.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er worden derhalve geen onder de Ow genoemde beplantingen gekapt. Er is voor de kap van enkele bomen wel een gemeentelijke kapvergunning noodzakelijk. Over de kap van bomen is in paragraaf 4.4.4 van deze motivering uitgebreid op ingegaan.

Bomen effectanalyse

Er is een bomen effectanalyse (BEA) uitgevoerd (bijlage 5). Uit de analyse blijkt dat een aantal bomen in het plangebied onhoudbaar zijn ten gevolge van de ontwikkeling. In paragraaf 4.4.4 van deze motivering is al ingegaan op de Bomen effectanalyse en is weergegeven welke bomen gekapt moeten worden en welke bomen kunnen worden behouden. De adviezen uit de BEA worden opgevolgd. Bomen die verwijderd moeten worden zullen indien nodig worden gekapt met behulp van een kapvergunning. De beeldbepalende bomen die worden gekapt worden gecompenseerd in of rondom het plangebied. Bomen die verplaatst kunnen worden zullen worden verplaatst. Een aantal bomen blijven behouden.

5.4 Stikstof

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn. Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen.

Sinds 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgenomen in de Omgevingswet. Hiermee wordt onder andere de van nature in Nederland in het wil voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving beschermd. Ook de bescherming van Natura 2000-gebieden is hierbij als onderdeel opgenomen.

Namelijk, Natura 2000-gebieden dienen niet (significant) aangetast te worden als gevolg van een activiteit. Indien dit niet aangetoond kan worden kan een activiteit niet zonder meer doorgang vinden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft er ook geen passende beoordeling te worden opgesteld.

In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling staat de juridische grondslag voor het verplichte gebruik van de Aeries-Calculator:

Artikel 6.15:

"De stikstofdepositie door het verrichten van een Natura 2000-activiteit waarvoor een omgevingsverordening een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, van de wet bevat, wordt berekend met AERIUS Calculator (te weten versie 2024 van het RIVM)."

Hierbij luidt artikel 4.1, lid 1 van de Omgevingswet;

"Bij omgevingsplan, waterschapsverordening en omgevingsverordening kunnen met het oog op de doelen van de wet regels worden gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving."

Doorwerking planinitiatief

Er is een Aeriesberekening uitgevoerd (zie bijlage 10, 11 en 12 voor de berekening) voor twee fases, namelijk de realisatiefase en de gebruiksfase. In de realisatiefase wordt de huidige bebouwing gesloopt en de grond van de locatie bouwrijp gemaakt om vervolgens de woningen en het gezondheidscentrum te bouwen. De gehele realisatiefase (sloop + bouwrijp maken + bouwen) duurt circa 2 jaar. De sloop en het bouwrijp maken zal circa 6 maanden duren en de bouw en afwerking zal nog circa 1,5 jaar duren. De tweede fase is de gebruiksfase van de woningen en het gezondheidscentrum, deze is permanent.

Sinds de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) per 1 juli 2021 is in getreden, zijn de bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningsplicht voor het aspect stikstofdepositie. Echter, door een recente uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is die partiële vrijstelling verworpen waardoor er feitelijk wordt teruggeslagen naar de situatie van vóór 1 juli 2021 waarin er zowel een stikstofberekening noodzakelijk is voor de bouwfase als de gebruiksfase.

De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is voor het jaar 2025, 2026 en 2027 berekend met de Aeries-calculator. De uitkomst is dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen depositie op Natura 2000-gebieden optreedt waardoor significante effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor dit plan. In bijlage 9, 10, 11 en 12 zijn de relevante documenten opgenomen.

5.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wet- en regelgeving

Het onderwerp geluid is via een Aanvullingswet meegenomen in de Omgevingswet. Voormalige geluidregelgeving (neergelegd in de – vervallen – Wet geluidhinder, hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer) is opgegaan in de Omgevingswet. Belangrijke delen van de vorige geluidregelgeving is opgenomen in de AMvB's zoals het Bkl en de Bal. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen (paragraaf 22.3.4).

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen in specifieke geluidaandachtsgebieden. Een geluidgevoelig gebouw is een:

- Gebouw met een woonfunctie;
- Gebouw met een onderwijsfunctie;
- Gebouw voor kinderopvang met bedden;
- Gebouw voor gezondheidszorg met bedden.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Bkl. Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Met het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied dient er altijd rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidsbron met een geluidaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Geluidwaarden worden uitgedrukt in standaardwaarden en grenswaarden. De standaardwaarden en grenswaarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl).

De standaardwaarde is een aanvaardbaar geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl).

Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Voor een beperkt aantal gevallen kan er worden afgeweken van grenswaarden uit het Bkl. Dit kan bij zwaarwegende economische of andere zwaarwegende maatschappelijke belangen (artikel 5.78aa lid 1 onder a Bkl).

Ten slotte voor andere gebouwen – dan geluidgevoelig gebouw – of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de vorm van woningen. Dit maakt dat er een noodzaak is voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai. De woningen worden ingepast in het geluidaandachtsgebied van de A4, Raadhuislaan, Professor Einsteinlaan en

Professor Kamerlingh Onnesplantsoen. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd en dit maakt als bijlage 13 onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Normstellingen

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t t/m 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vermeld. De standaardwaarden en grenswaarden zijn in onderstaande afbeelding per geluidbronsort weergegeven.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen	50 dB L _{den}	60 dB L _{den}
Rijkswegen		
Gemeentewegen	53 dB L _{den}	70 dB L _{den}
Waterschapswegen		
Lokale spoorwegen	55 dB L _{den}	65 dB L _{den}
Hoofdspoorwegen		
Industrieterreinen	50 dB L _{den}	55 dB L _{den}
	40 dB L _{night}	45 dB L _{night}

Afbeelding 12: Overzicht standaardwaarde en grenswaarde Bkl nieuwe situaties.

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat de standaardwaarde niet mag worden overschreden. Indien de standaardwaarde wel maar de grenswaarde niet wordt overschreden, kan het bevoegd gezag aan de hand van de optredende belastingen een afweging maken om het geluid boven standaardwaarde toe te staan en vast te leggen in het Omgevingsplan.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Tevens dient de gecumuleerde geluidbelasting op het geluidgevoelig gebouw te worden beoordeeld. Daarnaast dient het gezamenlijk geluid te worden bepaald en in het omgevingsplan te worden vastgelegd. Het gezamenlijk geluid betreft het geluid van de verschillende relevante bronnen opgeteld, zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Voor de gecumuleerde geluidbelasting dient wel rekening te worden gehouden met de hinderlijkheid van de verschillende soorten bronnen. Wanneer de grenswaarde uit artikel 5.78u Bkl, wordt overschreden, is realisatie van nieuwbouw alleen mogelijk door het toepassen van een of meer niet-geluidgevoelige gevels of door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen waarmee ervoor wordt gezorgd dat de optredende gevelbelasting op het te openen deel aan de grenswaarde voldoet.

Een niet geluidgevoelige gevel betreft een gevel zonder te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie voor zover hierachter direct een verblijfsruimte is gelegen. Bouwkundige maatregelen kunnen in en/of aan de uitwendige scheidingsconstructie worden getroffen. Als de grenswaarde wordt overschreden wordt in het belang van het beschermen van de gezondheid een geluidluwe gevel betrokken. Een geluidluwe gevel wordt in het Bkl als volgt gedefinieerd: *'een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid'*.

Geluidbeperkende maatregelen komen enkel in aanmerking als deze financieel doelmatig zijn en er geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard tegen bestaan.

Niet- Geluidgevoelige gevel

Indien de grenswaarde wordt overschreden kan enkel een geluidgevoelig gebouw worden gerealiseerd indien, conform artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bouwkundige maatregelen worden getroffen.

De uitwendige scheidingsconstructie van de gevel(s) waar de grenswaarde wordt overschreden dient te worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel. De betreffende gevel mag geen te openen delen bevatten anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang. Alternatief hiervoor is het reduceren van de optredende gevelbelasting op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied tot de grenswaarde of lager. Indien een van voornoemde bouwkundige maatregelen wordt toegepast dient in het omgevingsplan te worden opgenomen dat de betreffende gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Het toepassen voor voornoemde bouwkundige maatregelen bij een overschrijding van de grenswaarde is enkel toegestaan indien er geen doelmatige geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen en de overschrijding van de grenswaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen. Geluidbeperkende maatregelen worden enkel in aanmerking genomen als deze financieel doelmatig zijn en er geen overwegende bezwaren tegen bestaan.

Afwijkende eisen plaatselijk omgevingsplan

De Omgevingsdienst West-Holland heeft tijdens de uitvoering van het akoestisch onderzoek aangegeven dat er nog wordt gewerkt aan de actualisatie van het hogere waardenbeleid. Het streven is om het zo beleidsneutraal mogelijk over te nemen. De Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 2013 kennen onderstaande voorwaarden. Opgemerkt wordt dat de terminologie betrekking heeft op de hogere waarde, maar dat dit in huidige regelgeving niet meer bestaat. Desalniettemin zijn de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid ter volledigheid onderstaand weergegeven.

Een hogere waarde kan slechts worden verleend als het gaat om:

1. woningen die ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
2. woningen die in een gemeentelijke structuurvisie worden opgenomen, of;
3. woningen die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of;
4. woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
5. nog niet geprojecteerde woningen buiten de bebouwde kom die verspreid gesitueerd worden, of;
6. nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom die door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend -, of voor andere geluidsgevoelige objecten, of;
7. geprojecteerde, in aanbouw zijnde of aanwezige woningen en een nog niet geprojecteerde weg voor zover die weg:
 - a. een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen of;
 - b. een zodanige verkeersverzamel functie zal vervullen, dat de aanleg van die weg zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen van woningen binnen de zone van een andere weg.

Naast voornoemde voorwaarden geldende de volgende aanvullende voorwaarden:

8. bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB wordt akoestische compensatie toegepast;
9. voor nog niet geprojecteerde woningen kan alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd.
10. bij een waarde vanaf 53 dB wordt gestreefd naar ten minste één stille gevel (< 48 dB);
11. dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast; indien toch noodzakelijk dan maximaal één dove gevel, bij voorkeur niet als voor- of achtergevel;
12. voor nog niet geprojecteerde woningen ter vervanging van bestaande woningen is een hogere waarde alleen mogelijk als de vervanging niet leidt tot:
 - a. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
 - b. een toename van het aantal geluidgehinderden met meer dan 100, gerekend op bouwplanniveau;
13. de hogere waarde bedraagt niet meer dan 58 dB.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn voor nieuwbouwsituaties in paragraaf 4.3.1 voorschriften opgenomen voor bescherming tegen geluid van buiten. Als bij industrie-, weg- en spoorweglawaai de betreffende standaardwaarde wordt overschreden kunnen gemeenten een plaatselijk hogere geluidbelasting toestaan die in het omgevingsplan zal worden opgenomen. In dergelijke situaties mag alleen worden gebouwd wanneer de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden van het betreffende gebouw gelijk of hoger te zijn dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB met een minimum van 20 dB, conform artikel 4.102 en 4.103.

Resultaten Onderzoek

Gemeentewegen

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde op een groot aantal meetpunten wordt overschreden, de grenswaarde wordt echter niet overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt 62 dB (A). De gemeente Voorschoten zal daarom aan de hand van de onderzoeksresultaten een afweging moeten maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.

In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de appartementen bestaande bebouwing vervangen en zijn omringd door reeds aanwezige woningen. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. Bovendien worden de kosten voor deze maatregel voor de Raadhuislaan en Professor Einsteinlaan geraamd op €90.000,- (300 m * 6m * €50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Daarbij stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van technische aard in het kader van beheer en onderhoud wat deze maatregel niet financieel duurzaam maakt.

Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 10 naar 20 meter, dan zal de geluidbelasting op

de voorgevel met circa 3 dB afnemen, een verschil wat nauwelijks hoorbaar is. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet mogelijk.

Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd waarmee tevens de hoger gelegen appartementen afgeschermd zouden moeten worden. Dit is praktisch niet uitvoerbaar en dit stuit op stedenbouwkundige bezwaren.

Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan, worden door de gemeente aanvullende voorwaarden gesteld, zoals beschreven in paragraaf 3.7 van het akoestisch rapport in. Dit houdt het volgende in:

1. Het aantal geluidgehinderden blijft beperkt.

Hier wordt aan voldaan omdat er slechts 44 appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast beschikt het grootste deel van de appartementen wel over een geluidsluwe zijde ondanks dat de standaardwaarde op andere delen van de gevel wordt overschreden. Bij de meetpunten 11 t/m 17 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek, is een geluidsluwe zijde geborgd. De volgende appartementen beschikken over een geluidsluwe zijde:

- E + F (8 appartementen achterzijde 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- G (3 appartementen 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- K (9 appartementen 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- B (6 appartementen 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- A (3 appartementen 2^e, 3^e en 4^e verdieping)

In totaal hebben 29 appartementen dus een geluidluwe zijde. De overige 15 appartementen hebben dus geen geluidluwe zijde. Dit zijn de volgende appartementen:

- M (appartement op de begane grond)
- E+F (8 appartementen voorzijde 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- H (3 appartementen 2^e, 3^e en 4^e verdieping)
- C (3 appartementen 2^e, 3^e, en 4^e verdieping)

Het aantal geluidgehinderde blijft dus beperkt en voor de appartementen die wel aan de hoog belaste gevel worden georiënteerd en niet beschikken over een geluidluwe gevel, wordt akoestische compensatie toegepast in de vorm van afsluitbare loggia's en gevelwering die het binnen niveau van 33 dB (A) borgt.

2. In ieder geval de helft van de appartementen dient te beschikken over ten minste één geluidluwe zijde.

Aan de achterzijde/ achtergevel van het pand bevindt zich de geluidsluwe zijde. 29 appartementen van de 44 appartementen hebben deze geluidsluwe zijde. Er wordt dus voldaan aan de gestelde voorwaarde. Deze conclusie kan worden getrokken op basis van de ontwerptekeningen.

3. Aan deze geluidluwe zijde dienen de meeste slaapkamers te worden gesitueerd. Een geluidluwe gevel is een gevel waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde van **53 dB** voor gemeentewegen en 50 dB (A) voor rijkswegen.

Uitgaande van de gecumuleerde geluidsbelasting beschikken de meeste appartementen wel over een geluidsluwe gevel. Meetpunten 11 t/m 18 voldoen namelijk allemaal aan de standaardwaarden. 29 van de 44 appartementen beschikken over deze geluidsluwe gevel. De slaapkamers van deze 29 appartementen worden allemaal aan de geluidsluwe gevel gesitueerd. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde.

4. Ook dienen de appartementen te beschikken over een buitenruimte die niet gesitueerd is aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Hiervan mag

worden afgeweken indien overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting dit niet mogelijk laten, in dat geval mag de buitenruimte bijvoorbeeld als afsluitbare loggia worden uitgevoerd of kunnen er andere bouwkundige maatregelen worden toegepast.

De appartementen waarvan de buitenruimten zijn gesitueerd aan de hoog belaste voorgevel worden voorzien van bouwkundige maatregelen om de akoestische situatie bij de buitenruimte terug te dringen tot acceptabel niveau. In bijlage 14 is een advies van de installateur opgenomen waaruit kan worden opgemaakt op welke wijze er in akoestische/ bouwkundige maatregelen wordt voorzien om de buitenruimte aan de hoog belaste zijde geluidsluw te maken. Gedacht wordt aan de realisatie van een verdiepingshoog afsluitbaarscherm. Daarnaast zullen er harbourvensters worden ingepast bij de verblijfsruimtes (slaapkamers) die aan de hoog belaste gevels worden gesitueerd. Voor de appartementen waar de buitenruimte wordt georiënteerd aan de zuidoost gevel wordt een borstwering met akoestisch plafond voorgesteld.

Rijkswegen

Ook ten aanzien van de Rijkswegen wordt de standaardwaarde wel, maar de grenswaarde niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de rijkswegen is maximaal 56 dB. De gemeente Voorschoten dient aan de hand van voorliggend onderzoek een afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.

Ook ten aanzien van de Rijkswegen in de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de appartementen bestaande bebouwing vervangen en zijn omringd door reeds aanwezige woningen. De A4 is al voorzien van 2-laags ZOAB. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of het aanbrengen van schermen om de geluidbelasting ten gevolge van de A4 terug te dringen is niet financieel doelmatig en stuit tevens op overwegende bezwaren van uitvoerbare en verkeerskundige aard.

Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting is gezien de aanwezige afstand tot de A4 niet relevant.

Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan, worden door de gemeente aanvullende voorwaarden gesteld, zoals eerder beschreven in deze onderbouwing. Het merendeel van de appartementen dient te beschikken over ten minste één geluidluwe zijde en aan deze geluidluwe zijde dient een slaapkamer en een woonkamer te worden gesitueerd. Een geluidluwe gevel is een gevel waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen. Niet alle appartementen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Ook dienen de appartementen te beschikken over een buitenruimte die niet gesitueerd is aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Hiervan mag worden afgeweken indien overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting dit niet mogelijk laten, dit dat geval mag de buitenruimte als afsluitbare loggia worden uitgevoerd.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 62 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 62 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het

gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In Tabel 4.3 van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven. De geluidwering van de gevel dient dus maximaal 29 dB (A) te zijn.

Conclusie

Ter plaatse van een aantal appartementen wordt de standaardwaarde van 53 dB (A) voor gemeentewegen en 50 dB (A) voor rijkswegen overschreden. De gemeente zal een hogere waarde moeten vaststellen omdat maatregelen aan de bron financieel niet doelmatig zijn, aanpassing van het ontwerp niet mogelijk en het oprichten van een geluidsscherm stedenbouwkundig onwenselijk is. De gecumuleerde geluidsbelasting is maximaal 62 dB (A). Daar dient in het kader van het hogere waarde besluit rekening mee te worden gehouden. Om een hogere waarde te kunnen voorstellen zal de gemeente conform haar geluidsbeleid akoestische eisen stellen. Hierboven is gemotiveerd op welke wijze er aan de akoestische eisen wordt voldaan. Naast de bouwkundige akoestische maatregelen die worden doorgevoerd doormiddel van het afschermen van buitenruimte en ramen aan de hoog belaste gevel, dient er een gevelwering te worden gerealiseerd van maximaal 29 dB (A) om het binnen niveau van 33 dB (A) te garanderen. Daarvoor is een gevelweringonderzoek noodzakelijk dat kan worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gemeente kan dit als voorwaarde aan de vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan en het hogere waarde besluit verbinden.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl staan instructieregels voor het beschermen van de luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) (artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl). In de aandachtsgebieden kan niet worden uitgesloten dat lokaal een overschrijding van de rijksomgevingswaarden kan optreden, rekening houdend met de realisatie van eventuele werken en activiteiten in deze gebieden.

Boven genoemde paragraaf heeft betrekking op activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied. In sommige gevallen kunnen activiteiten buiten het aandachtsgebied zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Om deze reden dient een gemeente een initiatief soms te toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

Indien een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging is toetsen aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) voor luchtkwaliteit niet nodig (artikel 5.52 van het Bkl). In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Dus het 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties (artikel 5.53 en 5.54 Bkl).

Afdeling 8.5.1.2 van het Bkl bevat specifieke beoordelingsregels over milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Doorwerking plangebied

De gemeente Voorschoten maakt onderdeel uit van het aandachtsgebied luchtkwaliteit voor NO₂ en PM₁₀ van de stedelijke agglomeratie Den Haag- Leiden. In luchtaandachtsgebieden kan op voorhand niet worden uitgesloten dat lokaal een overschrijding van rijksomgevingswaarden kan optreden vanwege activiteiten.

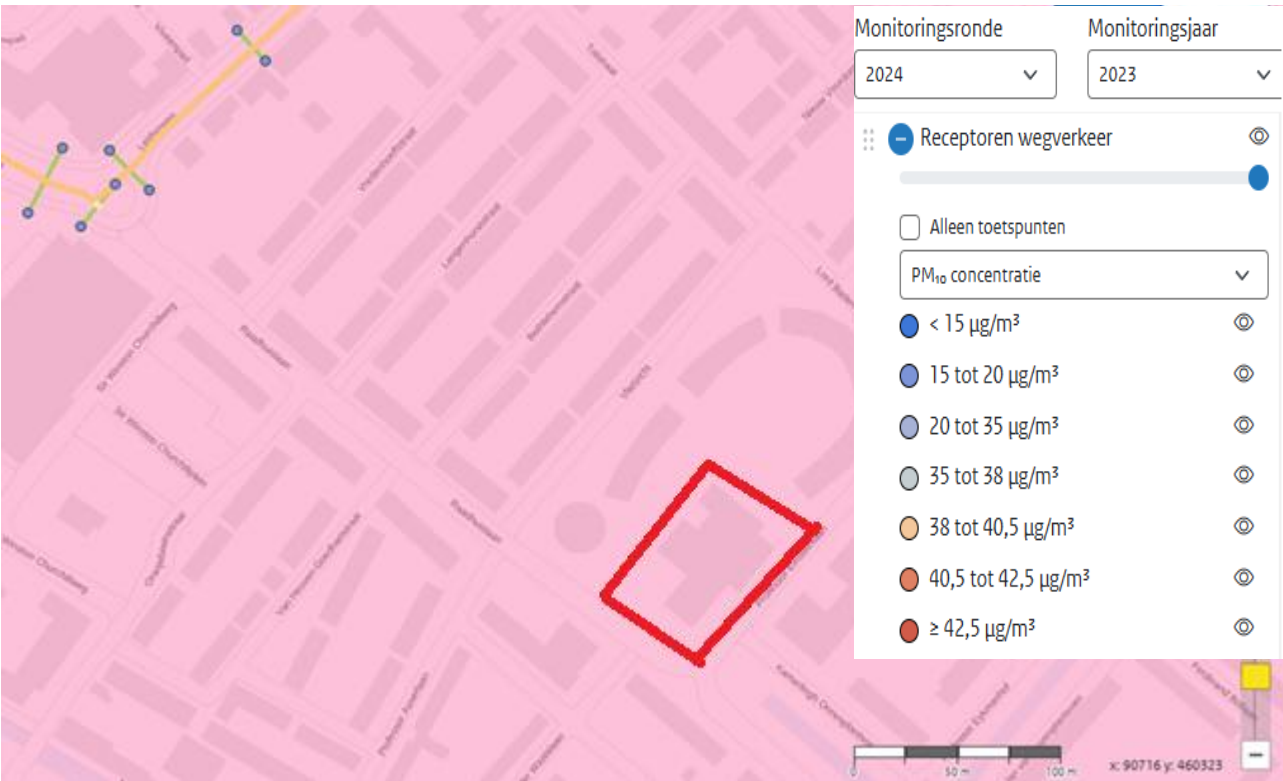
Bij het inpassen van woningen zijn luchtkwaliteitsberekeningen meestal niet nodig. Er hoeft niet getoetst te worden aan de omgevingswaarde als de woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Woningbouw is per definitie NIBM als het gaat om maximaal:

- 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen

Het project voorziet in een gezondheidscentrum en 44 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het project kleinschalig is en in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan blijft ruim onder de grens van 1500 woningen. Als een NIBM project wordt ingepast in een luchtaandachtsgebied dient te worden nagegaan of voldaan wordt aan de rijksomgevingswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ is dit een jaargemiddelde van 40 µg/m³.

Het plangebied ligt op ongeveer 250 meter van de belangrijkste ontsluitingsweg in Voorschoten, de Leidseweg en Koningin Julianalaan. De NO₂ concentratie rondom deze weg ligt op 13,76 µg/m³. De PM₁₀

concentraties liggen op 15,42 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de rijksomgevingswaarden. De wegen rondom het plangebied Prof. Einsteinlaan en Raadhuislaan zijn minder druk dan de Leidseweg en Koningin Julianalaan. Aannemelijk is dat op deze wegen rondom het plangebied de concentraties NO2 en PM10 nog lager ligt. Aangezien het project NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, kan worden geconcludeerd dat er geen grenswaarden worden overschreden en het plan geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is niet in het geding.



Afbeelding 13: plangebied en receptoren luchtkwaliteit nabij gelegen wegen

5.7 Geluid door activiteiten, geur en trillingen

Wet en regelgeving

Geluid door activiteiten

Paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl bevat instructieregels voor geluid door activiteiten deze regels beschermen geluidgevoelige gebouwen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen. In de regels van artikel 5.59 is geformuleerd dat er in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Overigens gaat het om het geluid van alle activiteiten samen. In artikel 5.56 van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, mits aan de aanvaardbaarheid eis kan worden voldaan.

Geur

Geurhinder kan bij verschillende bedrijfsmatige activiteiten voorkomen, onder meer bij landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en overige milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl zijn instructieregels gesteld over activiteiten die geur veroorzaken op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 Bkl is bepaald dat de woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang als geurgevoelige gebouwen worden aangemerkt. Deze gebouwen moeten in ieder geval beschermd worden tegen geurhinder. De instructieregels moeten zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau (artikel 5.92 lid 2 van het Bkl). De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Trillingen

Net als geur en geluid kunnen trillingen nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Trillingen kunnen effect hebben op de gezondheid en het welzijn. Om trillinghinder te voorkomen, zijn er streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen. Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels over trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen. Hierin zijn onder meer regels opgesteld die voorzien dat trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Overigens gaat het om trillingen van alle activiteiten samen. In artikel 5.87 en 5.78a van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden (artikel 5.86 lid 2 van het Bkl). Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om hogere waarden toe te staan (artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Doorwerking plangebied

Activiteiten uitgevoerd door bedrijven kunnen invloed hebben op de fysieke leefomgeving, doordat ze geluid, geur en soms stof en trillingen produceren. Om deze reden is niet altijd aanvaardbaar om een bedrijf op korte afstand van een woning te plaatsen en andersom ook niet. Bewoners kunnen namelijk geur- geluid- en trillingenhinder ervaren. Met onderhavige aanvraag wordt geen milieubelastende activiteit gerealiseerd. Een gezondheidscentrum zorgt niet voor overlast in de vorm van geur, trillingen en geluid. Daarnaast zijn er in de omgeving geen bedrijven aanwezig die voor overlast zorgen in de vorm van geur, trillingen en geluid.

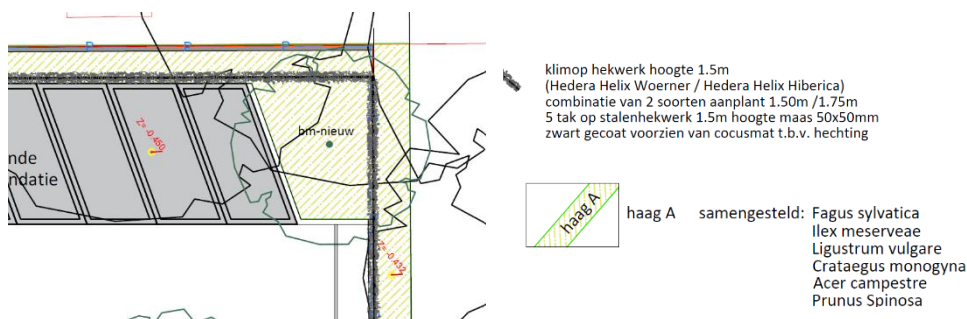
In het pand worden uitsluitend dienstverlenende functies ten behoeve van de gezondheidszorg gerealiseerd. Dit zijn functies die doorgaans binnen de milieucategorie 1 vallen. Deze functies kunnen in een gemengd gebied (waar hier sprake van is) samen met woonfuncties worden ingepast.

Woningen zijn milieugevoelige functies. Op grond van artikel 5.58 van het Bkl worden het gezondheidscentrum en de woningen als één activiteit beschouwd. Dit omdat de functies elkaar functioneel ondersteunen. De appartementen zijn gericht op senioren, starters en bewoners met een zorgvraag. Het gezondheidscentrum zal zich in hetzelfde pand gaan begeven en speelt o.a. in op de zorgvraag van de bewoners van het pand. Aangezien het gezondheidscentrum in hetzelfde gebouw zit als woningen, valt deze in beginsel onder dezelfde geluidsbescherming. Dat heeft ook de voorkeur om de flexibiliteit van gebruik van het gebouw in de hele levensfase te waarborgen.

De gezondheidsfunctie levert geen akoestische belemmeringen op voor de woning. De toekomstige invulling bestaat o.a. uit fysiotherapie, huisartsenpraktijken en apotheken. Dit zijn functies die in hetzelfde gebouw als de woonfuncties kunnen worden ingepast omdat ze geen noemenswaardige geluidsuitstraling hebben. Landelijk zijn er steeds meer woonconcepten bekend waarbij wooncomplexen met dergelijke maatschappelijke zorgfuncties kunnen samengaan.

Op basis van de nieuwe VNG handreiking milieuzonering is functiemenging waar mogelijk ook het uitgangspunt. Er is sprake van een gemengd gebied waarin dergelijke vormen van functiemenging voorstelbaar zijn. De beoogde functies van het gezondheidscentrum zijn in bijlage 5 van de nieuwe VNG-handreiking milieuzonering nieuwe stijl ook aangeduid als functies die geschikt zijn voor functiemenging met wonen. In het kader van de bouwaanvraag kan middels gevelweringonderzoek worden geborgd dat de gezondheidsfuncties op de begane grond geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat. In ieder geval dient de gevelwering zodanig te zijn dat het binnen niveau van 35 dB in de appartementen gewaarborgd wordt. In de avond en nacht is het gezondheidscentrum dicht en valt er geen overlast te verwachten.

Met het plan wordt ook een nieuw parkeerterrein mogelijk gemaakt. In de participatiebijeenkomsten met omwonenden is beloofd om overlast van dit parkeerterrein zoveel als mogelijk te beperken. Het parkeerterrein wordt daarom omgeven door een haag met een akoestisch scherm (kokosmat). Dit zorgt voor een aanzienlijke reductie van het geluid zodat overlast vanaf het parkeerterrein tot een minimum wordt beperkt. Dit is ook aangetoond in een akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek van het parkeerterrein maakt als bijlage 21 onderdeel uit van deze onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat er geen geluidswaarden bij de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied worden overschreden. Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode bedraagt 47 dB(A). Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode bedraagt 45 dB(A). Hiermee wordt voor de dag- en avondperiode voldaan aan de eisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Bkl. In de nachtperiode is het gezondheidscentrum gesloten en vinden er doorgaans geen verkeersverplaatsingen plaats, waardoor er ook geen geluidsoverlast te verwachten is.



Afbeelding 14: situering haag met geluidsscherm

5.8 Omgevingsveiligheid

Wet- en regelgeving

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over de manier waarop het omgevingsplan externe veiligheid moet waarborgen bij het toedelen van functies aan locaties; de zogeheten omgevingsveiligheid. Gemeenten dienen regels op te nemen in het omgevingsplan om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. In de instructieregels van het Bkl wordt onderscheid gemaakt in de kwetsbaarheid van gebouwen en locaties. Hierin wordt uitgegaan van drie niveaus:

1. Zeer kwetsbare gebouwen;
2. Kwetsbare gebouwen en locaties;
3. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De exacte indeling van de bovengenoemde gebouwen en locaties is te vinden in Bijlage VI van het Bkl. Hieronder vallen ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning mogen worden gebouwd (geprojecteerd gebouw). Het staat de gemeente vrij om een gebouw of locatie tot een zwaardere categorie te rekenen.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Voor deze activiteiten dienen gemeenten regels op te nemen in het omgevingsplan. De instructieregels hiervoor staan in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De activiteiten welke zijn aangewezen als risicobronnen zijn aangewezen in bijlage VII van het Bkl.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Deze kans is groter of gelijk aan 1 op één miljoen, of te wel PR 10-6. Het plaatsgebonden risico is ruimtelijk vertaald naar vaste afstanden tot gebouwen en locaties. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Deze afstanden zijn genoemd in Bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Groepsrisico en aandachtsgebieden

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het zijn gebieden rond een activiteit met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn een drietal aandachtsgebieden:

1. Een brandaandachtsgebied,
2. Een explosieaandachtsgebied, en
3. Een gifwolkaandachtsgebied.

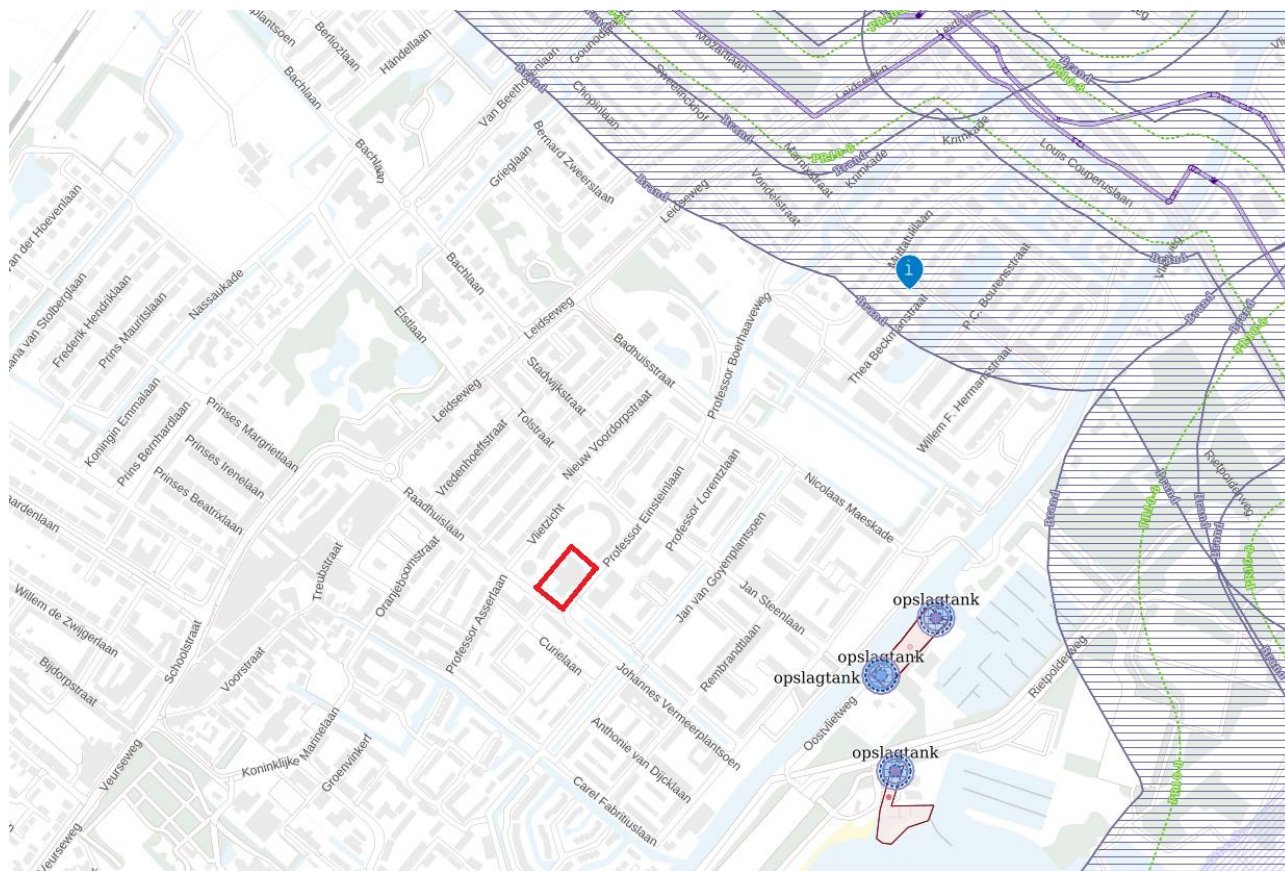
Deze gebieden en hun begrenzing zijn beschreven in artikel 5.12 Bkl. Voor bepaalde activiteiten kan de omvang van deze gebieden worden afgelezen uit een tabel in Bijlage VII bij het Bkl en in bepaalde gevallen moet de omvang van deze gebieden worden berekend. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Doorwerking plangebied

Een gezondheidscentrum en appartementengebouw wordt in het kader van externe veiligheid beschouwd als kwetsbare gebouwen. Op basis van de risicokaart Nederland kan de conclusie worden getrokken dat er in de directe omgeving rondom het plangebied geen risicovolle inrichtingen met gevaarlijke activiteiten gesitueerd zijn. Dit vormt dan ook geen risico voor de beoogde plannen. Uit onderstaande afbeelding waarin een uitsnede van de risicokaart wordt weergegeven, valt af te leiden dat het plangebied zich niet in een aandachtsgebied of risicocontour bevindt. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 15: uitsnede risicokaart met risicocontouren.

5.9 Water

Wet- en regelgeving

Waterwet

De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De volgende onderdelen blijven in de Waterwet achter: de regels voor het Deltaprogramma, de Deltacommissaris en het Deltafonds. Er staat ook een aantal financiële bepalingen in de Waterwet.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wordt gesteld dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersystemen. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl regels met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel die is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang', voorheen bekend als de watertoets, biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan.

Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In het Waterbeheerplan (WBP6) beschrijft het waterschap wensbeelden per thema, en daaruit afgeleid een strategie voor de planperiode 2022-2028 en een aanpak op hoofdlijnen.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer heeft in een waterhuishoudkundige onderzoek diverse aspecten laten onderzoeken. Het rapport is als bijlage 4 opgenomen in deze onderbouwing. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder weergegeven.

Grondwaterstanden

Vanwege de hoge grondwaterstanden heeft initiatiefnemer een peilbuis in het plangebied geplaatst en de grondwaterstanden gemonitord. Dit om te onderzoeken of de plannen (met half verdiept parkeerterrein) uitvoerbaar zijn. Uit de metingen is gebleken dat de grondwaterstanden gedurende natte periode fluctueren tussen NAP -0,80 en NAP -0,40 m. De ontwatering binnen het plangebied gedurende natte periode is hiermee beperkt. In de waternotitie (bijlage 1 van deze onderbouwing) zijn deze metingen inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat verdiept parkeren, hoewel gewenst ter beperking van overlast, vanwege de hoge grondwaterstanden niet tot de mogelijkheden behoort.

Op basis van het maaiveldverloop en de ligging van het oppervlaktewater verwachten wij dat er een grondwaterverloop van noordwestelijke naar zuidoostelijke richting is. Het plangebied kan beschouwt worden als overgangsgebied. Het oppervlaktewater bij de Kamerlingh Onnesplantsoen zal een drainerende werking hebben waardoor de grondwaterstanden aan de Professor Einsteinlaan lager zullen zijn ten opzichte van de metingen.

Bodemopbouw

Binnen het projectgebied zijn geen gegevens van de bodemopbouw beschikbaar. Om inzicht te krijgen in de bodemopbouw is gebruik gemaakt van het boorprofiel van de geplaatste peilbuis maar ook beschikbare boorprofielen uit de omgeving uit Dinoloket. Ook is een doorsnede uit het grondmodel Geotop opgenomen. Uit de gegevens blijkt dat het projectgebied op een overgang zitten tussen wat meer zandigere bodem en grond met klei- en veen. Uit de boorprofiel van peilbuis 1.01 blijkt ook dat er ook wat klei wordt aangetroffen in de ondiepe bodem. Op basis van deze bodemopbouw is de verwachting dat de waterdoorlatendheid binnen het projectgebied beperkt is.

Riolering

Rondom het projectgebied is riolering aanwezig. Zowel in de Raadhuislaan als de Professor Einsteinlaan ligt naast een gemengd riool ook een hemelwaterriool. Het hemelwaterriool heeft een aanlegdiepte van NAP -2,87 m tot NAP - 2,40 m (b.o.b.). De diameters van het HWA variëren van rond 400 mm t/m rond 630 mm.

Oppervlaktewater

Er ligt geen oppervlaktewater in het plangebied. Het plan heeft dus geen negatieve impact op het oppervlaktewater

Verhard oppervlak

Het plangebied is 4.338 m² groot. In de toekomstige situatie neemt het oppervlak aan bebouwing af van 1.827 m² naar 1.360 m². Het oppervlak aan verharding neemt toe van 429 m² naar 1.309 m². En het onverharde oppervlak neemt af van 2.082 m² naar 1.669 m² in de toekomstige situatie. Dat betekent dat er een compensatie opgave bestaat vanwege de toename aan verhard oppervlak.

Type oppervlak	Huidig	Toekomstig
Bebouwing	1.827	1.360
Verharding	429	1.309
Onverhard	2.082	1.669
Totaal	4.338	4.338

Afbeelding 16: overzicht verharding en bebouwing bestaande en toekomstige situatie

Verwerking hemelwater en grondwater

Om te bepalen wat de eisen zijn voor waterberging is gekeken naar het beleid van de gemeente Voorschoten en het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Gemeente Voorschoten

De ambitie is om op privaatterrein de neerslag van een hevige bui van 70 mm in een uur op te vangen (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in de daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren bij voorkeur de eerste 24 uur daarna vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar;

Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt en in de bodem geïnfiltreerd in het plangebied.

Hoogheemraadschap van Rijnland

De volgende punten zijn opgenomen in de waterschapsverordening van Rijnland:

- De initiatiefnemer moet waterberging maken als het nieuw hard oppervlak 500 m² of groter is.
- Het nieuwe oppervlaktewater heeft een oppervlakte dat minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak.
- Voor alternatieve vorm van waterberging geldt minimaal 55 liter per m² toename hard oppervlak bergen. De afvoer van de alternatieve waterberging is 0,6 liter per uur per m² toename hard oppervlak.
- Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5000 m², dan moet de initiatiefnemer ervoor zorgen dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen dat plangebied. Hierbij ontstaat geen wateroverlast bij bouwwerken, infrastructuur, hoogwaardige teelt of akkerbouw.

*Vertaling beleid naar projectgebied**1. Waterberging op het dak*

Volgens gemeentelijk beleid geldt een bergingseis van 70 mm per m² verhard oppervlak. Wanneer hemelwater afkomstig van daken op het dak zelf wordt geborgen (bijvoorbeeld via een retentiedak of groendak) mag de gebouw footprint buiten beschouwing worden gelaten bij de berekening van de benodigde waterberging op maaiveldniveau. In dit plan is ervoor gekozen om het hemelwater op het dak te bergen. De gebouwfootprint bedraagt 1.361 m², wat resulteert in een benodigde dakberging van: 1360 m² x 70 mm = 95,2 m³.

2. Toepassing grastegels

Grastegels worden toegepast op de parkeerplaatsen en rijbanen vanwege hun klimaatadaptieve voordelen. Deze halfverhardingen:

- bevorderen de infiltratie van regenwater in de bodem,
- verminderen de piekbelasting op het rioolstelsel,
- dragen bij aan het beperken van hittestress door minder warmtestraling,
- en stimuleren de biodiversiteit door ruimte te bieden voor begroeiing.

In overleg met de Projectleider Klimaatadaptatie van de gemeente Voorschoten is afgesproken dat deze oppervlakten voor 50% als verhard en 50% als onverhard worden meegeteld in de berekening. De betreffende oppervlakten zijn:

- Parkeerplaatsen: 790 m² → 50% verhard = 395 m²
- Rijbanen: 710 m² → 50% verhard = 355 m²
- Totaal gecorrigeerd oppervlak: 750 m²

Op basis van de verschillen tussen de bestaande en toekomstige situatie gelden de volgende verplichtingen:

Conform beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland

Door de afname van onverhard oppervlak met 880 m² (van 2.082 m² naar 1.669 m²), is een bergingsverplichting van 55 liter per m² van toepassing:

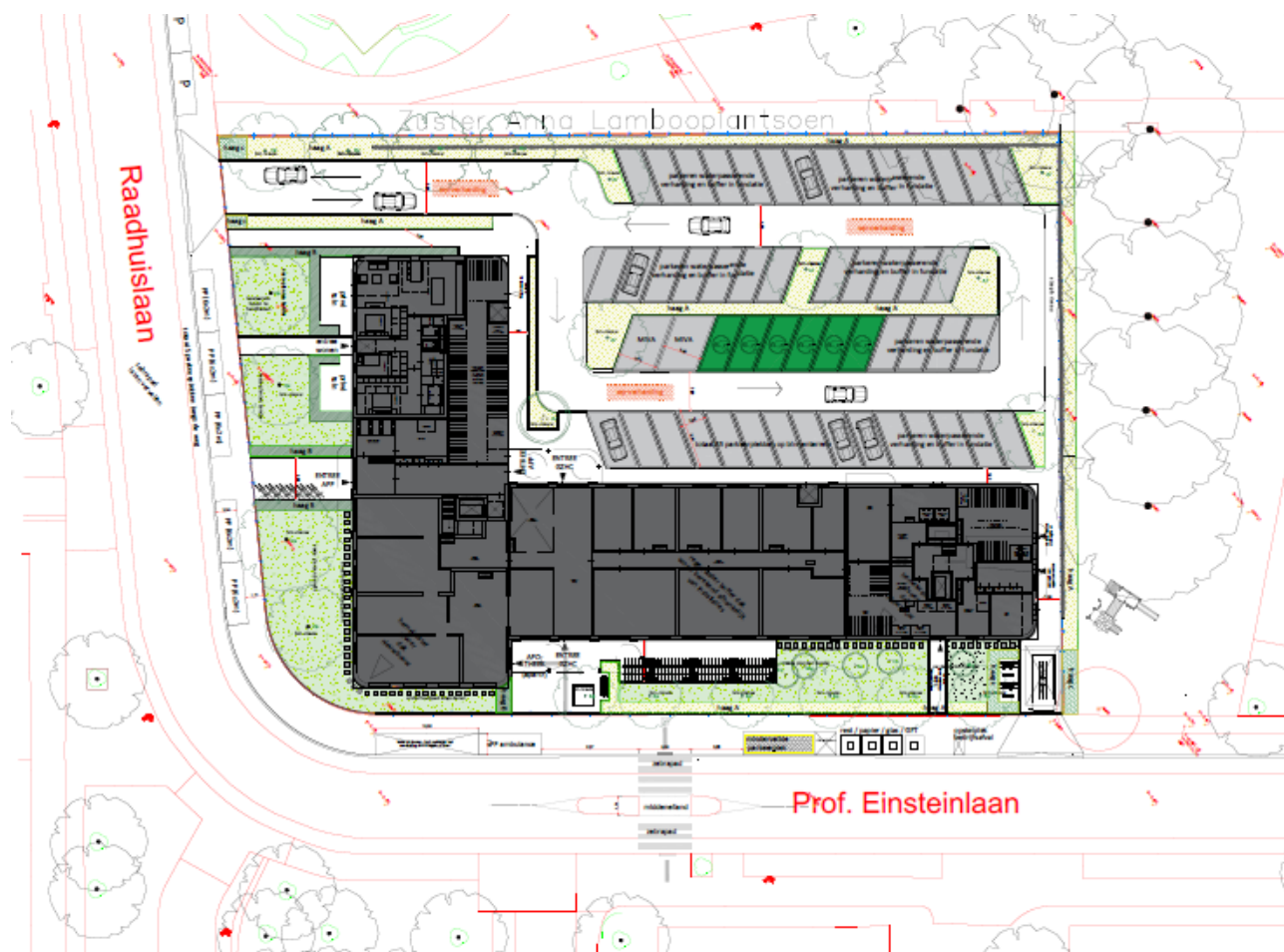
- $880 \text{ m}^2 \times 55 \text{ liter} = 48,4 \text{ m}^3$

Conform gemeentelijk beleid

Het totaal verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt 3.419 m². Na aftrek van de gebouw footprint (1.361 m²) en de gecorrigeerde oppervlakten met grastegels (750 m²), resteert een te compenseren oppervlak van 1.309 m². Hieruit volgt een waterbergingsverplichting van:

- $1.309 \text{ m}^2 \times 70 \text{ mm} = 91,63 \text{ m}^3$

Gemeente Voorschoten stelt in dit geval de zwaarste eis, waardoor deze als norm wordt gehanteerd voor de verdere uitwerking van de waterbergingsopgave.



Afbeelding 17: toekomstige inrichting projectgebied

Grondwater

Een landelijk vaker gehanteerde richtlijn voor minimale ontwatering betreft:

- 0,70 m onder wegen
- 0,90 m onder vloerpeil

Er zijn momenteel nog geen vloerpeilen bekend. Wanneer we rekening houden dat het vloerpeil circa 0,20 m hoger ligt ten opzichte van het aangrenzende straatpeil dan betreft het toekomstige vloerpeil circa NAP -0,50 m. Op basis van de richtlijn voor ontwatering betreft de maximale gewenste grondwaterstand circa NAP -1,40 m. Op basis van de gemeten grondwaterstand blijkt dat deze gedurende winterperiode structureel hoger liggen en dat hiermee de gewenste ontwatering niet wordt gehaald.

Drainageadvies

Geadviseerd wordt een drainageleiding ter hoogte van de parkeerplaatsen in het ontwerp op te nemen zodat deze de grondwaterstanden op het perceel kan verlagen en grondwaterstromen vanaf hoger gelegen gebieden afvangt. Het drainage-instelniveau dient te worden afgestemd op basis van de definitieve niveaus van het vloerpeil en de parkeerplaats. De parkeerplaats op maaiveld (een niveau van NAP -0,60 m) wordt aangelegd (20 cm-verwacht vloerpeil) dan dient het drainage-instelniveau op circa NAP -1,40 m te worden gerealiseerd.

Met bovenstaande drainage-instelniveau kan de drainage onder vrij verval worden aangesloten op de HWA leiding in de Raadhuislaan. Dit HWA voert water af naar de watergang langs het Kamerling Onnesplantsoen. De aanleg van drainage biedt tevens de mogelijkheid om ondergrondse waterberging te realiseren.

Specificaties drainageleidingen

Voor de drainageleidingen wordt uitgegaan van de volgende kenmerken;

- Diameter 160 mm
- Sterkteklasse SN8 i.v.m. gewicht auto's op parkeerplaats;
- Drainagebuis met polypropyleen omhulling met minimale maaswijdte van 700 μ m en maximaal 1.100 μ m (bijvoorbeeld PP700), geen kokosomhulling toepassen i.v.m. verteren;
- Geen bochten van meer dan 45 graden toepassen;
- Gladde binnenzijde;
- 360 graden geperforeerd

Mogelijkheden waterberging

Blauw- groen dak

De bergingseis is 95,2 m³ op basis van de toename van het verhard oppervlak en de gebouwfootprint in het plangebied. Vanwege de aanwezigheid van een plat dak is dit gebouw bij uitstek geschikt voor de toepassing van een waterbergend dakconcept. Om te voldoen aan de bergingseis, wordt een blauwgroen dak gerealiseerd.

Een blauwgroen dak is een multifunctioneel dak dat is opgebouwd uit verschillende lagen, waarbij waterberging en beplanting worden gecombineerd. De kern van het systeem is een retentielaag waarin regenwater tijdelijk wordt opgeslagen. Op basis van neerslagvoorspellingen kan dit systeem slim worden aangestuurd: bij droogte blijft de laag gevuld als buffer voor bewatering van de vegetatie, terwijl bij voorspelde neerslag de laag geleegd kan worden om voldoende bergingscapaciteit beschikbaar te houden.

De retentielaag kan in verschillende hoogtes worden uitgevoerd, variërend van 60 mm tot 150 mm. Bij een retentielaag van minimaal 70 mm wordt volledig voldaan aan de gemeentelijke eis voor dakberging, waarmee de benodigde 95,3 m³ waterbuffering op het dak kan worden gerealiseerd

Ondergrondse waterberging

Wanneer het blauwgroene dak wordt gerealiseerd, resteert een opgave van circa 91,63 m³ aan aanvullende waterberging. Deze aanvullende berging kan ondergronds worden gerealiseerd. In dit kader zijn ondergrondse waterbergingssystemen, zoals infiltratiekratten, een logische en effectieve optie. Grastegels, die worden toegepast op parkeerplaatsen en rijbanen, zorgen voor een doorlatend, groen verhard oppervlak dat hemelwater rechtstreeks naar de ondergrond afvoert. Onder normale omstandigheden infiltreert het water lokaal, maar bij hoge grondwaterstanden is aanvullende buffering noodzakelijk.

Infiltratiekratten kunnen het overtollige water tijdelijk opvangen en zorgen voor een gecontroleerde, vertraagde afvoer via een gekoppeld drainagesysteem. Deze systemen zijn doorgaans constructief geschikt voor toepassing onder grastegels en verkeersbelasting, waardoor het oppervlak functioneel en beloopbaar blijft. De combinatie van doorlatende verharding met ondergrondse berging vergroot de capaciteit op perceel niveau, benut de beschikbare ruimte optimaal en draagt substantieel bij aan een klimaatbestendige inrichting.

waterzakken

Een alternatieve mogelijkheid om waterberging te realiseren is het toepassen van waterzakken. Deze flexibele opslagsystemen kunnen in de constructie zelf worden opgenomen, bijvoorbeeld in kelders, kruipruimtes of onder vloeren. Waterzakken vangen regenwater op en maken hergebruik mogelijk, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van toiletten, het besproeien van groen of het reinigen van bestrating. Ook zijn er varianten beschikbaar die geschikt zijn voor plaatsing op platte daken of in technische ruimten.

Het gebruik van waterzakken draagt bij aan zowel waterberging als waterbesparing en sluit goed aan op de ambities rond klimaatadaptatie en circulair watergebruik. Ze zijn licht van gewicht, modulair toepasbaar en vragen relatief weinig installatieruimte. Wel dienen bij toepassing aandachtspunten zoals bereikbaarheid voor inspectie, vorstbestendigheid en waterkwaliteit in acht te worden genomen. In sommige gevallen kan een filter- of pompsysteem nodig zijn om het opgevangen water effectief en veilig te hergebruiken.

Conclusie

De grondwaterstanden in en rondom het gebied zijn hoog waardoor er beperkte ontwatering optreedt. Hiernaast zijn er slecht doorlatende lagen in de bodem aanwezig. Om aan de ontwateringswens te voldoen is drainage noodzakelijk. Hiernaast is drainage noodzakelijk indien er ondergrondse waterberging wordt gerealiseerd. Er is een waterbergingsopgave van circa 186 m³. Deze waterbergingsopgave kan gedeeltelijk worden opgevangen op het dakoppervlak via een blauw-groendak of met het toepassen van waterzakken in/op de bebouwing. De overige waterberging dient te worden gezocht op de rest van het perceel, bijvoorbeeld onder de parkeerplaats en de rijbaan.

5.10 Windhinder

Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Vanuit het rijk zijn voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld derhalve kan de gemeente zelf invulling geven aan de regels in het omgevingsplan.

Voor de beoordeling van het windklimaat geldt de NEN 8100 (2006) norm. De NEN 8100 (2006) is vanuit de wet niet verplicht, maar gemeenten zijn vrij om een beoordelingsregel op te nemen in het omgevingsplan dat een verplichting oplegt om een windonderzoek volgens de NEN 8100 (2006) te laten uitvoeren. In de NEN 8100 (2006) is een beslismodel opgenomen wat aangeeft wanneer een windonderzoek noodzakelijk is:

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of een windonderzoek nodig is;
- Onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of een windonderzoek nodig is.

Doorwerking planinitiatief

Windhinder vormt geen belemmering voor het plan. Het plan bestaat uit 5 bouwlagen en zal maximaal 18 meter hoog zijn. Windhinder vormt pas een af te wegen aspect vanaf 30 meter hoogte. Gezien de hoogte van het bouwplan levert dit aspect geen belemmering op.

5.11 Beschermen van de gezondheid

Wettelijk kader

De grondslag voor het beschermen van de gezondheid is artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Het artikel benadrukt de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in plaats van een sectorale. De Omgevingswet is in ieder geval gericht op veiligheid en gezondheid van de mens. Bij veiligheid gaat het om aspecten van fysieke veiligheid zoals externe veiligheid en veiligheid tegen overstromingen. Bij gezondheid van de mens gaat het om aspecten zoals geluid en luchtverontreiniging. Een goede omgevingskwaliteit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Doorwerking planinitiatief

Het planinitiatief voorziet in een woonconcept voor starters, ouderen en mensen met een zorgvraag. Daarnaast wordt de combinatie gemaakt met dienstverlenende zorgfuncties zoals huisartsen, apotheek en fysiotherapie. Op die manier wordt er een slimme combinatie gemaakt met functies die elkaar versterken en een positieve bijdrage kunnen leveren op de gezondheid van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex maar ook voor de overige buurtbewoners.

5.12 Verkeer en parkeren

Wet- en regelgeving

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Voorschoten heeft in het parkeerbeleid de parkeernormen vastgesteld. Dit beleid dient in acht genomen te worden bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Verkeersgeneratie

Initiatiefnemer heeft door Goudappel een onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige verkeersstromen en de verkeersveiligheid (bijlage 15). In het onderzoek van Goudappel is tevens een berekening van de toename van de verkeersgeneratie gemaakt ten gevolge van de ontwikkeling. De toename wordt berekend door het verkeer van de bestaande situatie te verminderen van het toekomstige verkeer ten gevolge van de ontwikkeling. In onderstaande afbeelding wordt het resultaat van de berekening van de verkeersgeneratie weergegeven.

type moment	bestaande situatie	planeffect	plansituatie	eenheid
totaal weekdag	415	480	895	mvt
totaal werkdag	530	655	1185	mvt
totaal ochtendspitsuur	60	105	160	mvt
waarvan vertrek	30	60	90	mvt
waarvan aankomst	30	45	75	mvt
totaal avondspitsuur	60	105	165	mvt
waarvan vertrek	30	45	75	mvt
waarvan aankomst	30	60	90	mvt

Afbeelding 18: resultaat verkeersgeneratie

Uit de afbeelding 18 blijkt dat de verkeersgeneratie op ieder moment toeneemt. De toename op een werkdag is circa 655 motorvoertuigbewegingen. In het ochtend en avondspitsuur gaat het om een toename van circa 105 motorvoertuigbewegingen, waarvan de verdeling vertrek en aankomst in beide spitsmomenten ongeveer evenredig is verdeeld.

Verkeersafwikkeling

motorvoertuigen

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het aantal motorvoertuigbewegingen in de plansituatie toeneemt met circa 105 motorvoertuigen in het drukste uur (avondspitsuur) ten opzichte van de bestaande situatie. Dit leidt tot een toename van $105 / 60 \text{ minuten} = 1\text{-}2$ extra motorvoertuigbewegingen per minuut in het drukste uur voor beide richtingen. Deze toename is, mede gezien het waargenomen verkeersbeeld in de schouw (zie rapport Goudappel in bijlage 15), zeer gering. De toename in het aantal motorvoertuigbewegingen gaat op in het huidige verkeersbeeld. Dit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. De verdeling van de verkeersbewegingen is per modaliteit weergegeven in onderstaande afbeelding 19. Hieruit valt op te maken dat het aantal verplaatsingen met motorvoertuigen het meest dominant is voor het verkeersbeeld.

aantal per vervoerswijze tussen 16:00-17:00 uur			
vervoerswijze	aantal ri. noord	aantal ri. zuid	totaal
motorvoertuigen	132	160	292
fiets	88	60	148
voetganger	28	32	60

Afbeelding 19: aantal verplaatsingen per vervoerswijze in het avondspits uur (werkdag)

In afbeelding 20 zijn voor de auto en de andere vervoerswijzen de ontsluitingsmogelijkheden van en naar de planlocatie weergegeven. Dit is gedaan aan de hand van het ontwerp van het plan. Het motorverkeer kan via een nieuw te realiseren in- uitrit de parkeerplaats op het perceel bereiken. Het ontwerp is toereikend en verkeersveilig.

Ook voor het fietsverkeer is de locatie voldoende bereikbaar en worden er door Goudappel geen belemmeringen gezien. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in de plansituatie een toename aan fietsverkeer verwacht van en naar de planlocatie. Het aantal oversteekbewegingen op de Raadhuislaan – van en naar de fietsenstallingen voor toekomstige bewoners – en de Prof. Einsteinlaan – bezoekers van het gezondheidscentrum – neemt hierdoor toe. Deze toename van oversteekbewegingen leidt tot een beperkte wijziging van de bestaande situatie. Fietzers hebben hier goed zicht op conflicterend verkeer. Ook zijn aan beide wegen meerdere zijstraten gelegen, waardoor fietsers ook in de bestaande situatie oversteken. Bovendien blijft de fietsenstalling voor het gezondheidscentrum min of meer op dezelfde plaats, waardoor de oversteekbewegingen zowel in de bestaande situatie als in de plansituatie op dezelfde locatie plaatsvinden. Ook een toename in het aantal voetgangers leidt naar verwachting niet tot negatieve gevolgen voor voetgangers en de omgeving; de zebrapaden blijven in de plansituatie behouden, al dan niet op een andere locatie. Voetgangers hebben daarmee de mogelijkheid om gebruik te maken van een veilige oversteekvoorziening.

Hoewel de toename van de stroom voetgangers ten gevolge van het plan net als de toename van het fietsverkeer en de toename van de motorvoertuigen niet significant is voor het totale verkeersbeeld, moet aanvullend worden opgemerkt dat omwille van de verkeersveiligheid het huidige zebrapad aan de Raadhuislaan namelijk wordt opgeheven en verplaatst naar de in afbeelding 20 weergegeven locatie. Dit wordt gedaan omdat er parkeerplaatsen zijn voorzien bij de ligging van het huidige zebrapad. Ter hoogte van de Oranjeboomstraat wordt het nieuwe zebrapad aangelegd tijdens rioleringswerkzaamheden zodat de looproute naar het gezondheidscentrum in stand blijft. Daarnaast wordt het bestaande zebrapad aan de Prof Einsteinlaan omwille van de verkeersveiligheid verplaatst tegenover de hoofdingang van het toekomstige gebouw. Dit maakt de verkeerssituatie veiliger en overzichtelijker. De looproute veranderd echter niet significant.

Uit afbeelding 20 valt af te leiden dat het plan hoofdzakelijk zorgt voor een toename aan motorvoertuigen. De toename aan fietsverkeer en voetgangers is geringer. Voor de toename van het autoverkeer neemt zoals eerder opgemerkt het aantal verplaatsingen met 1-2 per minuut toe in de spitsuren. Dit is een niet significante toename die opgaat in het huidige verkeersbeeld. Aangezien de toename van de stroom fietsers en voetgangers ten gevolge van het plan beduidend lager is dan de toename van het aantal motorvoertuigen, kan op basis van deze objectieve feiten de conclusie worden getrokken dat de relatief beperkte toename van het fietsverkeer en het aantal voetgangers net als de toename van het autoverkeer niet significant is en opgaat in het huidige verkeersbeeld. De toename van het fietsverkeer is gering te noemen en heeft geen significante invloed op de verkeersveiligheid of de bereikbaarheid van de locatie per fiets. Dit omdat fietsers goed zicht hebben op de verkeerssituatie zoals eerder in deze paragraaf beschreven.



Afbeelding 20: Ontsluiting plansituatie voor auto (grijs), fiets (geel) en voetganger (blauw)
(bron ondergrond: Cyclomedia)

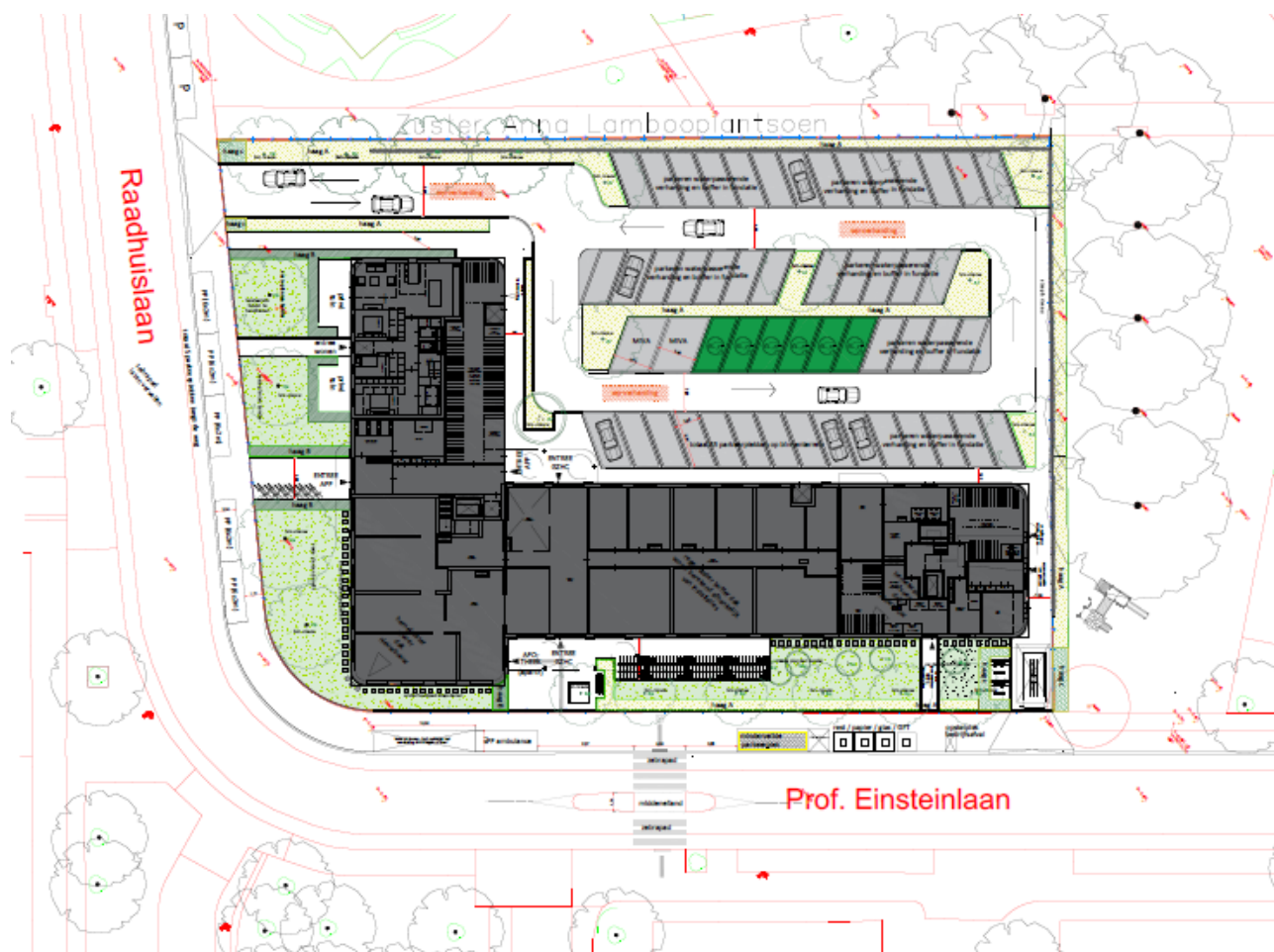
Zoals hierboven nader gemotiveerd worden er geen negatieve gevolgen verwacht bij een toename van het aantal motorvoertuigverplaatsingen en fietsers in de omgeving van de planlocatie. Ook een toename in het aantal voetgangers leidt naar verwachting niet tot negatieve gevolgen voor voetgangers en de omgeving. De toenames zijn niet significant en gaan op in het huidige verkeersbeeld. De planlocatie is voldoende en op een veilige manier bereikbaar.

Verkeersveiligheid

Uit de schouw van Goudappel is gebleken dat de verkeerssituatie een gebruikelijk beeld vertoont, zonder opvallende zaken of gebeurtenissen. De snelheid op de Raadhuislaan en Prof. Einsteinlaan lijkt nu en dan te worden overtreden, maar de bocht met de kruising tussen beide wegen zorgt er voor dat de snelheid (tijdelijk) lager is. In deze bocht loopt de Raadhuislaan ondergeschikt door (door middel van een inritconstructie. Motorvoertuigen en fietsers maken gebruik van dezelfde rijbaan, waar op een gebiedsontsluitingsweg als de Raadhuislaan en de Prof. Einsteinlaan bij voorkeur gebruik wordt gemaakt van gescheiden fietsvoorzieningen (vrij liggende fietspaden). Tenslotte worden de langspaarkeervakken aan de Prof. Einsteinlaan goed gebruikt en staan de parkeervakken nagenoeg vol.

Op de Raadhuislaan en de Prof. Einsteinlaan zijn in de bestaande situatie twee zebrapaden nabij de ingangen van het bestaande pand op de planlocatie gelegen. In de schouw is gebleken dat de zebrapaden in de praktijk goed werken; bestuurders van motorvoertuigen stoppen op tijd voor voetgangers zodat op verschillende plekken veilig kan worden overgestoken. Geparkeerde auto's verminderen het zicht voor overstekende voetgangers en bestuurders enigszins, maar niet dusdanig dat overstekende voetgangers niet worden opgemerkt.

In de toekomstige situatie wordt het zebrapad aan de Raadhuislaan verwijderd. Dit omdat hier parkeerplaatsen worden ingepast om gedeeltelijk te voorzien in de parkeervraag van de ontwikkeling. Het zebrapad aan de Prof. Einsteinlaan wordt verplaatst naar een nieuwe locatie tegenover de ingang van het gezondheidscentrum. Zo kunnen bezoekers veilig oversteken om het gezondheidscentrum te bereiken. De toekomstige verkeerssituatie met nieuwe locatie van het zebrapad aan de Prof. Einsteinlaan wordt weergegeven in onderstaande afbeelding 21. Het bestaande Zebrapad aan de Raadhuislaan wordt verplaatst in de richting van de Oranjeboomstraat.



Afbeelding 21: ontwerp met nieuwe locatie zebrapad tegenover hoofdingang

Openbaarvervoer

Er bevindt zich op 75 meter loopafstand (minder dan 1 minuut lopen) van de ingang aan de Prof. Einsteinlaan een bushalte. Met lijn 55 rijdt hier ieder half uur een lijnbus tussen station Voorschoten en – via (station) Leiden – station Voorhout. De bus halteert bij halte Vlietwijk op de rijbaan en heeft een gelijkvloerse in- en uitstap door een verhoogd trottoir. De voetgangersverbinding tussen de halte en de planlocatie is goed door de aanwezigheid van een breed trottoir en voorrang door inritconstructies in de richting van de ingangen aan de Prof. Einsteinlaan en de Raadhuislaan.

Auto Parkeren

Het woonprogramma bestaat uit 28 koopappartementen (allen met een groter oppervlak dan 100 m² bvo). Daarnaast worden er 11 sociale huurappartementen < dan 75 m² BVO en 5 vrije sector huurappartementen (middenhuur) < dan 75 m² BVO gerealiseerd. Het Gezondheidscentrum bestaat uit 30 behandelkamers en een apotheek met een grootte van 255 m².

Categorie	Type	Aantal	Eenheid
<i>Koopappartement > 100 m² BVO</i>	etage	28	woning
<i>Sociale huur appartement < 75 m² BVO</i>	etage	11	woning
<i>Vrije sector huur < 75 m² BVO</i>	etage	5	woning
<i>Gezondheidscentrum</i>	gezondheidscentrum	30	behandelkamers
<i>apotheek</i>	apotheek	1	per apotheek

Tabel 1: functieprogramma Raadhuislaan

Op grond van het parkeerbeleid van de gemeente Voorschoten wordt onderscheid gemaakt in 3 deelgebieden, namelijk: centrum, stationsomgeving en overig. Het plangebied ligt in het deelgebied overig. In onderstaand schema worden de normen voor het plan en het totaal aan benodigde parkeerplaatsen per functie berekend. Voor woningen komt er bovenop de norm voor de woningen nog 0,15 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers bij de parkeervraag. De tabel wonen uit het parkeerbeleid is namelijk exclusief bezoekers parkeren. Voor het gezondheidscentrum geldt dat 55% van de parkeernorm wordt toegewezen aan bezoekers. Voor de apotheek is dit 45%.

categorie	aantal	norm	Aandeel bezoekers	Benodigd (inclusief bezoekers)	Benodigd (exclusief bezoekers)	bezoekers
Koopappartement > 100 m ² BVO	28	1,6 per woning (exclusief bezoekers)	0,15 per woning	49	44,8	4,2
Sociale huur appartementen < dan 75 m ² BVO	11	0,7 per woning (exclusief bezoekers)	0,15 per woning	9,35	7,7	1,65
Vrije sector huur < dan 75 m ² BVO	5	0,8 per woning (exclusief bezoekers)	0,15 per woning	4,75	4,0	0,75
gezondheidscentrum	30	2,15	55%	64,5	29,03	35,47
apotheek	1	3,15	45%	3,15	1,73	1,42
Totaal				130,75	87,26	43,49

Tabel 2: Normatieve parkeerbehoefte toekomstige situatie

Uit tabel 2 blijkt dat er in totaal 130,75 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de nieuwe functies (inclusief bezoekers). In deze berekening is echter nog geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden namelijk voor de verschillende functies op verschillende tijdstippen gebruikt. Voor het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is mag dus worden uitgegaan van het dubbelgebruiken van parkeerplaatsen voor verschillende functies in het plan. Hierbij

wordt uitgegaan van de volgende aanwezigheidspercentages zoals weergegeven in tabel 3. Voor het gezondheidscentrum en de apotheek wordt uitgegaan van dezelfde aanwezigheidspercentages omdat deze functies beiden vallen onder de categorie sociaal/medisch zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Voorschoten.

aanwezigheidspercentages	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	Ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
Gezondheidscentrum en apotheek (sociaal medisch)	100%	100%	10%	0%	75%	0%	0%	0%	0%

Tabel 3: aanwezigheidspercentages toekomstige situatie

Uit tabel 4 blijkt dat bovenstaande aanwezigheidspercentages leiden tot een parkeerbehoefte van **105 parkeerplaatsen** op het maatgevende moment (werkdag middag) voor de toekomstige ontwikkeling, rekening houdend met het dubbelgebruik van de verschillende functies op de locatie.

aanwezigheidspercentages	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	Ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	
Woningen bewoners	33,84	33,84	50,76	56,4	39,48	39,48	42,3	45,12	42,3
Woningen bezoekers	2,64	3,3	4,95	0%	3,96	6,6	6,6	6,6	5,94
Gezondheidscentrum en apotheek (sociaal medisch)	67,65	67,65	6,77	0%	50,74	0%	0%	0%	0%
Totaal benodigd	104,13	104,79	62,84	56,4	94,18	46,08	48,9	51,72	48,24

Tabel 4: parkeerbehoefte toekomstige situatie rekening houdend met dubbelgebruik parkeerplaatsen

In bovenstaande tabel is echter nog geen rekening gehouden met het feit dat er in de bestaande situatie al openbare parkeerplaatsen worden gebruikt ten behoeve van de bestaande functie op het perceel. Dit bestaande gebruik mag worden gesaldeerd met het benodigde aantal toekomstige parkeerplaatsen. Zodat er enkel rekening wordt gehouden over de toename van de behoefte aan het aantal parkeerplaatsen ten gevolge van het plan. Hiervoor is het noodzakelijk om de parkeerbehoefte van de bestaande functies in beeld te brengen. In de bestaande situatie bestaat de normatieve parkeernorm uit:

categorie	Aantal	norm	Aandeel bezoekers	Benodigd (inclusief bezoekers)
Huurhuis (vrije sector)	1	1,2 per woning (exclusief bezoekers)	0,15 per woning	1,35
Sportzaal (raadhuislaan 47)	3,95	2,65 per 100 m2 BVO	96 procent van norm	10,47
Sportschool	8,62	4,7 per 100 m2 BVO	87 procent van norm	40,51
Opslag	0,79	0,95 per 100 m2 BVO (bedrijf arbeidsextensief-bezoekers extensief)	5 procent van norm	0,76
fysiotherapie	2	1,75 per behandelkamer	57% van norm	3,5
Gezondheidscentrum/ Huisarts	2	2,95 per behandelkamer	57% van norm	5,9
Bijeenkomstfunctie/ sportfunctie (binnen)	0,59	4,7 per 100 m2 bvo	87% van norm	2,8
Totaal				65,29

Tabel 5: normatieve parkeernorm bestaande functies

De bestaande functies gebruiken in totaal op grond van de huidige parkeernormen gezamenlijk 65 parkeerplaatsen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van deze bestaande functies. Hiervoor dient weer gebruik te worden gemaakt van de aanwezigheidspercentages.

De volgende aanwezigheidspercentages gelden voor het bestaande gebruik.

Aanwezigheidsper- centages	Werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	ochtend	middag	Avond	nacht	mid- dag	avond	middag	avond	middag
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
sportzaal	50%	50%	100%	0%	40%	100%	100%	100%	75%
sportschool	50%	50%	100%	0%	40%	100%	100%	100%	75%
Opslag	100%	100%	5%	0%	60%	0%	0%	0%	0%
fysiotherapeut	100%	100%	10%	0%	75%	0%	0%	0%	0%
Gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk)	100%	100%	10%	0%	75%	0%	0%	0%	0%
Bijeenkomstfunctie (sport binnen)	50%	50%	100%	0%	40%	100%	100%	100%	75%

Tabel 6: aanwezigheidspercentages bestaande functies

Op basis van bovenstaande aanwezigheidspercentages (zoals opgenomen in gemeentelijk parkeerbeleid) kan het gebruik van openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande functies worden berekend rekening houdend met het dubbelgebruik. Dat is in onderstaande tabel gedaan.

Aanwezigheidsper- centages	Werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	ochtend	middag	Avond	nacht	mid- dag	avond	middag	avond	middag
Woningen bewoners	0,72	0,72	1,08	1,2	1,12	1,12	0,9	0,96	0,9
Woningen bezoekers	0,06	0,075	0,11	0	0,09	0,15	0,15	0,15	0,14
sportzaal	5,24	5,24	10,47	0	4,19	10,47	10,47	10,47	7,85
sportschool	20,26	20,26	40,51	0	16,20	40,51	40,51	40,51	30,38
Opslag	0,76	0,76	0,04	0	0,46	0	0	0	0
fysiotherapeut	3,5	3,5	0,35	0	2,63	0	0	0	0
Gezondheidscentrum (huisartsenpraktijk)	5,9	5,9	0,59	0	4,42	0	0	0	0
Bijeenkomstfunctie (maatwerk)	1,4	1,4	2,8	0	1,12	2,8	2,8	2,8	2,1
Totaal gebruik parkeerplaatsen bestaande situatie	37,84	37,86	55,95	1,2	34,89	55,05	54,83	54,89	41,37

Tabel 7: gebruik parkeerplaatsen bestaande functies rekening houdend met dubbelgebruik.

Het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in de bestaande situatie ten behoeve van de bestaande functies kan worden gesaldeerd met de parkeerbehoefte van het dubbelgebruik van parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Dit zodat alleen voor de toename van de parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling extra parkeerplek gerealiseerd wordt. In onderstaande tabel is deze berekening uitgevoerd en daaruit blijkt dat er op het maatgevende moment (werkdag middag) **67 Parkeerplaatsen** nodig zijn om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien rekening houdend met dubbelgebruik en de parkeerbehoefte van de bestaande situatie.

Benodigd parkeerplaatsen bestaande en toekomstige situatie	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag	
	<i>ochtend</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>	
Totale parkeervraag toekomstige situatie	104,13	104,79	62,84	56,4	94,18	46,08	48,9	51,72	48,24	
Totaal parkeervraag bestaande situatie	37,84	37,86	55,95	1,2	34,89	55,05	54,83	54,89	41,37	
Extra benodigd te realiseren parkeerplaatsen toekomstige situatie	66,29	66,93	6,89	55,2	59,29	-8,97	-5,93	-3,17	6,87	

Tabel 8: benodigde parkeerplaatsen toekomstige situatie

In het plan worden slechts 53 parkeerplaatsen gerealiseerd in het binnenterrein van het plangebied. Zes van de parkeerplaatsen hebben laadpalen en 2 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan mindervaliden. Zoals hierboven aangegeven bedraagt de parkeervraag 67 parkeerplaatsen. Dat is dus een tekort van 14 parkeerplaatsen.

Afname openbare parkeerplaatsen

Daarnaast wordt er in openbare ruimte in parkeergelegenheid voorzien, maar deze parkeerplaatsen liggen er ook al in de bestaande situatie. Per saldo neemt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte af. Aan de Raadhuislaan worden 5 parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van het huidige zebrapad. Deze ruimte ontstaat omdat het huidige zebrapad verder naar het noorden wordt verplaatst zoals weergegeven in afbeelding 21. In de huidige situatie zijn hier 3 parkeerplaatsen gevestigd. Per saldo worden er hier dus 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Aan de Prof. Einsteinlaan bevinden zich in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied 10 parkeerplaatsen, waarvan 1 mindervalide parkeerplaats. In de toekomstige situatie blijven er 3 parkeerplaatsen over aan de Prof. Einsteinlaan (waarvan 1 mindervalide parkeerplaats). Daarnaast is er een parkeerplaats beschikbaar voor kort parkeren en laden en lossen. Het aantal permanente parkeerplaatsen aan de Prof. Einsteinlaan neemt dus af met 7 parkeerplaatsen. Het totale aantal openbare parkeerplaatsen neemt daardoor af met 5. Samen met het tekort van 14 parkeerplaatsen zorgt de afname met 5 openbare parkeerplaatsen dus voor een tekort van in totaal 19 parkeerplaatsen.

Opvangen tekort in de openbare ruimte

Dit tekort van 19 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Uit parkeertellingen van de gemeente is gebleken dat er restcapaciteit is in de openbare ruimte rondom het plangebied. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte is over het algemeen laag, waardoor het

tekort van 19 parkeerplaatsen kan worden opgevangen. Dat kan de gemeente Voorschoten middels recente parkeertellingen aantonen. Dit wordt aangetoond in onderstaande afbeeldingen 22 en 23. Daaruit blijkt dat het maatgevende parkeermoment op een werkdag in de middag is. Uit onderstaande afbeelding 22 blijkt dat er op de Prof. Einstaanlaan een bezettingsgraad van 80- 90% is op een werkdagmiddag. Dit is een vrij drukke bezetting. In deze straat is er dus geen restcapaciteit. In de Raadhuislaan is de bezettingsgraad over het algemeen minder dan 40% en aan de Vlietzicht 40- 60%. Uit afbeelding 23 blijkt dat er in de huidige situatie een capaciteit is van 215 parkeerplaatsen in een cirkel van 100 meter rondom het plangebied. De bezettingsgraad is in totaal 58,69 % op het maatgevende moment (werkdag middag). Dat betekent dat er op het maatgevende moment 126 van de 215 parkeerplekken bezet zijn. Door het verwijderen van in totaal 7 parkeerplaatsen aan de Prof Einsteinlaan en het toevoegen van 2 nieuwe parkeerplaatsen aan de Raadhuislaan neemt de openbare capaciteiten met 5 af naar 210 parkeerplaatsen in een cirkel van 100 meter rondom het plangebied. Rekeninghoudend met de afname van deze openbare parkeerplaatsen betekent dit dat de bezettingsgraad naar 60% stijgt.

Omdat er binnen het plangebied 14 parkeerplaatsen te weinig worden gerealiseerd op het maatgevende moment (werkdag middag), zullen deze 14 parkeerplaatsen worden gebruikt in de openbare ruimte. Van de 210 overgebleven parkeerplaatsen neemt de bezetting dus toe van 126 naar 140. Dat levert een bezettingsgraad op van 66,67%. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Voorschoten betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid is. Een bezettingsgraad van minder dan 70% wordt namelijk als voldoende beschouwd.

Fietsverkeer en OV

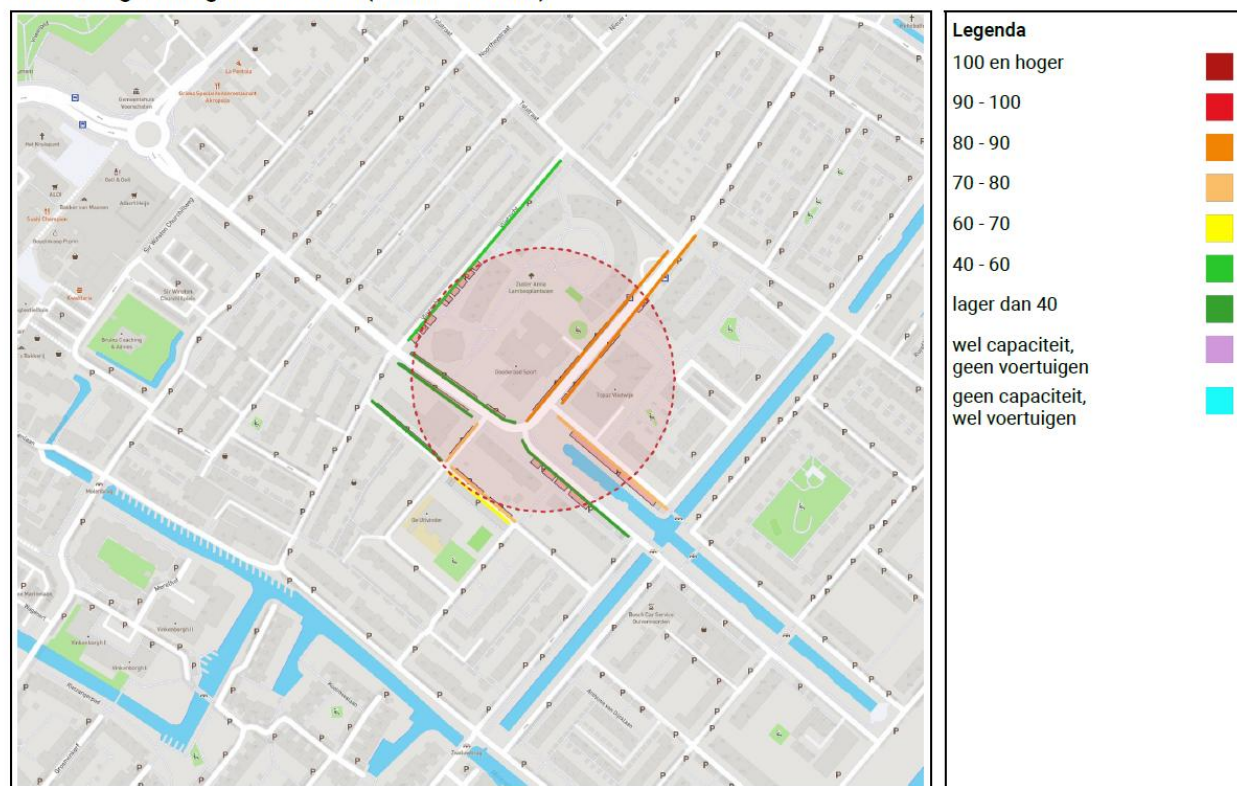
Naast het feit dat er in de openbare ruimte restcapaciteit is om de parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan (gedeeltelijk) op te vangen. Wordt er voor het nieuwe plan ook ingezet op het zoveel mogelijk stimuleren van fietsverkeer. Uit de opvolgende onderdelen van dit parkeerhoofdstuk blijkt dat er nadrukkelijk ook wordt ingezet op fietsverkeer door ruimschoots in fietsenstallingen te voorzien voor zowel de bewoners en bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen. Ook ligt het plangebied nabij de bestaande bushalte waardoor ook het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk is.

conclusie

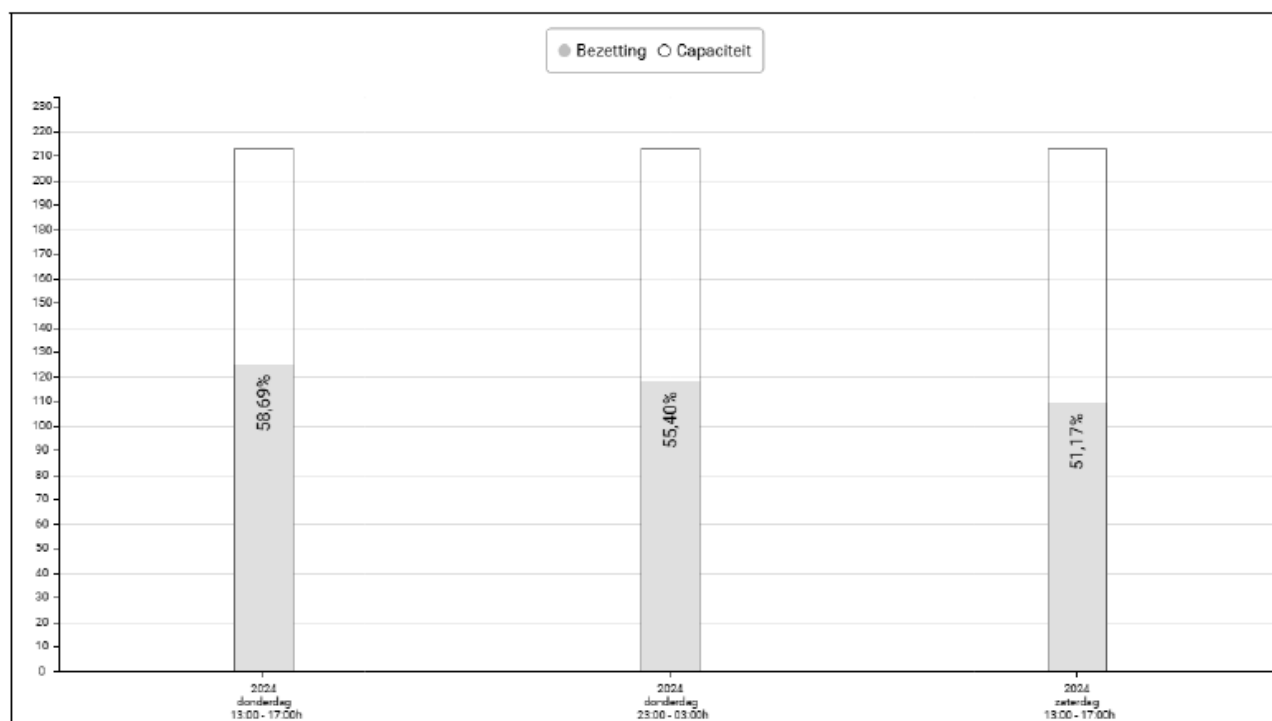
Geconcludeerd kan worden dat er op het maatgevende moment (werkdagmiddag) een parkeervraag is van 67 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Binnen het plangebied worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit tekort van 14 parkeerplaatsen neemt toe naar 19 vanwege een gewijzigde indeling van de openbare ruimte, die ten koste gaat van 5 bestaande parkeerplaatsen. Dit tekort kan echter worden opgevangen in de openbare ruimte omdat de huidige parkeerdruk in een straal van 100 meter rondom het plangebied laag is. In de bestaande situatie zijn er 215 parkeerplaatsen beschikbaar en is de bezettingsgraad 58,69%. In de toekomstige situatie zijn er 210 parkeerplekken beschikbaar in een straal van 100 meter rondom het plangebied en neemt de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen toe naar 66,67 % vanwege het tekort van 14 parkeerplaatsen in het plan en het verwijderen van 5 openbare parkeerplaatsen. De bezettingsgraad neemt ten gevolge van het plan echter niet dusdanig toe dat de parkeerdruk onacceptabel toeneemt. Bij een bezettingsgraad van minder dan 70% wordt de parkeergelegenheid conform gemeentelijk beleid namelijk als voldoende beschouwd. In de openbare ruimte kan het tekort aan parkeerplaatsen voor het plan dus worden opgevangen. Dat is gebleken uit de parkeertellingen waarvan de resultaten worden weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

Het tekort kan daarmee worden opgevangen. Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van fietsgebruik en het gebruik van het openbaar vervoer. Bovenstaande argumenten vormen redenen om van de parkeereis uit de parkeernota af te wijken. Er is restcapaciteit op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte om het tekort van de parkeerplaatsen op te vangen.

donderdagmiddag 04-04-2024 (13:00 - 17:00h)



Afbeelding 22: bezettingsgraad openbare parkeerplaatsen in een straal van 100 meter rondom het plangebied op het maatgevende moment (werkdag middag)



Afbeelding 23: capaciteit openbare parkeerplaatsen en bezettingsgraad in een straal van 100 meter rondom het plangebied op het maatgevende moment (werkdag middag).

fietsparkeren

fietsparkeren appartementen

Ook het fietsparkeren maakt onderdeel uit van de toekomstige parkeerbehoefte van het plan. In maart 2025 heeft de gemeente Voorschoten het parkeerbeleid aangepast. De wijziging van het parkeerbeleid ziet op een aanpassing van de parkeernormen voor fietsen. In december 2024 is de gemeente Voorschoten met Niersman een overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst is een artikel opgenomen waarin specifiek iets bepaald is voor de fietsparkeervoorzieningen van bewoners, namelijk het volgende: *'Initiatiefnemer kan voor de fietsparkeervoorziening voor bewoners als gelijkwaardig alternatief voor de eisen uit § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving de 'Handreiking voor gelijkwaardige maatregel(en) voor berguimten in woongebouwen (concept versie 5) 2024' (bijlage 6) toepassen.*

Voor de invulling van de fietsparkeervoorzieningen en bergingen binnen dit plan wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een gelijkwaardige maatregel toe te passen conform artikel 5.5 van de anterieure overeenkomst d.d. 9 december 2024. In artikel 5.5 van de anterieure overeenkomst d.d. 9 december 2024 wordt de 'Handreiking voor gelijkwaardige maatregel(en) voor berguimten in woongebouwen (concept versie 5), 2024' (hierna Handreiking) als toetsingskader gehanteerd. Deze handreiking biedt een alternatieve invulling van de eisen uit § 4.5.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), en stelt kaders voor zowel de interne berguimten als de collectieve fietsenbergingen binnen woongebouwen.

In de Handreiking is bepaald dat woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² die gebruikmaken van een gemeenschappelijke fietsenberging (gelijkwaardige maatregel) beschikken over een berguimte in de woning van minimaal 2,7 m². Alle woningen binnen dit plan met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² beschikken over een dergelijke berguimte.

Daarnaast wordt binnen het plan voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging, waarin per woning het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen is toegewezen conform de Handreiking. Ook de appartementen met een gebruiksoppervlakte van 50 m² of kleiner maken gebruik van deze gemeenschappelijke fietsenberging.

De Handreiking bevat bouwkundige maatregelen voor de inrichting van de fietsenberging, waaronder het aantal fietsparkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de gebruiksoppervlakte per woning. Met deze invulling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Handreiking en is sprake van een adequate en goed toegankelijke fietsparkeeroplossing.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal fietsplekken
< 50	1
> 50 - < 75	2
> 75 - < 100	3
> 100 - < 125	3
> 125	4

Tabel 9: normen uit de Handreiking voor gelijkwaardige maatregel(en) voor berguimten in woongebouwen (concept versie 5) 2024'

Op basis van deze normen zijn binnen het plan de volgende aantallen fietsplekken **voor bewoners van de appartementen (intern) opgenomen:**

- Koopappartementen: 85 fietsplekken

- Huurappartementen: 24 fietsplekken

Programma			Fietsparkeerplekken (bewoners)			
			Handreiking voor gelijkwaardige maatregel(en) voor bergruimten in woongebouwen (concept versie 5) 2024 (bijlage 6)			
Koopappartementen	Aantal	GBO (m2)	Koopappartementen			
- Appartement A	3	90	Gebruiksoppervlakte (m2)	Aantal	Norm	Aantal pp
- Appartement B	6	84	> 0 < 50	0	1	0
- Appartement C	3	79	> 50 < 75	0	2	0
- Appartement G	3	96	> 75 < 100	24	3	72
- Appartement H	3	125	> 100 < 125	3	3	9
- Appartement K	9	91	> 125	1	4	4
- Appartement M	1	129			Totaal	85
Totaal	28					
Huurappartementen	Aantal	GBO (m2)	Huurappartementen			
- Appartement E	8	43	Gebruiksoppervlakte (m2)	Aantal	Norm	Aantal pp
- Appartement F1	4	55	> 0 < 50	8	1	8
- Appartement F2	4	56	> 50 < 75	8	2	16
Totaal	16		> 75 < 100	0	3	0
			> 100 < 125	0	3	0
			> 125	0	4	0
					Totaal	24

Tabel 10: parkeerbehoefte appartementen bezoekers

Voor **bezoekers van de appartementen** zijn in de Handreiking geen normen opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij het geldende Parkeerbeleid van de gemeente Voorschoten, d.d. maart 2025. Op basis van deze normen zijn binnen het plan de volgende aantallen fietsplekken voor bezoekers van de appartementen (extern) opgenomen:

- Koopappartementen: 7 fietsplekken
- Huurappartementen: 4 fietsplekken

Programma			Fietsparkeerplekken (bezoekers)	
			Parkeerbeleid gemeente Voorschoten 2024 (update maart 2025)	
Koopappartementen	Aantal	GBO (m2)	Koopappartementen	
- Appartement A	3	90	Aantal	28
- Appartement B	6	84	Norm	0,25
- Appartement C	3	79	Aantal pp	7
- Appartement G	3	96	Totaal	7
- Appartement H	3	125		
- Appartement K	9	91		
- Appartement M	1	129		
Totaal	28			
Huurappartementen	Aantal	GBO (m2)	Huurappartementen	
- Appartement E	8	43	Aantal	16
- Appartement F1	4	55	Norm	0,25
- Appartement F2	4	56	Aantal pp	4
Totaal	16		Totaal	4

Tabel 11: parkeernormen appartementen bezoekers

Fietsparkeeren medewerkers en bezoekers gezondheidscentrum

Voor de maatschappelijke functie (Gezondheidscentrum & Apotheek) zijn in de Handreiking en de overeenkomst geen normen opgenomen. Voor deze functies is aangesloten bij het geldende Parkeerbeleid van de gemeente Voorschoten, d.d. maart 2025. Op basis van deze normen zijn binnen het plan de volgende aantallen fietsplekken voor medewerkers en de bezoekers van het gezondheidscentrum en de apotheek opgenomen:

- Medewerkers: 31 fietsplekken
- Bezoekers: 37 fietsplekken

Voor de medewerkers geldt dat er 8 fietsplekken intern in het gebouw worden gerealiseerd en de overige 23 fietsplekken buiten, gezamenlijk met de fietsplekken voor de bezoekers.

Programma		Fietsparkeerplekken (medewerkers)		Fietsparkeerplekken (bezoekers)	
		Parkeerbeleid gemeente Voorschoten 2024 (update maart 2025)		Parkeerbeleid gemeente Voorschoten 2024 (update maart 2025)	
Gezondheidscentrum	Aantal	Gezondheidscentrum		Gezondheidscentrum	
- Behandelkamers	30	Behandelkamers		Behandelkamers	
- Apotheek	1	Aantal 30		Aantal 30	
		Norm 2,15		Norm 2,15	
		Aandeel medewerkers 45%		Aandeel bezoekers 55%	
		Aantal pp 29		Aantal pp 35	
		Apotheek		Apotheek	
		Aantal 1		Aantal 1	
		Norm 3,15		Norm 3,15	
		Aandeel medewerkers 55%		Aandeel bezoekers 45%	
		Aantal pp 2		Aantal pp 1	
		Totaal 31		Totaal 37	

Tabel 12: fietsparkeernormen voor gezondheidscentrum (medewerkers en bezoekers)

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen, evenals voor bezoekers en een deel van de medewerkers van het gezondheidscentrum en de apotheek, worden extern op maaiveldniveau gerealiseerd. Omdat deze fietsparkeerplaatsen in aanmerking komen voor dubbelgebruik is hier een berekening van gemaakt conform de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de parkeernota van de gemeente Voorschoten (update maart 2025). In deze analyse zijn de bezoekers van de koop- en huurappartementen, de bezoekers van het gezondheidscentrum en de apotheek, en de medewerkers van het gezondheidscentrum en de apotheek meegenomen. Voor laatstgenoemde groep worden 8 fietsparkeerplaatsen intern gerealiseerd; deze zijn in mindering gebracht op de parkeervraag van de externe fietsvoorzieningen. Deze 8 interne fietsparkeerplekken voor medewerkers zijn namelijk net zoals de interne fietsparkeerplekken voor bewoners niet voor iedereen toegankelijk en komen dus niet in aanmerking voor dubbelgebruik.

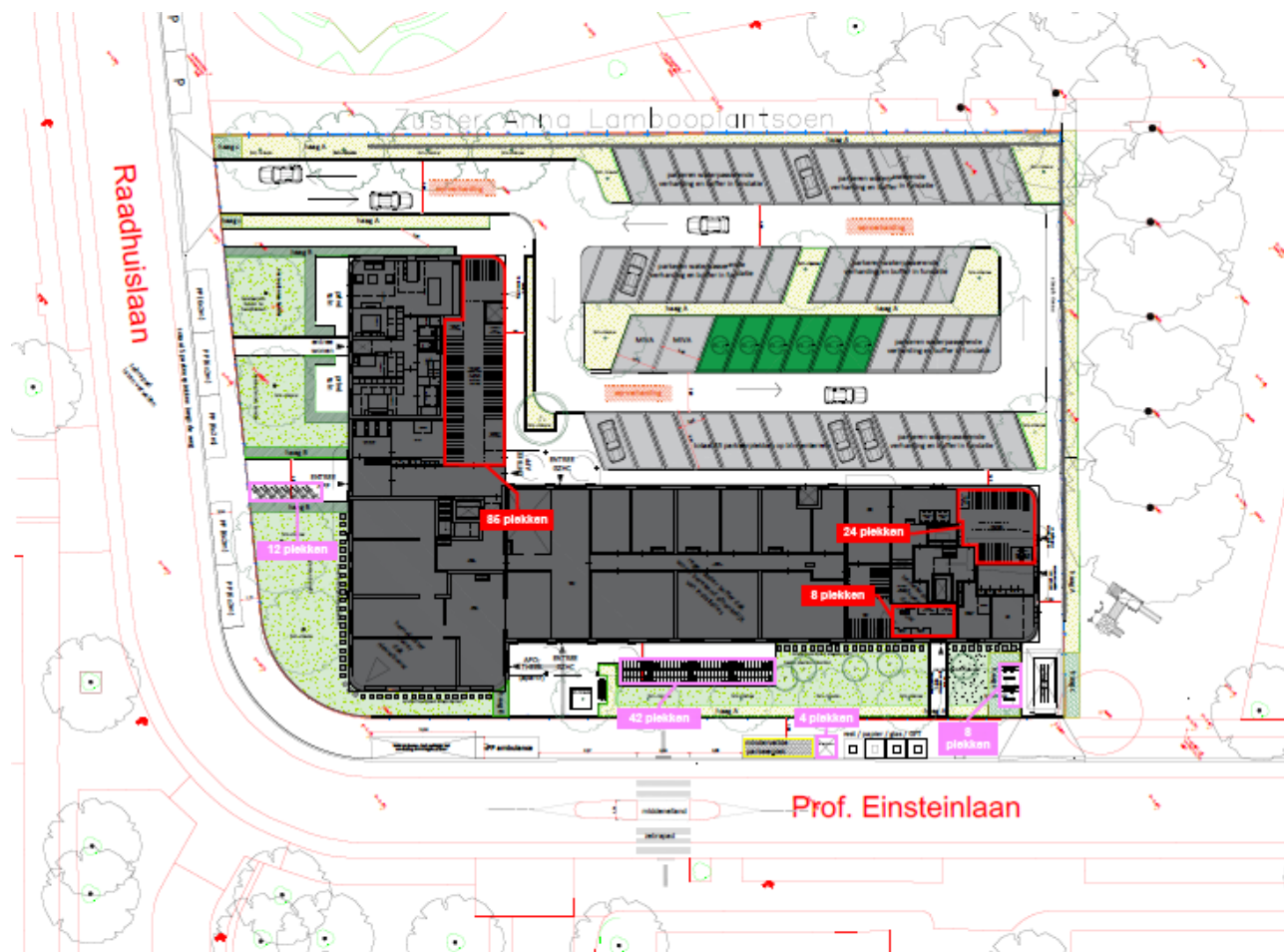
Rekeninghoudend met dubbelgebruik van de externe fietsparkeerplaatsen blijkt dat op het drukste moment, namelijk tijdens de middagperiode op een werkdag, 66 externe fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal wordt volledig binnen het plangebied op eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Gelijktijdigheid									
Aantal fietsparkeerplekken woningen	11								
Aantal fietsparkeerplekken GZHC	60								
Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	Middag	Avond	Middag	Avond	Middag
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	75%
Sociaal medisch	100%	100%	10%	0%	75%	0%	0%	0%	0%
Woningen bezoekers	4,4	5,5	8,3	0,0	6,6	11,0	11,0	11,0	8,3
Sociaal medisch	60,0	60,0	6,0	0,0	45,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	65	66	15	0	52	11	11	11	9

Tabel 13: fietsparkeerbehoefte externe fietsparkeerplaatsen (bezoekers woningen, bezoekers gezondheidscentrum en deel van de medewerkers van het gezondheidscentrum)

De totale fietsparkeervraag bedraagt daarmee 109 fietsparkeerplekken voor bewoners appartementen + 8 fietsparkeerplekken voor medewerkers van het gezondheidscentrum + 66 parkeerplekken voor bezoekers van de woningen, bezoekers van het gezondheidscentrum en een deel van de medewerkers van het gezondheidscentrum (23 stuks) = 183 fietsparkeerplekken.

In onderstaande afbeelding wordt weergegeven waar de fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. In de afbeelding wordt ook weergegeven ten behoeve van welke functie de fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in haar eigen fietsparkeerbehoefte.



Afbeelding 24: overzicht te realiseren fietsparkeerplaatsen

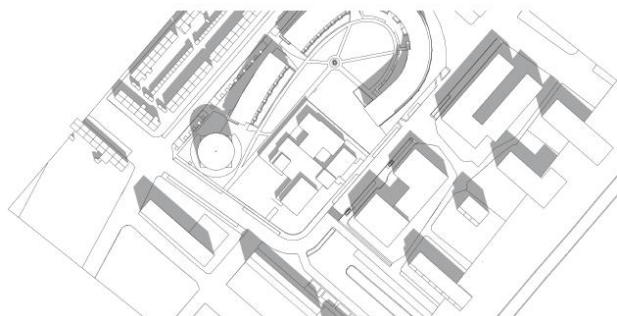
5.13 Bezonnig

Niersman heeft een bezonningsonderzoek laten uitvoeren welke als bijlage onderdeel uitmaakt van deze ETFAL motivering. De bezonningsstudie is uitgevoerd om inzichtelijk te maken welk effect het nieuwbouwplan heeft op de bezonnig van nabijgelegen woningen. De gemeente voorschoten heeft geen eigen beleid en sluit zich aan bij de landelijke richtlijnen, de TNO- normen. Er is een lichte en een strenge TNO norm. De lichte norm houdt in dat er schaduw ontstaat voor tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De strenge norm houdt in dat er schaduw ontstaat voor tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank raam. Voor de meting wordt gemeten in de vensterbank van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonnig aansluitend plaatsvindt.

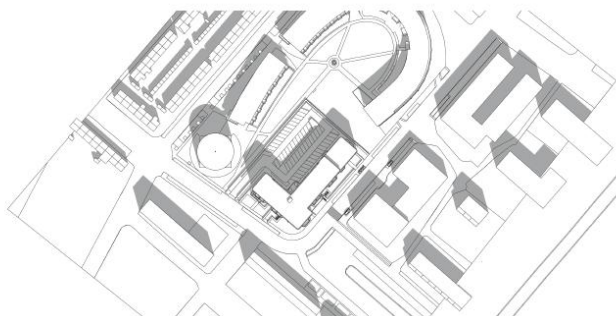
Doorwerking plangebied

Uit onderstaande afbeeldingen van de bezonningsstudie valt op te maken dat het plan nauwelijks invloed heeft op nabijgelegen woningen. Uit de bezonnigstudie blijkt dat het plan hoofdzakelijk effect heeft op het nieuw te realiseren parkeerterrein binnen het plangebied zelf. Het appartementengebouw aan de noordkant achter het parkeerterrein ligt op te grote afstand om significant te worden gehinderd door een afname van bezonnig. Uit de studie kan worden geconcludeerd dat er minimaal nog 3 bezonningsuren overblijven bij de appartementen gedurende vrijwel het gehele jaar. Op 21 maart is er gedurende 12:00 en 15:00 voldoende bezonnig op de omliggende appartementen (in ieder geval 3 uur). Op onderstaande afbeeldingen is te zien dat het plan vooral effect heeft op het parkeerterrein binnen het plangebied.

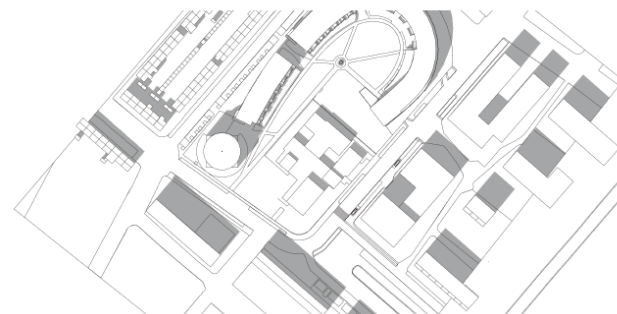
Aangezien de zon hoger staat in juni zijn de uitkomsten van het bezonningsonderzoek nog gunstiger in juni. Het plan heeft gedurende de hele dag geen impact op de bezonning van omliggende woningen. De uitkomsten van september zijn vergelijkbaar met de uitkomsten van maart. Zelfs in december vormt de schaduwval in de toekomstige situatie niet een zodanige belemmering dat omliggende woningen significant worden gehinderd ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt daarmee in ieder geval voldaan aan de strenge TNO- norm. Bezonnning vormt geen reden om dit initiatief te belemmeren.



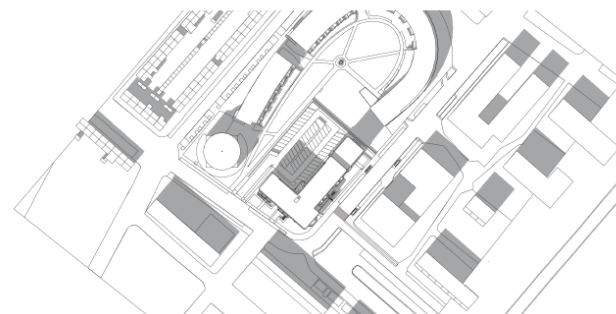
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 maart, 12u00, UTC+1 (wintertijd)



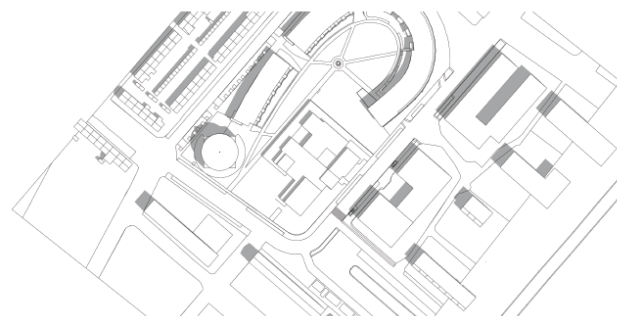
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 maart, 12u00, UTC+1 (wintertijd)



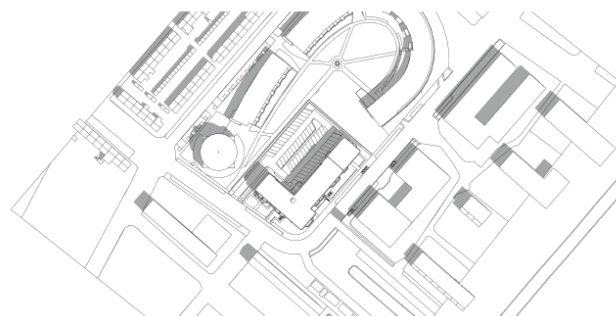
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 maart, 15u00, UTC+1 (wintertijd)



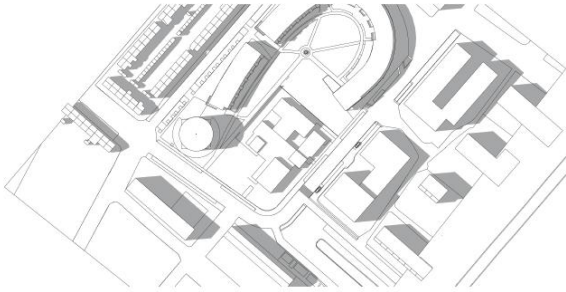
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 maart, 15u00, UTC+1 (wintertijd)



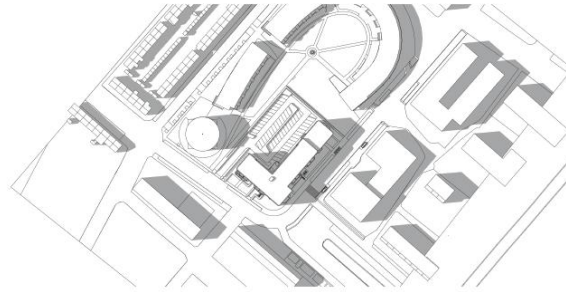
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 juni, 12u00, UTC+2 (zomertijd)



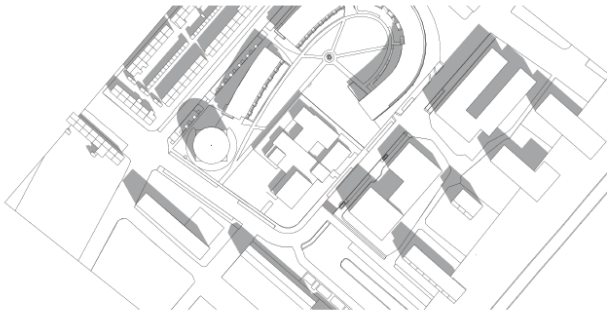
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 juni, 12u00, UTC+2 (zomertijd)



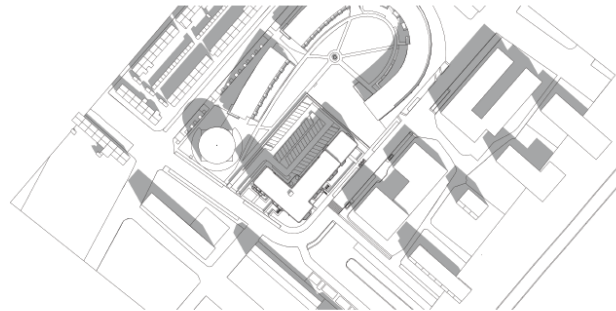
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 juni, 18u00, UTC+2 (zomertijd)



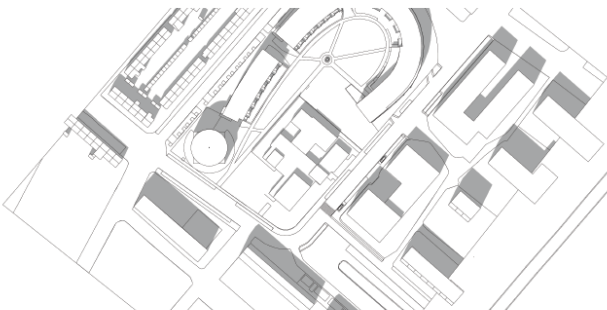
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 juni, 18u00, UTC+2 (zomertijd)



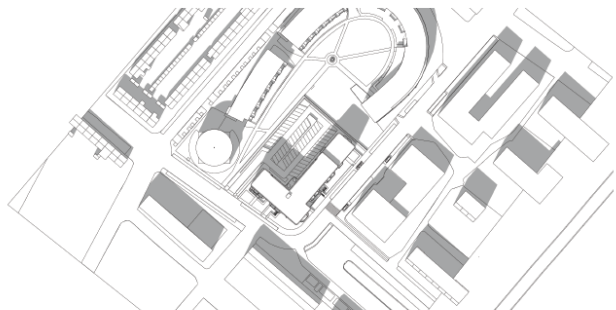
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 september, 12u00, UTC+2 (zomertijd)



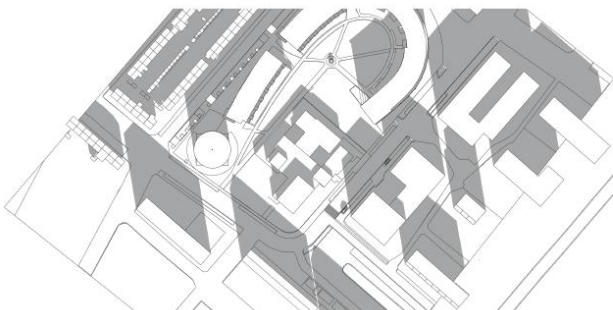
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 september, 12u00, UTC+2 (zomertijd)



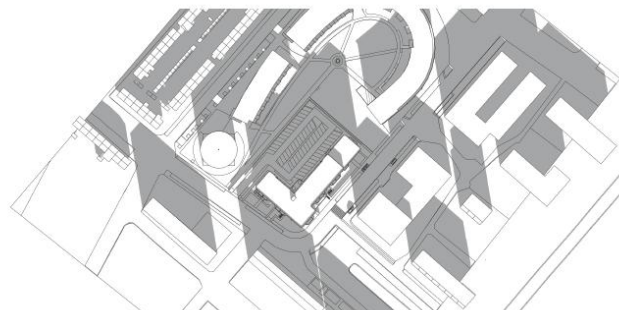
Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 september, 15u00, UTC+2 (zomertijd)



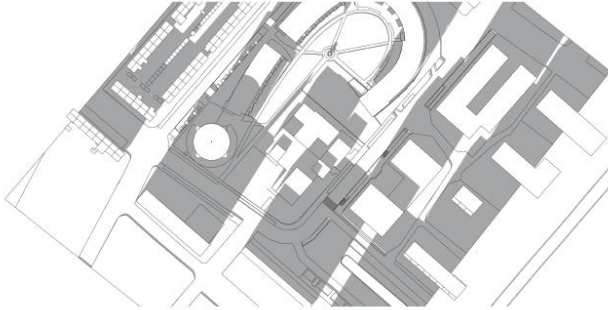
Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 september, 15u00, UTC+2 (zomertijd)



Bezonningsdiagram met bestaande bouw
21 december, UTC+1 (wintertijd)

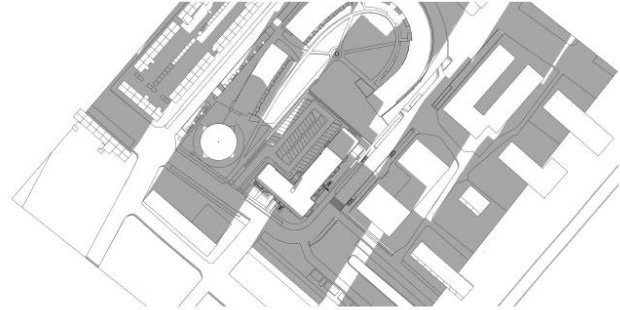


Bezonningsdiagram met nieuwbouw
21 december, 12u00, UTC+1 (wintertijd)



Bezonningsdiagram met bestaande bouw

21 december, 15u00, UTC+1 (wintertijd)



Bezonningsdiagram met nieuwbouw

21 december, 15u00, UTC+1 (wintertijd)

Afbeelding 25: uitkomsten bezonningsstudie

5.14 M.e.r. beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal een m.e.r. beoordelingsbesluit moeten nemen. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en de opgestelde aanmeldnotitie die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze motivering, kan worden geconcludeerd dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het milieu.

In de beoordeling van het bevoegd gezag of er wel of geen significante negatieve milieueffecten optreden, moet worden ingegaan op een aantal criteria zoals hierboven genoemd. Daar wordt hieronder in het kader van de m.e.r. beoordeling op ingegaan.

Kenmerken van het project

De omvang van het project bestaat uit de realisatie van 44 appartementen en een gezondheidscentrum. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Er gaan namelijk geen significante/ noemenswaardige negatieve milieueffecten uit van dit project. Rekening houdend met eventuele andere ruimtelijke projecten in de omgeving, zal voorliggend project aan de Raadhuislaan dus geen cumulerend effect hebben. Bovendien zijn er ook geen ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving die hetzelfde tijdspad doorlopen. Alleen de impact van het voorliggende project hoeft dus beoordeeld te worden.

In de gebruiksfase wordt er niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen of grondstoffen in het plangebied. Bij de bouw van de woningen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen/ grondstoffen hout, grond en baksteen. Naast het reguliere afval van de woningen of dienstverlenende functies op de begane grond, zal geen sprake zijn van andere afvalstoffen die schadelijk zijn voor het milieu. Het risico op ongevallen is nihil omdat in paragraaf 5.8 (omgevingsveiligheid) al

gebleken is dat er geen risicobronnen nabij de planlocatie gesitueerd zijn. De inpassing van de gevoelige woonfunctie brengt dus geen groter risico op ongevallen met zich mee.

Plaats van het project.

Het bestaande grondgebruik op de planlocatie betreft maatschappelijk. In de toekomstige situatie wordt het een dienstverlenende gezondheidszorgfunctie met een woonfunctie. De toekomstige functies hebben geen grotere milieu impact dan de bestaande functie. Het plan ligt niet in een Natura 2000 gebied of in een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland. Uit de stikstofberekening blijkt dat het project geen negatief effect heeft op dergelijke gebieden omdat de afstand tot deze gebieden groot is en het project relatief kleinschalig van aard.

Kenmerken van het potentiële effect

Er geen significante milieugevolgen uit van het project op het milieu.

Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er vervolgonderzoek naar asbest in de bodem nodig is voorafgaand aan de realisatie van het project. Indien uit het asbestonderzoek blijkt dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn neemt de bodemkwaliteit juist toe door de realisatie van het nieuwbouwplan ten opzichte van de bestaande situatie

Archeologie

Bij de aanvraag voor de bouwvergunning kan worden bepaald of de werkzaamheden onder archeologische begeleiding dienen te worden uitgevoerd. Daar zal t.z.t. een programma van eisen voor opgesteld dienen te worden. Indien de adviezen worden opgevolgd is zeker gesteld dat er geen negatieve effecten uit gaan van het plan op de archeologische belangen.

Ecologie

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuis nodig is. Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en daaruit is gebleken dat er geen verblijfsgebied of foerageerroutes van huismussen en vleermuizen worden aangetast. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten.

Stikstof

Uit de uitgevoerde stikstofberekening is gebleken dat er geen negatieve effecten zullen optreden op Natura 2000 gebied in de bouw- en gebruiksfase.

Geluid

Er worden geen geluid producerende functies gerealiseerd met het plan. De 44 woningen hebben geen negatief effect op het akoestisch klimaat in de omgeving. Wel dient er ten behoeve van de dienstverlenende functies op de begane grond voldoende gevelwering te worden toegepast om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de appartementen te kunnen waarborgen. Dit kan bij de aanvraag voor het bouwen worden aangetoond door het aanleveren van gevelweringonderzoek. Het plan heeft geen negatief effect op het akoestische klimaat.

Luchtkwaliteit

Het plan is NIBM en heeft geen significante impact op de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de landelijke grenswaarden en wordt niet significant verslechterd door het plan.

Veiligheid

De Omgevingsveiligheid is niet in het geding. Het plan maakt geen risicovolle functies of inrichtingen mogelijk. Dergelijke risicovolle functies of inrichtingen liggen ook niet nabij het plangebied. Er gaat geen negatief effect van het plan uit op de omgevingsveiligheid.

Water

Vanwege de toename aan verharding en de hoge grondwaterstand dient er voor het plan rekening te worden gehouden met een aantal waterhuishoudkundige aandachtspunten. De grondwaterstand is dusdanig hoog dat het parkeerterrein niet verdiept uitgevoerd kan worden. Het plan is daarop aangepast. Daarnaast dient het plan te worden voorzien van een drainagesysteem om de grondwaterstand te kunnen verlagen. Voor de compensatie van het verhard oppervlak worden compenserende maatregelen toegepast in de vorm van waterbergende daken (blauw groendak/ of waterzakken). De overgebleven compensatie opgave wordt opgelost door een waterberging onder de parkeerplaats en het wegvak. Dit kan alleen in combinatie met het drainagesysteem worden aangelegd. Het afvalwater wordt op de reguliere manier via het vuilwaterriool afgevoerd. Op deze wijze gaat er geen negatief effect uit van het plan op de waterhuishouding.

Verkeer

In de verkeersparagraaf is gemotiveerd dat de toename van het aantal verplaatsingen met motorvoertuigen ten gevolge van het plan met 655 per etmaal relatief beperkt is. Door deze relatief beperkte toename van de verkeersgeneratie is uit de stikstofberekening gebleken dat zowel de bouw als gebruiksfase geen belemmeringen opleveren voor Natura 2000 gebied. Ook de luchtkwaliteit is gezien de relatief beperkte omvang van het project niet in het geding. Deze conclusies kunnen worden getrokken op basis van de relatief beperkte toename van het verkeer ten gevolge van het plan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande en hetgeen is aangevoerd in de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat er geen significante negatieve milieugevolgen zullen optreden ten gevolge van het plan. Het bevoegd gezag kan daarom een m.e.r. beoordelingsbesluit nemen en deze conclusie trekken.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw. Er is een overeenkomst gesloten met Niersman waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

6.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie heeft betrekking op vergoeding van schade veroorzaakte door rechtmatige besluiten en handelen van de overheid. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Schadeoorzaken zijn onder meer: een omgevingsvergunning, een regel in het omgevingsplan met rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven of een maatwerkvoorschrift. De gemeente heeft met Niersman een overeenkomst gesloten over het verhalen van schade in de vorm van nadeelcompensatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit staat de zogenaamde motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan beschreven:

'Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen dient te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.' (artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit).

'Bij het vaststellen van een omgevingsplan dient hier verslag van te worden gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.' (artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit).

Doorwerking planinitiatief

Initiatiefnemer heeft op verschillende momenten participatie verzorgd voor de omgeving. Het participatieproces bestond uit 3 rondes.

Eerste participatiebijeenkomst

Op 30 november 2022 is door Niersman een participatiebijeenkomst georganiseerd met als doel om de omgeving te informeren over de plannen op de hoek van de Raadhuislaan en om informatie op te halen vanuit de omgeving. Voor de avond zijn 500 adressen (een straal van 200 meter rondom het plangebied uitgenodigd). Op de avond zelf waren er naar schatting 50 mensen aanwezig. Op de avond is een

presentatie gehouden en zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen kenbaar te maken.

De collectieve reactie van de genodigden is een positieve houding tegenover de herontwikkeling van de oude sportzaal en zwembad. Met de omwonenden is gesproken over bouwvolumes, parkeerplaatsen en de kwaliteiten van de huidige situatie. De input van omwonenden werd meegenomen voor de ontwerpsessie waarvoor een tweede bijeenkomst wordt georganiseerd. Het verslag van deze eerste bijeenkomst maakt als bijlage 1 onderdeel uit van deze onderbouwing.

Tweede participatiebijeenkomst

Op 8 februari 2023 heeft een tweede participatieavond plaatsgevonden. Op de avond waren ongeveer 35 personen aanwezig. Het verslag van deze bijeenkomst maakt als bijlage 2 onderdeel uit van deze motivering. Het doel van de avond was om een keuze te maken op basis van de parkeervarianten en de massastudies. Er zijn twee varianten voor het parkeren aangedragen en 2 varianten voor de bouwmassa. De collectieve reactie van de genodigden is dat de voorkeur uit gaat naar Variant A. Hierbij is ook een positieve reactie over het 1-laags parkeren. De genodigden waren over deze variant positief omdat de nieuwbouw zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing af wordt geplaatst en omdat bij het 1laags parkeren de auto's voor het gevoel minder zichtbaar zijn.

Wanneer er naar Variant B wordt gekeken, wordt het dwarsblok aan het plantsoen als massief ervaren. Ook opgemerkt dat het blok erg lang is en daardoor te dicht op de bestaande bebouwing komt te staan. Daarnaast heeft het parkeerdek in deze variant minder de voorkeur. Zo wordt aangegeven dat de uitstraling en het zicht vanaf de bestaande bebouwing minder wordt.

Verder zijn er ook algemene opmerkingen geplaatst die bij beide varianten van toepassing zijn. Zo is aangegeven dat het groen in de omgeving zoveel mogelijk behouden moet blijven. En of er nu rekening wordt gehouden met de bestaande geluidsoverlast die nu wordt ervaren. Ook worden er zorgen geuit over de hoogte van de massa's ten opzichte van de bestaande bebouwing in verband met de zichtlijnen, het zon/lichtinval en de schaduw

Voor de volgende sessie gaat de initiatiefnemer de massastudies verder uitwerken naar een schetsontwerp. Hierbij worden de belangen van de alle verschillende partijen gewogen en verwerkt tot één schetsontwerp.

Derde participatiebijeenkomst

Op 2 april 2024 heeft een derde participatieavond plaatsgevonden over de ontwikkelingen op de hoek van de Einsteinlaan en de Raadhuislaan. Het verslag van deze bijeenkomst maakt als bijlage 3 onderdeel uit van deze onderbouwing. Het doel van deze participatieavond was om in de eerste plaats de omwonenden te informeren over de voorkeursvariant van het nieuwe gebouw. Ook zijn de ideeën over het ontwerp opgehaald en is gevraagd hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de verbetering van de omgeving en het vervolgproces. Deze derde participatieavond is anders begonnen dan de eerdere avonden. Deze keer is er geen plenaire presentatie gegeven maar hebben we de avond ingestoken als een inloop avond.

De collectieve reactie van de genodigden is positief. Bij het ontwerp is aangegeven dat er veel vraag is naar betaalbare kleinere appartementen voor starters en ouderen. Ook werd aangegeven dat er veel verharding is in het plangebied. De omgeving is ook blij dat het plantsoen groen blijft en dat er alles aan wordt gedaan om de bomen in het plantsoen te behouden. Momenteel ervaren de omwonenden weinig parkeerdruk en kunnen de auto's in de straat kwijt. De meeste omwonenden hebben geen weerstand tegen het oplossen van parkeren in openbaar gebied, mits dit ten goede komt aan de kwaliteit van het parkeerterrein en daarmee het zicht op de auto's en mogelijke geluidsoverlast van het parkeerterrein wordt aangepakt.

Omwonden waren positief over de uitstraling van het gebouw. Vooral de afgeronde hoeken werden als positief aangeduid. Een aantal van de aanwezigen heeft aangegeven dat ze het jammer vinden dat het gebouw niet lager is.

Omwonenden hadden wel de vraag waarom er nog een gezondheidscentrum wordt gerealiseerd. Ze zijn blij dat het er komt en dat het dichtbij is, maar geven ook aan dat er al meerdere gezondheidscentra in de omgeving zijn en zouden graag worden geïnformeerd welke zorgverleners in het gebouw terecht kunnen.

Verder was men benieuwd naar de planning en wanneer de bouw van start zal gaan en wanneer deze woningen in de verkoop/verhuur worden gezet.

De gemeente heeft inmiddels het uitwerkingskader vastgesteld. Hierna worden de verschillende ruimtelijke onderzoeken opgestart. Zodra de eerste onderzoeken gereed zijn zal de initiatiefnemer een vervolg geven aan het participatietraject door middel van een informatieavond waarin de omgeving wordt meegenomen in de ontwerpen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De beslistermijn voor een aanvraag omgevingsvergunning is normaliter 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal verlengen met maximaal 6 weken (artikel 16.64 lid 1 en 2 van de Omgevingswet, en 4:14 Algemene wet bestuursrecht).

6.2.3 Zienswijzen

Bij de reguliere procedure is er formeel geen mogelijkheid voor de omgeving om zienswijze in te dienen.

6.2.4 Bezwaar en beroep

Bij de reguliere procedure is er mogelijkheid om in bezwaar te gaan na vergunningverlening. Vervolgens staat ook nog beroep (bij de Rechtbank) en hoger beroep (bij de Raad van State) open.

7 Conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Uit voorliggend ETFAL-motivering blijkt dat het planinitiatief geen belemmering vormt voor het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. Daarnaast is getoetst aan de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling er nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits er rekening wordt gehouden met de aandachtspunten zoals benoemd in deze onderbouwing.

Het plan voorziet in een gangbaar ontwerp dat passend is binnen de identiteit van de bestaande omgeving. Er is aan participatie gedaan en gebleken is dat het plan milieutechnisch inpasbaar is en tevens voldoet aan de beleidskaders. Voor wat betreft het parkeren is in overleg met de gemeente besproken dat het tekort aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte omdat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte laat zien dat er restcapaciteit is. De parkeervraag van de ontwikkeling kan daarmee worden opgevangen. Mede omdat de locatie ook per fiets en openbaarvervoer goed bereikbaar is.

Verder is er maatschappelijk gezien een grote vraag naar dergelijke woningen voor bewoners met een zorgvraag en is de combinatie met gezondheidscentrum op begane grond een passende invulling voor de omgeving.

Voor een aantal omgevingsaspecten zoals archeologie en ecologie zal in een later stadium in het kader van de bouwvergunning nog het e.e.a. moeten worden aangeleverd. Voor archeologie zal bij de bouwvergunning een palenplan moeten worden aangeleverd en moet worden beoordeeld in hoeverre archeologische begeleiding nodig is om de werkzaamheden uit te voeren.

Voor ecologie zal bij de aanvraag van de bouwvergunning het nader onderzoek naar huismussen en vleermuizen moeten worden aangeleverd om in beeld te brengen op welke wijze er wordt omgegaan met eventuele verblijfplaatsen en of er een vergunning voor een flora en fauna activiteit nodig is.

Onder de omgevingswet hoeven dergelijke nader uit te zoeken aspecten niet te leiden tot een weigering van de vergunningaanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er geldt geen onlosmakelijke samenhang meer en vergunningen kunnen onafhankelijk van elkaar in werking treden.

Alles overwegende kan op basis van deze motivering worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan onder voorwaarden worden verleend.

8 Bijlagen

1. Participatieverslag 1^e bijeenkomst 30 november 2022
2. Participatieverslag 2^e bijeenkomst 8 februari 2023
3. Participatieverslag 3^e bijeenkomst 2 april 2024
4. Notitie Water - 21 juli 2025
5. Bomeneffectanalyse – 26 juni 2025
6. Vooronderzoek Bodem - 31 januari 2025
7. Archeologisch onderzoek – 15 juli 2025
8. Quicksan flora en fauna – 22 oktober 2024
9. Aeriusrapportage - 16 december 2024
10. Aerius projectberekening rekenjaar 2025
11. Aerius projectberekening rekenjaar 2026
12. Aerius projectberekening gebruiksfase rekenjaar 2027
13. Akoestisch onderzoek – 16 december 2024
14. Akoestisch advies installateur- 28 juli 2025
15. Verkeersanalyse Goudappel- 1 juli 2025
16. Verplantbaarheidsonderzoek boom- 18 juli 2025
17. Bezonningsonderzoek- 21 juli 2025
18. Aanmeldnotitie – 30 juli 2025
19. Inrichtingsplan Baljon
20. Impressies Architect
21. Akoestisch onderzoek parkeerterrein- 9 januari 2026
22. Aanvullend ecologisch onderzoek (huismus en vleermuis)- 23 oktober 2025