Segaar-Arsenaal

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Vigerend plan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk2 Beleidskader **9**
2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
2.3 Crisis- en herstelwet 13
2.4 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.5 Gemeentelijk beleid 25
2.6 Conclusie 35

Hoofdstuk3 Analyse **37**
3.1 Ontstaansgeschiedenis 37
3.2 Eigenschappen plangebied 37
3.3 Eigenschappen bebouwing 38
3.4 Ontwikkelingen 38

Hoofdstuk4 Planbeschrijving **39**
4.1 Ruimtelijke structuur 39
4.2 Groen- en waterstructuur 40
4.3 Bebouwingstructuur 46
4.4 Verkeerstructuur 47
4.5 Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur 47

Hoofdstuk5 Sectorale aspecten **58**
5.1 Milieu 58
5.2 Waterparagraaf 72
5.3 Overige aspecten 78

Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving **82**
6.1 Plansystematiek 82
6.2 Artikelsgewijze toelichting 83

Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid **87**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 87
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 87
7.3 Handhaving 90

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bomen Effect Analyse

Bijlage 2 Boom Effect Analyse Trompweg

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quick scan flora en fauna

Bijlage 6 Inventarisatie beschermde soorten

Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8 Akoestischonderzoek

Bijlage 9 Besluit hogere grenswaarden

Bijlage 10 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 12 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bijlage 13 Geohydrologie ontwikkeling projectgebied Segaar-Arsenaal

Bijlage 14 Berekening bergingscapaciteit watersysteem

Bijlage 15 Eindverslag participatie

Bijlage 16 Toelichting parkeernorm

Bijlage 17 Beantwoording vragen ecologisch onderzoek

Bijlage 18 Nota van Beantwoording van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Segaar-Arsenaal

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Niersman Projectontwikkeling B.V. is voornemens de gronden aan de Leidseweg 510 te Voorschoten te ontwikkelen. Het betreft een woningbouwontwikkeling waarbij (maximaal) 100 woningen worden gerealiseerd. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. De gronden van deelgebied A betreffen de gronden van het voormalige tuincentrum Segaar en zijn sinds 1999 in handen van Niersman Projectontwikkeling B.V. De gronden van deelgebied B zijn van de gemeente Voorschoten. Dit zijn de gronden aan de zuidkant van het plangebied en zijn deels begroeid. De deelgebieden A en B worden door Niersman ontwikkeld en gerealiseerd. Aan de noordzijde van deelgebied A zijn gronden van de gemeente Voorschoten gelegen. Deze gronden zijn nodig om de Trompweg te reconstrueren en zijn in dit bestemmingsplan meegenomen aangezien de ontwikkelingsgebieden op deze wijze ontsloten worden. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. De gemeente Voorschoten zal uitvoering geven aan de reconstructie van de Trompweg.

In de huidige situatie kent het plangebied grotendeels een bestemming 'Groen' en 'Agrarisch'. De beoogde herontwikkeling is derhalve niet mogelijk volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure benodigd. Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestaat onder andere uit een toelichting waarin wordt beschreven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document bevat deze toelichting.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de gemeente Voorschoten. Het Segaar-terrein aan de Leidseweg is na het vertrek van tuincentrum Segaar in 1999 gekocht door projectontwikkelaar Niersman Projectontwikkeling B.V. De gemeente bezit het daarnaast gelegen stuk groen aan de Korte Vliet (Arsenaal). Deze gronden vormen gezamenlijk het bestemmingsplangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de Trompweg, die via de Hoflandbrug de kernen Voorschoten en Leiden met elkaar verbindt. Langs de Trompweg is, binnen de kaders van het plangebied, nog een woonwagenstandplaats gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het kanaal de Korte Vliet waarlangs een regionale waterkering gelegen is. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk een klein aantal woningen met daarachter een autobedrijf en de woningen die zijn gelegen aan de Leidseweg. De ontsluitingsweg zal aan de noordzijde aansluiten op de Trompweg.



Figuur 1.1 Indicatieve ligging plangebied

1.3 Vigerend plan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Noord". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 september 2012. Binnen het bestemmingsplan "Noord" zijn de belangrijkste bestemmingen 'Agrarisch', 'Water' en 'Groen'. Daarnaast is binnen de plangrenzen de bestemming 'Wonen' gelegen ten behoeve van een woonwagenstandplaats. Tevens dient rekening gehouden te worden met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5', 'Waarde-Archeologie-6' voor het meest zuidelijke puntje van het plangebied en 'Waterstaat-Waterkering'. Het bestemmingsplan biedt geen functionele ruimte om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De functiewijziging is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.



Figuur 1.2 Indicatieve ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan "Noord"

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid dat als basis dient voor dit bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 3 wordt de ontstaansgeschiedenis en worden de eigenschappen van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt onder andere de ruimtelijke structuur en de groen- en waterstructuur in het plangebied aangehaald. De verschillende milieuaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan worden besproken in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. De economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

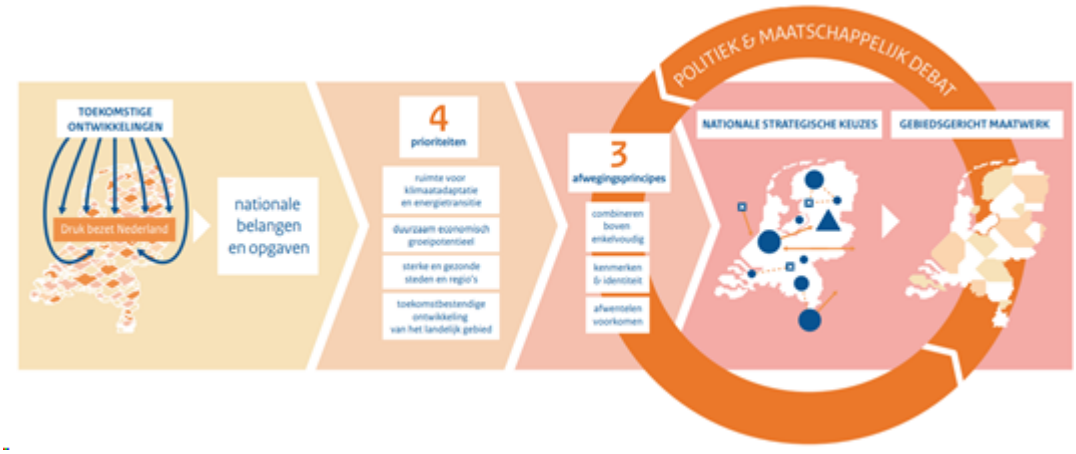
2.1 Rijksbeleid

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

Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 2.1. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b)

doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Met dit bestemmingsplan worden woningen maximaal 100 woningen toegestaan. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Gemotiveerd kan worden dat juist een bijdrage wordt geleverd aan de nationale belangen, waaronder het bevorderen van de duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

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

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

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

Nationaal erfgoed
Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke 1 januari 2024 in werking treed.

Ten behoeve van de ontwikkeling, zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden en wordt een passende dubbelbestemming toegepast.

Beschermd stads-en dorpsgezicht
Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Voorschoten zijn twee beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig: beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg en beschermd gezicht Voorschoten. Het plangebied ligt niet binnen deze beschermde stads- en dorpsgezichten.

Archeologie
De afgelopen eeuwen is het tempo waarin de boven- en ondergrond van de bodem wordt geroerd in razend tempo toegenomen. Of het nu woningbouw, intensieve landbouw, infrastructuur, industrie of natuurontwikkeling is: vrijwel alle ingrepen gaan gepaard met verstoring of vernietiging van bodemlagen die sporen van het collectieve verleden bevatten. Daarom ondertekende Nederland in 1992 het Europese

Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg het Verdrag van Malta (ook wel: Valletta). De achterliggende gedachte is dat het bodemarchief eindig en kwetsbaar is en als bron van onze geschiedenis beschermd moet worden. Sindsdien is het uitgangspunt van het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen bij beslissingen over gebruik en inrichting van de ruimte in ons land. De term 'archeologische monumentenzorg' (afgekort aangeduid als: AMZ) geeft de kern daarvan goed weer: archeologie is niet meer synoniem voor wetenschappelijk onderzoek en opgravingen, maar bestrijkt het hele proces van beheer van de ondergrond, behoud, selectie en besluitvorming over verwachte en aanwezige archeologische waarden.

In Nederland is er bij de implementatie van 'Malta' voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen. Ten gevolge van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), moet de gemeente daarbij nu rekening houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures.

De sinds 2007 ingevoerde wijziging houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Malta (Valetta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

Ten behoeve van de ontwikkeling, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een passende dubbelbestemming toegepast.

Wet natuurbescherming
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet heeft als doel het beschermen van flora en fauna, (natuur-)gebieden en bossen. De nieuwe wet natuurbescherming bevat niet alleen regels ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna en 'ruimtelijke ingrepen', maar ook andere onderwerpen zoals bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, beheer en schadebestrijding. Voor projecten die betrekking hebben op 'ruimtelijke ingrepen', zoals sloop- en renovatiewerkzaamheden en nieuwbouwprojecten zijn de onderwerpen soortenbescherming en gebiedsbescherming relevant.

Gebiedsbescherming:
Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden in de buurt (Meijendel en Berkheide) en hoeveelheid woningen die worden gebouwd, is een stikstofberekening nodig om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet natuurbescherming (zie ook paragraaf 5.1.2). Op korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door sloopwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en van tijdelijke aard. Op lange termijn worden geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ecologische hoofdstructuur (EHS) geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de natuurdoelen of landschappelijke waarden. Het plangebied is geen onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming:
De grootste verandering in de Wet natuurbescherming betreft de soortenbescherming.
Een aantal soorten zijn in de huidige wet niet meer beschermd, terwijl andere soorten juist zijn toegevoegd aan de lijst van beschermde soorten. Dit onderdeel wordt nader toegelicht in paragraaf 5.1.2.

Daarnaast is er altijd sprake van zorgplicht: Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet voldoende rekening gehouden worden met alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Indien nodig moeten beschermende en/of mitigerende maatregelen genomen worden. Dit betekent onder andere dat

bedreiging of verstoring zoveel mogelijk voorkomen moet worden en dat de individuele dieren de ruimte geboden wordt zich te verplaatsen naar niet verstoorde gebieden.

Nationale maatlat klimaatadaptatie
De ontwikkeling van de maatlat duurt een half jaar en gebeurt samen met de (bouw)sector. Naast de landelijke koepels van publieke en private sector worden decentrale overheden, bedrijven en experts betrokken via interviews en een klankbordgroep. Zij hebben namelijk al ervaring met ontwerpen, ontwikkelen en bouwen van klimaatadaptieve gebieden en gebouwen. Zij brengen deze ervaringen in en denken mee over de invulling van de maatlat. Klimaatadaptatie maakt integraal onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1 definieert de relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik
De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb,* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

Relatie tot het plan
Indien sprake is van een ontwikkeling in het plangebied die in strijd is met een van de vigerende bestemmingsplannen, geldt dat het kan gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor

duurzame verstedelijking dient in dat geval goed gemotiveerd te worden.

Ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen in beginsel niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro. Een ontwikkeling bestaande uit een terrein dat voorziet in een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 is in beginsel wel aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid onder i Bro. Voor het plangebied geldt dat het gaat om meer dan 11 woningen, aangezien er circa 100 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het terrein van het plangebied groter dan 500 m^2. Derhalve dient de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd te worden. Aan de hand van een toetsing aan het geldende beleid en de ruimtelijke- en de milieuaspecten wordt dit gedaan. In paragraaf 5.3.4 wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd.

2.3 Crisis- en herstelwet

Het plan omvat meer dan 11 woningen en valt daarmee onder de Crisis- en herstelwet. Dit volgt uit bijlage I van deze wet (“Categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid”), in casu artikel 3.1: "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". Voor bouwprojecten die hieronder vallen, geldt artikel 1.6 lid 4 van de Crisis- en herstelwet: “De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.”

Dat op het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is, betekent daarnaast dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Als gevolg daarvan moet de belanghebbende die te zijner tijd tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen een beroepschrift wil indienen, daarin aangeven welke beroepsgronden hij of zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld en kunnen geen nieuwe gronden meer worden ingediend. ('Pro forma'-beroepschriften zijn niet toegestaan.) In het beroepschrift moet appellant vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Het vereiste dat moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, geldt ook voor de door het college van B&W en de gemeenteraad te nemen besluiten over het bestemmingsplan en voor de publicaties in het Gemeenteblad over het bestemmingsplan.

2.4 Provinciaal en regionaal beleid

2.4.1 Provinciale Omgevingsvisie

Per 21 februari 2023 is de meest recente geconsolideerde versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie is opgebouwd uit een groot aantal beleidskeuzes, waaronder 'gezonde en veilige leefomgeving', 'ruimtelijke kwaliteit', 'verstedelijking', etc. Op iedere beleidskeuze is in de visie een toelichting gegeven en wordt het provinciaal belang gemotiveerd. Enkele relevante beleidskeuzes worden in deze paragraaf behandeld.

Gezonde en veilige leefomgeving
De provincie wil zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving. Een omgeving die inwoners als prettig ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden, zoals luchtvervuiling, bodemverontreiniging, veiligheidsrisico's, geluid, wateroverlast en hittestress. Naast het beschermen wil de provincie een duidelijke verbetering van de huidige leefomgeving bevorderen door de leefomgeving ook op gezond gedrag in te richten.

Ruimtelijke kwaliteit
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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Hoe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage kunnen leveren aan het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit is een ontwerpopgave. Om hier richting aan te heeft de provincie richtpunten voor ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: (1) inpassing, (2) aanpassing en (3) transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

Verstedelijking
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Relatie tot het plan
Om te beoordelen of de ruimtelijke ontwikkeling passend is, is het plan getoetst aan de gebiedsprofielen van ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de onderzoekslocatie.

Laag van ondergrond
Het plangebied is gelegen in 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen'. Voor 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen' geldt dat de ontstaansgeschiedenis van het gebied leesbaar moet blijven. Vanwege de hogere ligging waren dit vaak aantrekkelijke plekken voor (pre)historische bewoning.

De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 2.2 Kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond', plangebied ter indicatie rood omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is niet gelegen in één van de door de kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' aangewezen gebieden. De richtlijnen die horen bij voorgenoemde kaart zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen in 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking'. Vanwege de ligging in het gebied dat is aangewezen als 'Steden en dorpen' zijn de volgende richtpunten van toepassing:

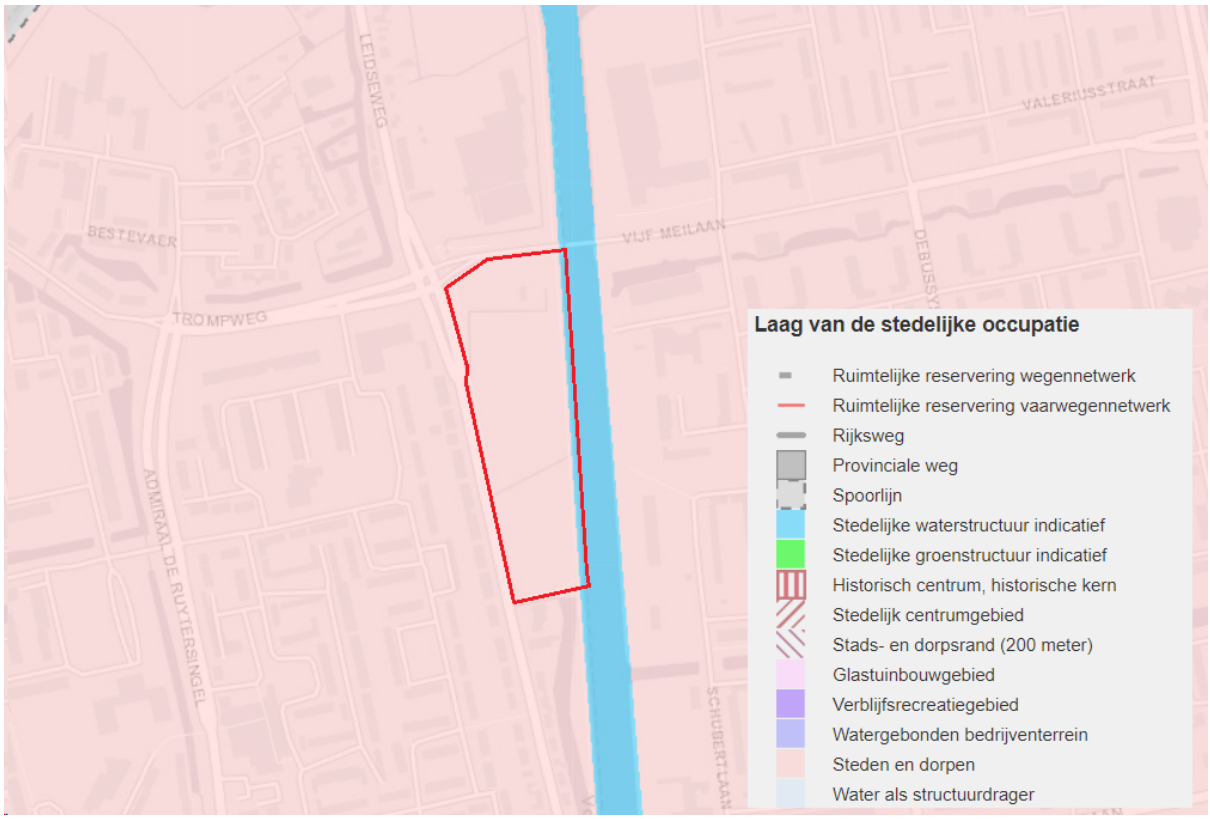
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving.

Voor 'Bouwwerken voor energie-opwekking' geldt het volgende richtpunt:

- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Direct naast het plangebied is de Korte Vliet gelegen. De Korte Vliet valt binnen de 'Stedelijke groen- en waterstructuur'. Hierbinnen is het volgende richtpunt van toepassing:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.



Figuur 2.3 Kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie', plangebied ter indicatie rood omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

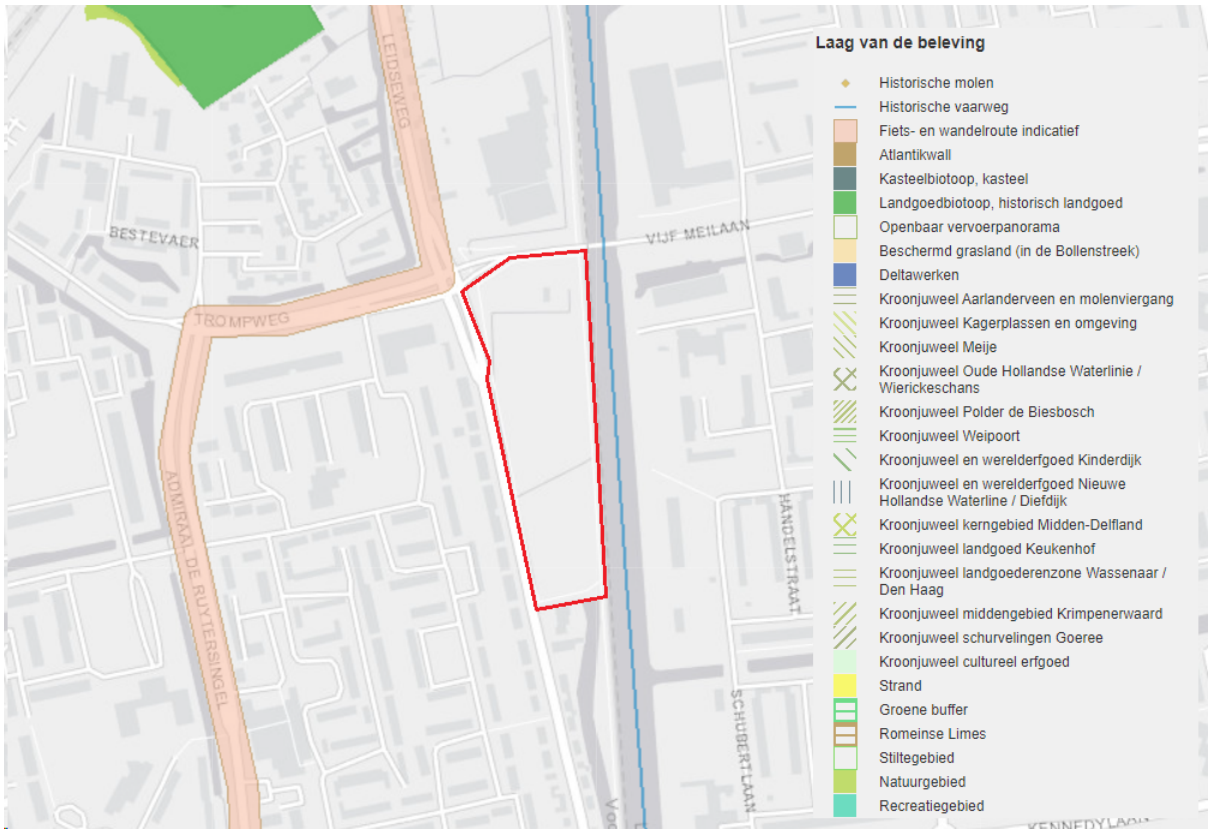
Laag van beleving

Het plangebied is niet gelegen in één van de door de kwaliteitskaart 'Laag van beleving' aangewezen gebieden. De richtlijnen die horen bij voorgenoemde kaart zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

De naast het plangebied gelegen Korte Vliet valt binnen de laag van beleving onder de 'Historische vaarweg'. De historische vaarwegen hebben de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door eenheid, samenhang in de inrichting van de oevers, begeleidende beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Bij ontwikkeling is aandacht nodig voor het zicht op en vanaf het water.

De volgende richtpunten zijn daarbij van belang:

- Om oevers en water openbaar toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting en privatisering van de oevers, direct grenzend aan het water.
- Ontwikkelingen aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied dragen bij aan de versterking van het karakter van de kanalen en vaarten.



Figuur 2.4 Kwaliteitskaart 'Laag van de beleving', plangebied ter indicatie rood omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Conclusie

Laag van ondergrond
Aangezien het plangebied is gelegen in 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen', is het belangrijk dat de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand worden gehouden. De ontwikkeling sluit aan op de reeds in de omgeving aanwezige bebouwing en zorgt, door de manier waarop de woningen worden gesitueerd en aandacht wordt besteed aan een groene inpassing, niet voor een verstoring van de aanwezige patronen.

Laag van stedelijke occupatie
De ontwikkeling draagt bij aan de identiteit van het dorp, door het groen zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken, waarmee de woningen op een verantwoorde manier worden ingepast. De bebouwing in het plan van de grondgebonden woningen en ook de woningen met een hogere bouwhoogte gaat niet ten koste van de doorkijk richting de Korte Vliet. Door in de tussenruimten het groen de behouden en de doorkijk richting de Korte Vliet te stimuleren, wordt bijgedragen aan de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Laag van de beleving
Met de ontwikkeling worden er zichtlijnen richting het water gecreëerd. Vanaf de Leidseweg wordt de bedijking van de Korte Vliet zichtbaar.

Soort ontwikkeling
Zoals eerder benoemd wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren. De ontwikkeling sluit aan bij de huidige gebiedsidentiteit, gezien de inpassing in de groene (woon)omgeving. In de directe omgeving zijn immers reeds woningen aanwezig. Gezien voorgaande is sprake van het soort ontwikkeling: inpassing.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat daar centraal.

2.4.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 februari 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de laatste geconsolideerde versie van Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

Relatie tot het plan

Regels voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

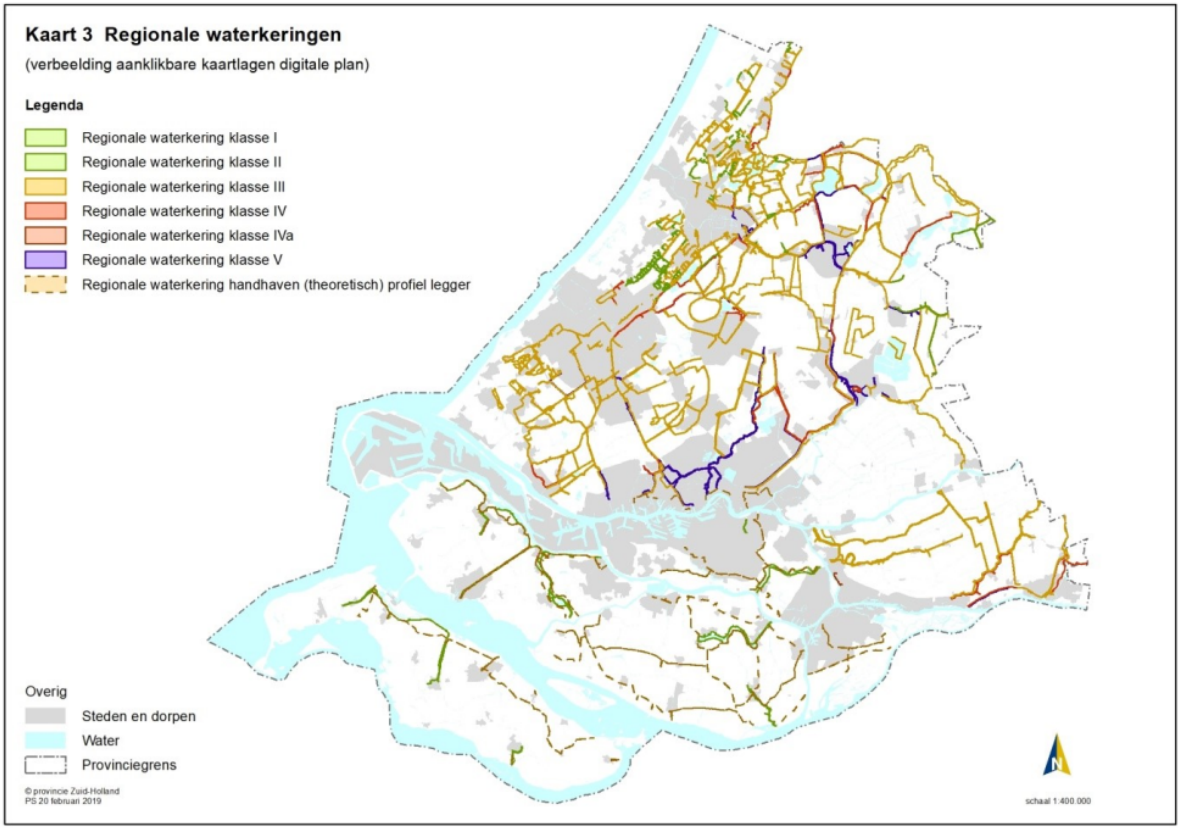
Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.10)

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- of dorpsgezicht kan worden voorzien kan gebruik worden gemaakt van de aangewezen locaties in het Programma ruimte.

Veiligheidsnorm regionale waterkeringen (artikel 4.1)

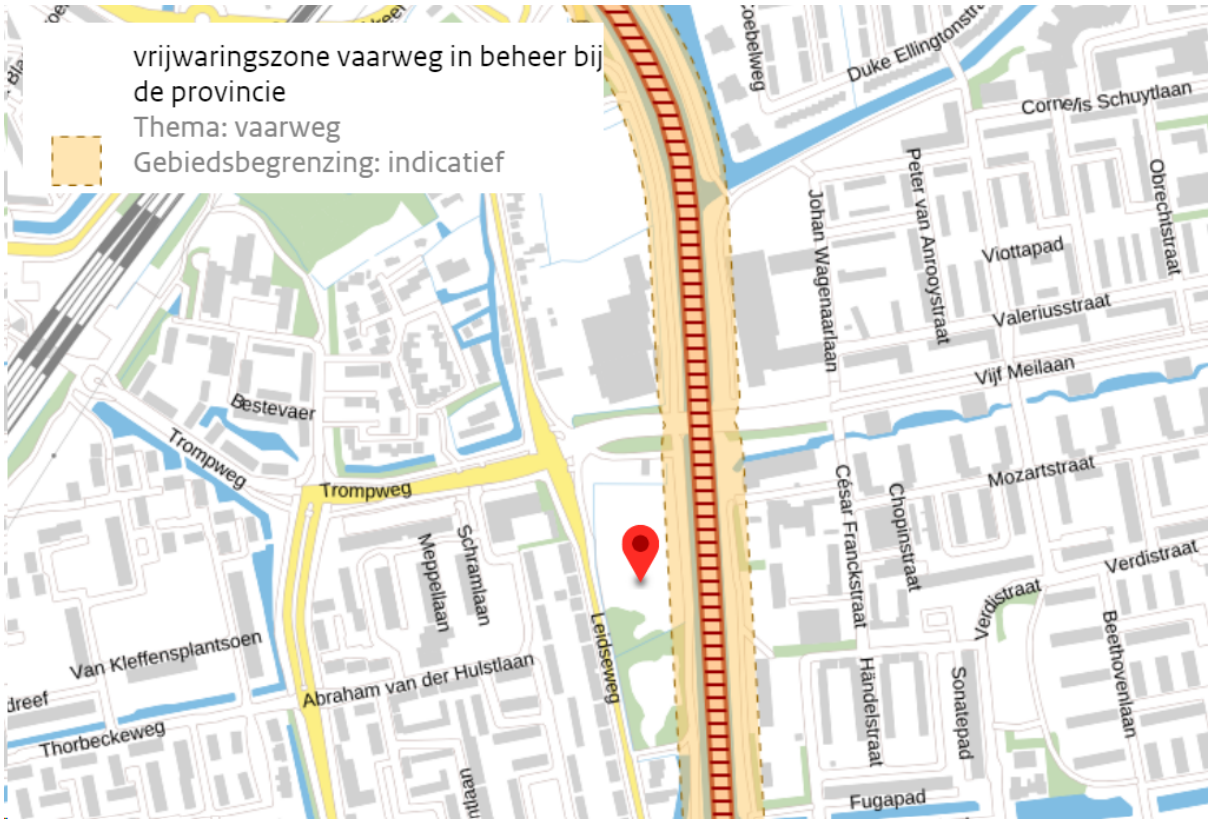
1. Dit artikel gaat over regionale waterkeringen in beheer van de waterschappen zoals aangewezen in artikel 2.2.
2. Op kaart 3 in bijlage II is voor de betreffende regionale waterkering of voor welk deel daarvan een veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde overschrijdingskans per jaar.
3. Gedeputeerde staten stellen een technische leidraad vast voor het ontwerp van regionale waterkeringen. Deze strekt tot aanbeveling voor het waterschap.
4. Gedeputeerde staten stellen voorschriften vast voor de door het waterschapsbestuur te verrichten beoordeling van het waterkerend vermogen van de regionale waterkeringen en stellen ten behoeve van die beoordeling de maatgevende hoogwaterstanden vast.
5. Gedeputeerde staten stellen, na overleg met het waterschapsbestuur, het tijdstip vast waarop de verschillende regionale waterkeringen moeten voldoen aan de veiligheidsnorm, bedoeld in het tweede lid.



Figuur 2.5. Regionale waterkeringen (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Vrijwaringszone provinciale vaarwegen (artikel 6.19)

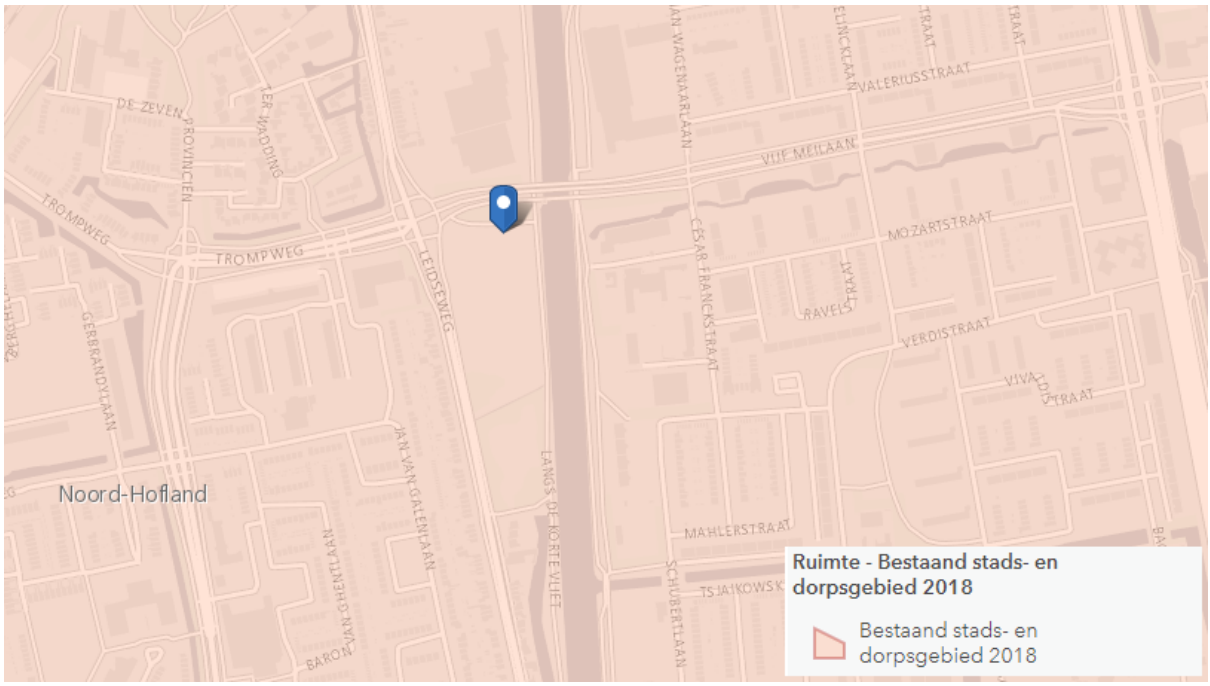
1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en is verbeeld op kaart 2 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:
    - de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
    - het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
    - de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
    - het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.
2. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het eerste lid wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.
3. De breedte van de vrijwaringszone, bedoeld in het eerste lid, gemeten vanuit de oever van de vaarwegen in beheer bij de provincie, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 2 in bijlage II, bedraagt:
    a. 10 m aan weerszijden van een recht vaarwegvak;
    b. 15 m aan een buitenbocht;
    c. 25 m aan een binnenbocht.



Figuur 2.6.Vrijwaringszone provinciale vaarweg (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Bestaand stads- en dorpsgebied

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD. In figuur 2.6 is te zien dat het plangebied is gelegen binnen BSD. De contour bestaand stads- en dorpsgebied 2018 is vastgesteld op 20 februari 2019.



Figuur 2.7. Bestaand stads- en dorpsgebied, plangebied aangegeven met blauwe aanduiding (bron: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/bestaand-stads-en-dorpsgebied/, geraadpleegd op 18 juni

2021)

Conclusie

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Het plan betreft de realisatie van maximaal 100 woningen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de groene structuur in het plangebied, waardoor het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De bomen in het zuidelijk gedeelte van het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt, zoals reeds is beschouwd in paragraaf 2.4.1, voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 5.3.4 wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd.

Veiligheidsnorm regionale waterkeringen

In paragraaf 5.2 wordt het aspect water nader beschouwd en getoetst. Voor de beschermingszone van de waterkering geldt dat de dubbelbestemming wordt overgenomen. Daarmee dient bij eventuele werkzaamheden in deze zone aangetoond te worden dat het waterkerend vermogen niet in het geding is.

Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

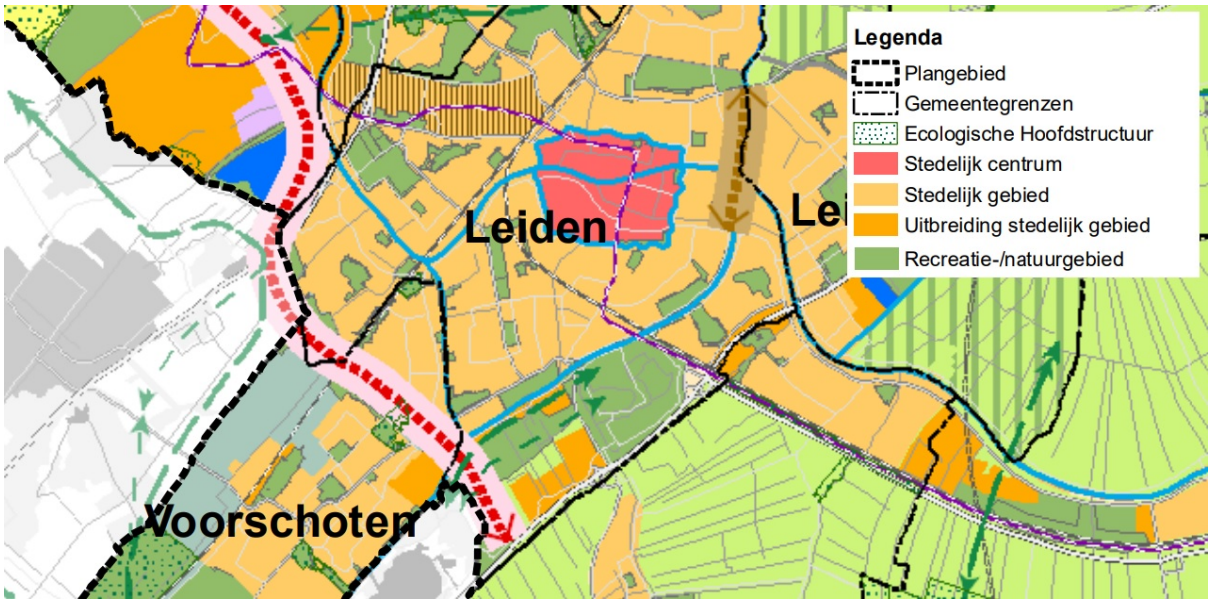
Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zullen de zichtlijnen op de Korte Vliet niet nadelig worden beïnvloed. Ook het gebied erachter zal door de beoogde ontwikkeling meer openheid creëren richting de Leidseweg. De ontwikkeling heeft geen invloed op het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten. Dit geldt eveneens voor de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal. Als laatste ontstaan geen belemmeringen voor het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Bestaand stads- en dorpsgebied
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied, waar stedelijke ontwikkeling primair plaats dient te vinden.

2.4.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld. Met deze structuurvisie zetten de samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland koers voor de ruimtelijke inrichting van de Leidse regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden in deze regio verbeteren. De volgende kernbeslissingen staat centraal:

d. Holland Rijnland is een topwoonregio. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit.
e. Leiden vervult een regionale centrumfunctie. De regio kiest voor versterking van de centrumfunctie van Leiden.
f. Concentratie stedelijke ontwikkeling.
g. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal.
h. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.
i. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports.
j. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

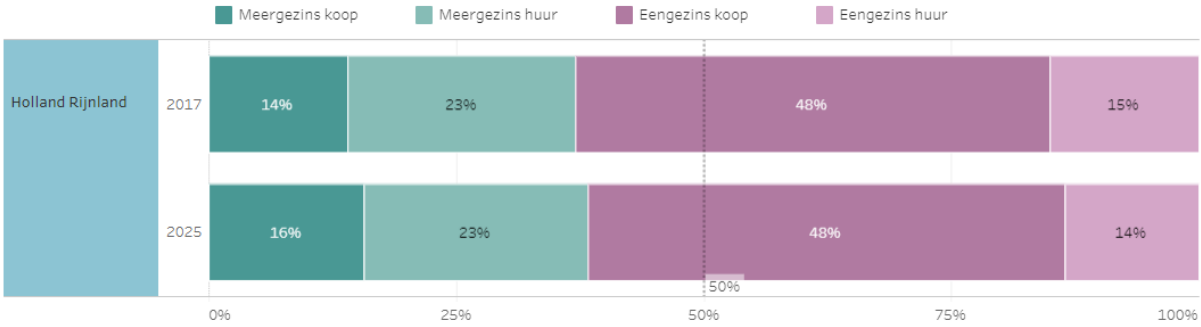


Figuur 2.8. Uitsnede Visiekaart Regionale Structuurvisie 2020.

Relatie tot het plan
Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 100 woningen. Het plangebied is aangemerkt als stedelijk gebied met in het zuidelijk deel een gedeelte met groengebied. Voor de instandhouding van de groen-blauwe kwaliteit worden de watergangen in het plangebied behouden. Ook wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur in het plangebied, door de aanwezige bomen zo veel mogelijk te behouden (zie Bijlage 1). Waar mogelijk worden deze structuren versterkt. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling rekening houdt met de relevante kernbeslissingen uit de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

2.4.4 Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019

In de woningmarktverkenning van de Staat van Zuid-Holland worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven.



Figuur 2.9. Behoefte naar type woning (Bron: staatvan.zuid-holland.nl)

De woningmarktverkenning is de basis voor de Woningbehoefteraming 2021 waarin de woningvoorraadgroei en plancapaciteit in de woonregio voor de periode 2021 t/m 2030 is opgenomen.

De toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo ‘nul’ en binnenlands migratiesaldo ‘trendmatig’. Door per woonregio de hoogste van deze twee scenarioramingen te nemen komt de totale woningvoorraadgroei op de schaal van Zuid-Holland hoger uit dan beide scenarioramingen voor Zuid-Holland afzonderlijk. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen de provincie een plancapaciteit kan aanvaarden die 130 procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

Relatie tot het plan

In onderstaand figuur is de woningbehoefte voor Holland Rijnland weergegeven.

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit	Toegestane woningvoorraadgroei
Toebedeeld	Holland Rijnland	14.950	12.500	35.685	27.450
Zuid-Holland		14.950	12.500	35.685	27.450

Figuur 2.10. Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021 (Bron: staatvan.zuid-holland.nl)

De gemeente Voorschoten is gelegen in de regio Holland Rijnland. De woningbehoefte blijft voor een deel gelijk, maar neemt toe voor meergezins koopwoningen. Voorliggend bestemmingsplan geeft met de realisatie van maximaal 100 woningen, waarvan 44 appartementen, 6 Bebo-woningen en 50 rijwoningen invulling aan de behoefte aan woningen binnen de regio Holland Rijnland.

2.4.5 Regionale Woon Agenda 2017

Met de vastgestelde Woon Agenda (RWA) van de regio Holland Rijnland ambieert de regio een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. De regio wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus. Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen.

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280
Holland Rijnland Noord	**2.390**	**1.510**	**5.350**	**4.730**
Katwijk	1.290	1.500	1.570	2.810
Leiden*	3.940	4.240	1.540	2.140
Leiderdorp	320	90	470	280
Oegstgeest	220	280	1.140	580
Voorschoten	110	-350	560	530
Zoeterwoude	40	-30	470	-10
Holland Rijnland West	**5.920**	**5.730**	**5.750**	**6.330**
Alphen aan den Rijn	2.490	2.320	1.560	1.890
Kaag en Braassem	450	490	1.140	820
Nieuwkoop	540	270	520	190
Holland Rijnland Oost	**3.480**	**3.080**	**3.220**	**2.900**
HOLLAND RIJNLAND	**11.790**	**10.320**	**14.320**	**13.960**

Figuur 2.11. Regio Holland Rijnland, woningbehoefte tot 2030 volgens WBR2016 en BP2016, rekening houdend met realisatie in 2015 en 2016.

De Regio Holland Rijnland is bezig met het actualiseren van de Regionale Woon Agenda 2017. De dertien gemeenten binnen het samenwerkingsverband Holland Rijnland actualiseren de regionale woonagenda. De geactualiseerde Regionale Woonagenda heeft vanaf 15 december 2022 tot en met 21 maart 2023 ter inzage gelegen. Deze agenda sluit mede aan bij de Nationale Woon - en Bouwagenda welke in maart 2022 is gepresenteerd door het rijk, waarin de ambitie is uitgesproken om jaarlijks landelijk 900.000 woningen extra te willen realiseren. Van deze 900.000 woningen dient tweederde betaalbaar te zijn, waarvan de helft door corporaties gebouwd moet worden.

De Regionale Woonagenda heeft invloed op de woningmarkt van de gemeente Voorschoten, want ze geeft de nieuwe beleidskaders voor de woonvisie die onze gemeente in 2023 gaat opstellen. In de regionale woonagenda staan afspraken over:

- woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren;
- meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen;
- meer ruimte voor aandachtsgroepen;
- voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Relatie tot het plan
Met het plan wordt bijgedragen aan het voorzien in de behoefte aan de uitbreiding van de woningvoorraad van Voorschoten, waarin rekening wordt gehouden met passende huisvesting voor diverse doelgroepen.

2.4.6 Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Bestuurlijke afspraken en een minimaal programma van eisen (PvE) zijn vastgelegd in het Convenant. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren.

2.4.7 Hoogheemraadschap van Rijnland

Taken en bevoegdheden van het Hoogheemraadschap van Rijnland als waterbeheerder
Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven én dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. De taken en bevoegdheden van het Hoogheemraadschap van Rijnland op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend.

Waterbeheerprogramma (WBP6) 2022-2028
De Omgevingswet vereist dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma WBP6 maakt het Hoogheemraadschap van Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022-2028.

Het WBP6 is afgestemd met landelijke en regionale plannen zoals de Omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten.

Keur en beleidsregels 2020
Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,

- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Waterschapsverordening 2023
De Waterschapsverordening is de opvolger van de Keur en zal naar alle waarschijnlijkheid na de zomer in werking treden. Met de inwerkingtreding van de Waterschapsverordening komen de Keur en de Beleidsregels van 2020 te vervallen.

In de Waterschapsverordening staan regels om de sloten, rivieren, meren, plassen, de dijken en de gemalen in het gebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland te beschermen.

Nieuw in de Waterschapsverordening zijn de verplichte klimaatbestendige regels voor nieuwe grootschalige gebiedsontwikkelingen (>5.000 m^2) waar onder andere provincies, gemeenten en projectontwikkelaars mee te maken krijgen. Deze klimaatbestendige regels moeten ervoor zorgen dat een gebied zo wordt ingericht dat het goed voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering.

De nieuwe regels zijn:

- de 20 millimeter-regel: om te kijken of een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes;
- de 90 millimeter-regel: om te kijken of een gebied extreme neerslag aankan, moet in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag in een gebied 90 mm in 24 uur opgevangen kunnen worden. Dit is van toepassing naast de 15% compensatie-eis van open water;
- flexibel peil: een flexibel peil met een bandbreedte van 0,30 m voor ontwikkelingen > 5.000 m^2, mits de gebiedskarakteristieken dit toelaten;
- natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

De Blauwe Lens
De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens geeft aan dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk aspect daarvan is dat de problemen niet afgewenteld moeten worden op de omgeving, maar water juist moet worden ingezet als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering geeft de Blauwe Lens invulling aan het beleid om bodem en water meer sturend te maken.

Relatie tot het plan
In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de analyse van de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken'

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Voorschoten geschetst.

Voorschoten is er door de jaren heen in geslaagd een aantrekkelijk dorp te blijven. Ondanks de forse uitbreidingen met woonwijken na de Tweede Wereldoorlog heeft Voorschoten het groene dorpse karakter weten te behouden. De oorspronkelijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren zijn nog zichtbaar. Zij bepalen samen met het groen de identiteit van Voorschoten. Deze kwaliteiten maken Voorschoten tot één van de aantrekkelijkste gemeenten van Zuid-Holland, zo blijkt jaarlijks uit het onderzoek van Elsevier naar de beste woongemeenten. Het is een fijne gemeente om in te wonen, het is veilig, het voorzieningenniveau is hoog, de bereikbaarheid is goed en de betrokkenheid van inwoners is groot.

Ondanks dat er veel goed gaat, kunnen sommige dingen beter of behoeven aandacht. Zo is het onderhoudsniveau van de openbare ruimte sober. Niet in alle wijken is het groene karakter even goed zichtbaar of van een goede kwaliteit. De verstening van de tuinen neemt toe. De sloop van de historische bebouwing gaat door, er is nog maar weinig erfgoed over en het restant staat vaak onder druk. Door de beperkt beschikbare ruimte en de behoefte aan wonen en parkeren neemt de druk op het groen in en om het dorp toe. Om het groene dorpse karakter te behouden wordt er actie gevraagd.

Door de trek naar de stad neemt de druk op het buitengebied toe. In combinatie met klimaatveranderingen wordt een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving steeds belangrijker. Hier ligt een kans in het vergroten van draagvlak voor behoud en versterken van het buitengebied. Daarvoor dient te worden samengewerkt met inwoners, gebruikers, de eigenaren en beheerders van het buitengebied, maar ook met partners in de regio.

De Korte Vliet is een belangrijke landschappelijke drager voor Voorschoten en de waterstructuur zou zo ontwikkeld moeten worden dat de relatie met het centrum beter herkenbaar en het water in de wijken beter beleefbaar is.

De waarden en ambities van gemeente Voorschoten zijn vastgelegd op de bijbehorende visiekaart.

Relatie tot het plan
Het plangebied behoort volgens de visiekaart tot 'woonwijken' en 'projectgebieden uit evaluatie groenstructuurvisie bieden kan om hoofdgroenstructuur te versterken'. Daarnaast ligt het plangebied aan de Korte Vliet.



Figuur 2.12. Uitsnede visiekaart Structuurvisie Voorschoten

De gemeente streeft ernaar om gevarieerde woonwijken te realiseren, waarbij (kwetsbare) doelgroepen niet worden geconcentreerd en een percentage sociale huur en koop van samen 30% te hanteren.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 100 woningen waarvan 44 appartementen, 6 Bebo-woningen en 50 rijwoningen van verschillende omvang. Binnen het plan wordt 30% sociale huur (dit is het uitgangspunt) dan wel 15% sociale huur en 15% sociale koop gerealiseerd. Het plan voorziet ook in 20% betaalbare woningen (middenhuur en/of koop < NHG-grens).

Hierbij wordt ook rekening gehouden met het behouden van het groene karakter door een groot deel van de bestaande bomen te behouden. De openbare ruimte wordt ingericht voor het versterken van de wijkgroenstructuur.

Op basis van de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' heeft de Korte Vliet een recreatieve functie. Het is wenselijk de Korte Vliet meer zichtbaar en beleefbaar te maken vanuit de

wijken. Het plangebied krijgt een groen karakter. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

2.5.2 Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal

In het ruimtelijk kader worden randvoorwaarden benoemd die dienen als toetsingskader en uitgangspunten die bij de uitwerking van belang zijn voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten betreffen belangrijke onderwerpen waarvan de te behalen doelstelling binnen dit project nog niet expliciet is benoemd en nog afhankelijk is van een nadere uitwerking.

De randvoorwaarden zijn:

1. Arsenaal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling.
2. Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond). De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding mee telt.
3. Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat tenminste 15% sociale huur en 15% sociale koop. Om te borgen dat sociaal ook sociaal blijft geldt aanvullend dat het instrumentarium daarvoor anterieur wordt vastgelegd (een kettingbeding dan wel een formele constructie met eenzelfde resultaat).
4. Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat 20% betaalbare woningen (huur < € 1000 en/of koop < NHG-grens (€ 310.000,--). Ook hiervoor geldt dat `betaalbaar' ook betaalbaar moet blijven en dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe we dat juridisch gaan borgen.
5. Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van het plan op deze onderwerpen zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.
6. De te bouwen woningen binnen het gehele plangebied worden gebouwd buiten de zone van de waterkering langs Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan.
7. Hoogbouw binnen plangebied vindt alleen plaats langs de brug (aan de waterzijde/Leidse kant max. 5 bouwlagen; aan de kant van de Leidseweg max. 4 bouwlagen).
8. De ontsluiting van het wijkje wordt aangesloten op de Trompweg.
9. Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg is noodzakelijk (zou huidige ontsluiting van het terrein van fa. Niersman kunnen zijn; andere oplossing is bespreekbaar).
10. In het plan wordt een (natuur)speelplek gerealiseerd.
11. Het plan wordt klimaat adaptief uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied aantoonbaar niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. (noot: puur vanuit techniek en inhoud ten aanzien van de waterhuishouding is op dit aspect afstemming met de ontwikkeling op de Intratuinlocatie noodzakelijk om grondwaterproblemen in de toekomst te voorkomen; betreft hetzelfde peilgebied). Het beleid van het Hoogheemraadstraat van Rijnland is hierin leidend.
12. Voor de woonwagen moet een oplossing worden gevonden. De directe belanghebbenden mogen geen nadeel ondervinden van een verplaatsing van de woonwagen. De direct belanghebbende(n) wordt actief bij de oplossing/de verplaatsing betrokken.

Relatie tot het plan

Het voorliggende plan is getoetst aan de bovengenoemde randvoorwaarden uit het ruimtelijk kader.

1. Conform het ruimtelijk kader maakt het Arsenaal-terrein onderdeel uit van de herontwikkeling.
2. Het Arsenaal-terrein heeft een oppervlakte van 7511 m². Het aantal vierkante meters voor bebouwing en erven is 1877 m². Dit is een percentage van 25% en voldoet hiermee aan het ruimtelijk kader. De overige 75%, waaronder de weg en de parkeerplaatsen, wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. Over het inrichtingsplan zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Dit uitgangspunt blijft hiermee staan en het inrichtingsplan zal dienen te voldoen aan dit kader.
3. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociaal. In de optimalisatie van het stedenbouwkundige plan en in de gesprekken met de gemeente en de

woningbouwcorporatie is het uitgangspunt om 30% sociale huur te realiseren. Dit met het doel om het aandeel sociaal langer sociaal te houden, immers dat wat ondergebracht wordt bij een toegelaten instelling blijft langer sociaal dan wat sociaal verkocht wordt. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat er een instandhoudingsverplichting rust op de sociale huur woningen. Het plan voldoet hiermee aan de wens uit dit kader dat sociaal ook sociaal blijft. Maar het staat de initiatiefnemer vrij conform het ruimtelijk kader om 15% sociale huur en 15% sociale koop te realiseren.

4. In de anterieure overeenkomst zijn deze afspraken vastgelegd, het plan voldoet aan dit kader.
5. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt t.a.v. het opstellen van inrichtingsplan. De uitwerking van het plan zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.
6. In het Ruimtelijk Kader is opgenomen dat de te bouwen woningen binnen het gehele plangebied buiten de zone van de waterkering langs de Korte Vliet, zoals is vastgelegd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, gerealiseerd moeten worden. Dit is een strook, parallel aan de Korte Vliet, van circa 21 meter breed vanaf de waterkant gemeten. De bedoeling van het opnemen van dit kader is het waarborgen van de (water)veiligheid. Bij het Ruimtelijk Kader is als bijlage voorkeursmodel 2 gevoegd. Hierin staan ook al circa 15 woningen, geheel of gedeeltelijk, binnen deze 21 m ingetekend.

   Tussen het vaststellen van het Ruimtelijk Kader en het komen tot een ontwerp bestemmingsplan is het plan doorontwikkeld en geoptimaliseerd. Daarbij is gekozen om woningen toe te staan binnen deze dubbelbestemming. Dit is in goed overleg gegaan met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie. De Provincie heeft geen bezwaar omdat de zichtlijnen, en de veiligheid voor de scheepsvaart vanaf het water gebord zijn, dit is namelijk een kleinere belemmeringsstrook vanaf de waterkant dan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en daarbinnen wordt niet gebouwd.

   Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief advies gegeven in het kader van het wettelijk vooroverleg. Daarnaast zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning nogmaals advies ingewonnen worden bij het Hoogheemraadschap omdat binnen de dubbelbestemming gebouwd gaat worden en dit een vergunningplicht met zich meebrengt. Hierbij zal aangetoond moeten worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan het functioneren van de waterkering.

   Het beoogde doel van dit punt in het Ruimtelijk Kader wordt nog steeds behaald: namelijk het behouden van een goed werkende waterkering.

   Dit punt uit het Ruimtelijk Kader valt samen met het uitgangspunt dat bij verdere uitwerking rekening gehouden dient te worden met de groene zone langs de Korte Vliet.
7. Het bestemmingsplan Segaar - Arsenaal maakt hoogbouw alleen mogelijk langs de brug. Aan de zijde van Leiden is een maximale bouwhoogte opgenomen van 17 meter. Met gemiddeld 3 meter per bouwlaag is het niet mogelijk om 6 bouwlagen te realiseren; 6 * 3 m = 18 m. Er zijn hier maximaal 5 bouwlagen mogelijk.
   Aan de zijde van de Leidseweg is de maximum bouwhoogte 13,5 meter. 5 * 3 m = 15 meter. Hier zijn maximaal 4 bouwlagen mogelijk.
   Het plan voldoet aan dit kader.
8. De wijk wordt ontsloten via de Trompweg. Het plan voldoet aan dit kader.
9. De huidige ontsluiting van het perceel is geen logische locatie gebleken voor een calamiteitenontsluiting. In overleg met de Veiligheidsregio is gekozen om de calamiteitenontsluiting, enkel te gebruiken voor hulpdiensten en een ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers), te positioneren ter hoogte van Leidseweg nummers 477/479. Dit zorgt ervoor dat een groter deel van de nieuwe wijk vanaf twee zijden bereikbaar is voor hulpdiensten. Het plan voldoet aan dit kader.
10. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de speelplekken in het inrichtingsplan. Het plan voldoet hiermee aan dit kader.
11. Het ontwerpbestemmingsplan is ter goedkeuring gestuurd aan het Hoogheemraadschap Rijnland. Omdat er water gedempt wordt en er een toename in verharding is, dient het gedempte water een-op-een gecompenseerd te worden. Daarnaast dient 15% van de extra verharding gecompenseerd te worden conform beleid van het Hoogheemraadschap, dit betreft in totaal 129 m^2.

In het rapport van BK Ingenieurs (bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en het aanvullend memo van Tjaden (bijlage 13 bij de toelichting) is de ontwikkeling in samenhang bekeken met de Intratuinlocatie. Om de waterberging om dit goed te kunnen borgen in voorliggend bestemmingsplan is in artikel 13.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen van 300 m^2. Hierdoor wordt in het plan voorzien in een overcapaciteit aan oppervlakte water zowel in het kader van klimaat adaptatie als het waterbergend vermogen. Het plan voldoet hiermee aan dit kader.

12. Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad van Voorschoten ingestemd met het aanwijzen van de locatie aan de Hofweg om twee standplaatsen voor woonwagens te gaan realiseren. Hiervoor zijn ook al meerdere onderzoeken uitgevoerd om te kijken of dit überhaupt planologisch mogelijk is. Dit volgt echter wel in een separate planologisch vergunningsprocedure en niet in deze bestemmingsplan procedure. De gemeente is daarnaast al geruime tijd in gesprek met de direct belanghebbende(n), de bewoners van de woonwagen, over een aanvaardbare oplossing.

2.5.3 Woonvisie Voorschoten 2019-2022

In april 2019 is de Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022 vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Woonvisie 2016 – 2019 zijn als volgt:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 sociale huurwoningen extra toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma bovenop de huidige plancapaciteit c.q. woningbouwprogrammering.
- Voorschoten wil energieneutraal zijn in 2030.
- We gaan vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is.
- Het woonwagenbeleid moet worden herzien.

Oorspronkelijk is er in de woonvisie 2016 een bestuurlijke afspraak gemaakt om 15% sociale huur en 15% sociale koop te realiseren. Deze afspraak is onder de woonvisie 2019 - 2022 in stand gehouden. We bevinden ons in een overgangsfase waarbij de Woonvisie in 2023 wordt geactualiseerd en zal aansluiten bij de nog vast te stellen geactualiseerde Regionale Woonagenda. De verwachting is dat eind 2023 de nieuwe lokale woonvisie wordt vastgesteld. Met de nieuwe woonvisie wijzigt de woonopgave en er wordt ingezet op ten minste 30% sociale huurvoorraad en 35% middensegment (bestaande uit middeldure huur tot €1.000,-, goedkope koopwoningen tot 255.000 v.o.n. en betaalbare woningen tot de V.O.N.-prijs van €355.000). De betaalbaarheidsgrens is echter bevroren op €355.000,- met de ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland.

Relatie tot het plan
In de Woonvisie 2016-2019 is het Segaar - Arsenaalterrein opgenomen als hard plan voor woningbouw. Segaar-Arsenaal valt onder een bestuurlijke afspraak uit 2016 waardoor de daaropvolgende woonvisies niet van toepassing zijn voor voorliggend bestemmingsplan.

Met het toevoegen van 100 woningen wordt het woningaanbod in Voorschoten vergroot. De woningtypologiën bestaan uit 44 appartementen, 6 Bebo-woningen en 50 rijwoningen van verschillende omvang en verschillende prijsklassen. Binnen het plan wordt 30% sociale huur dan wel 15% sociale huur en 15% sociale koop gerealiseerd. Ook voorziet het plan 20% betaalbare woningen (middenhuur en/of koop < NHG-grens).

Hierdoor sluit de programmering mogelijk deels aan bij toekomstig beleid om in elk nieuwbouwprogramma 30% sociale huur te realiseren.

2.5.4 Doelgroepenverordening Voorschoten 2020

Naast het realiseren van voldoende woningen binnen de gemeente is de ambitie uitgesproken om meer sturing te geven aan de opbouw en samenstelling van deze woningvoorraad. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente in het bestemmingsplan opnemen welke categorieën woningen gerealiseerd moeten worden. Hier worden bepaalde percentages aan gekoppeld. In de verordening worden de gewenste categorie woningen omschreven, de doelgroepen die aanspraak maken op deze woningen en de instandhoudingstermijn.

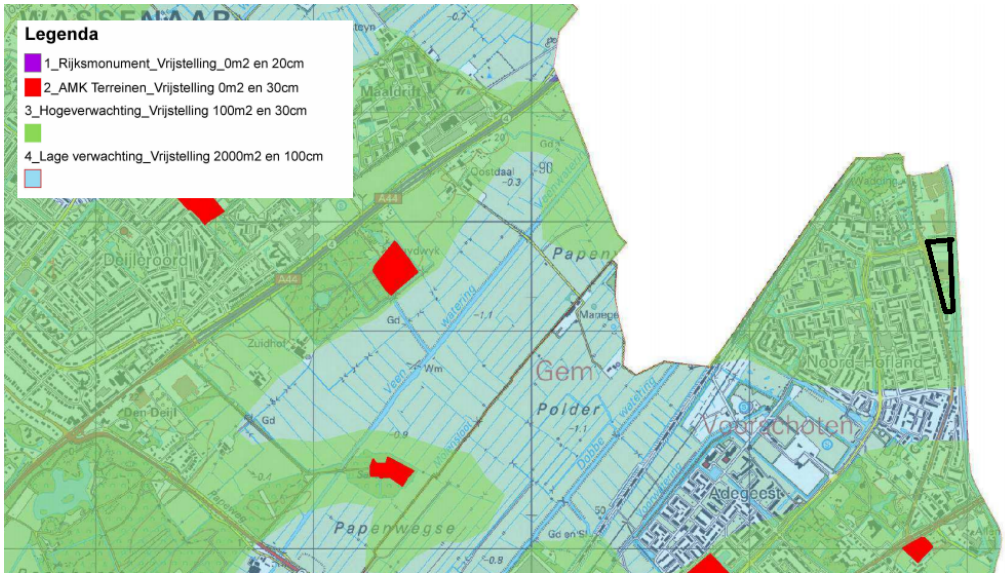
De gemeente Voorschoten heeft ervoor gekozen om de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop op te nemen in de verordening. Er is gekozen voor drie categorieën gezien de relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij er meer aandacht komt voor realisatie van woningen het middensegment (te weten middeldure huurwoningen tot €1.000,- en sociale koopwoningen tot €200.000,-).

Relatie tot het plan
Binnen het plan is minimaal 30% van het programma beschikbaar voor de sociale huursector dan wel minimaal 15% voor de sociale huursector en minimaal 15% beschikbare voor de sociale koopsector beschikbaar. Voor de sociale huur geldt een instandhoudingstermijn van 30 jaar en voor de sociale koop een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Daarnaast voorziet het plan in 20% betaalbare woningen (middenhuur en/of koop < NHG-grens) met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Daarmee wordt voldaan aan het toevoegen van woningen voor bepaalde doelgroepen, zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

2.5.5 Nota archeologie (herijking 2013)

Conform de herziene Monumentenwet dienen gemeenten het archeologische belang mee te wegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m^2. Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Voorschoten in samenwerking met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Voorschoten haar archeologiebeleid herijkt in de 'archeologie nota herijking 2013'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

Relatie tot het plan
Voor het plangebied geldt op basis van de Archeologische beleidskaart herijking 2013 een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-5' en in het zuidwestelijke puntje de 'Waarde-archeologie-6' meegekregen. Dit betekent dat op deze gronden slechts kan worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. De archeologische waarden binnen het plangebied zullen in het bestemmingsplan worden beschermd middels het handhaven van de dubbelbestemming waarde-archeologie 3 conform gemeentelijke beleidskaart archeologie (figuur 2.15).



Figuur 2.15. Uitsnede: Nota archeologie herijking 2013

2.5.6 Kadernota erfgoed 2013-2017Erfgoed loont, leeft en inspireert

De kadernota bevat de visie van gemeente Voorschoten waarin zij stelt dat zij haar cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang vindt voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. 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. De Kadernota erfgoed bevat een uitvoeringsprogramma hoe zij deze doestellingen wil realiseren.

Hoe wordt dit bereikt?

- Een belangrijk middel is om er voor te zorgen dat de instandhouding van het erfgoed een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijk beleid wordt.
- Erfgoed wordt als inspiratiebron, katalysator en toetssteen in een vroegtijdig stadium betrokken bij zowel ruimtelijk beleid als bij andere relevante beleidssectoren.
- Daar waar ontwikkelingen er om vragen, wordt ingezet op functieverandering en herbestemming met behoud van de belangrijkste historische karakteristieken.
- Voor erfgoed dat deel uit maakt van kernkwaliteiten en daarmee bijdraagt aan het herkenbaar houden van de identiteit van Voorschoten, wordt de hoogste prioriteit gegeven aan instandhouding of behoud ‘in situ’. De topstukken krijgen een bescherming als gemeentelijk monument.
- Wanneer instandhouding van erfgoed na een zorgvuldige afweging niet mogelijk, dan wel wenselijk is, gaat dit erfgoed niet ongekend verloren en vindt een goede documentatie plaats.
- Het beleid wordt praktisch en makkelijk hanteerbaar vormgegeven met een minimum aan regels en binnen de al aanwezige wettelijke kaders.
- Bij de uitvoering van het beleid staat het belang van het erfgoed en de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar bij de instandhouding centraal.
- Daar waar mogelijk wordt samenwerking met andere partners en beleidsvelden gezocht. Vrijwilligers spelen daarbij een belangrijke rol.
- De gemeente stimuleert de ontwikkeling, het vergroten en overdragen van kennis en informeert en faciliteert binnen de beschikbare financiële kaders.

2.5.7 Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028

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

Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorisch erfgoed in 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.

In samenwerking met het Lokaal Erfgoed Platform (LEP) is een aantal cultuurhistorische hoofdthema's benoemd, die specifiek zijn voor de cultuurhistorische ontwikkeling van Voorschoten. Deze thema’s, die opgenomen zijn in de Kadernota Erfgoed, geven een kenmerkend beeld van de gemeente en vertellen met elkaar het verhaal van haar ontwikkeling.Ieder afzonderlijk thema vertegenwoordigt een deelaspect van de historie. Soms verwijst het thema naar een korte periode met blijvende gevolgen. Soms verwijst het naar een eeuwenlange ontwikkeling. Deze thema’s zijn vertaald naar acht kernkwaliteiten, waarvoor in deze structuurvisie beleidslijnen zijn opgesteld. De beleidslijnen zijn de richtlijnen bij verdere uitvoering en planvorming door de gemeente, en kunnen ook als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen door private planmakers gebruikt worden.

Relatie tot het plan
In en nabij het plangebied zijn de kernkwaliteiten 1, 5 en 7 van toepassing.

Kernkwaliteit 1 Infrastructuur
"Historische structuur van noord-zuid lopende landwegen en een enkele oost-west verbinding, gecombineerd met een fijnmazig stelsel aan waterwegen tussen de Vliet en de weteringen in het westen van de gemeente."

Het grondgebied van Voorschoten bestaat uit een lange, smalle strandwal in het westen en oosten geflankeerd door veenstroken. De bodem en het landschap van Voorschoten maakt onderdeel uit van het Hollandse kustgebied. Dit gebied bestaat uit evenwijdig aan elkaar gelegen strandwallen (oude en jonge duinen) met daartussen lager gelegen strandvlakten waarop zich veen ontwikkelde. Dit landschap heeft zich grofweg gevormd tot het jaar 1000 na Christus. Over de hoger gelegen strandwal (nog steeds zichtbaar in het aflopen van de zijwegen vanaf de Leidse- en Veurseweg) liep de oude Hollandse Heerweg (nu: Leidseweg, Voorstraat, Veurseweg. Het oorspronkelijke tracé van de Heerweg liep vanaf Berbice en de St. Nicolaasbrug, langs de Korte Vliet, richting Ter Wadding en de Oude Rijn, naar Leiden.

Haaks op de Heerweg bevinden zich diverse oost-west georiënteerde verbindingswegen, die als hoger gelegen wegen op dijklichamen door het lagere veen liepen. Op historische kaarten lijkt de trompweg al in deze vorm aanwezig te zijn.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Korte Vliet en aan de westzijde de Heerweg, thans Leidseweg. De Vliet heeft een aftakking richting de Oude Rijn, de Korte, Waddinger- of Trekvliet geheten, die tot 1918 de gemeentegrens met Zoeterwoude vormde. Ook deze waterweg is gekanaliseerd (1960); delen van de oude watergang zijn nog aanwezig.

De bijbehorende van toepassing zijnde beleidslijnen zijn:

Lijn 1 Instandhouden en versterken van historisch-ruimtelijke dragers en de historische gelaagdheid die direct voortkomen uit de (geomorfologische) ontstaansgeschiedenis en ontwikkelingsgeschiedenis van Voorschoten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze historische landschapskenmerken als uitgangspunt.

Lijn 4 Streven naar behoud van de typerende diversiteit in typologieën van gebouwen en behoud van veelal water gerelateerde functiedifferentiatie en de traditionele combinatie wonen-werken langs de Vliet.

Lijn 5 Bij herbestemming en herontwikkeling rekening houden met het uitgangspunt om de historische, functionele relatie van de bebouwing met de Vliet zo veel mogelijk te continueren.

Kernkwaliteit 5 Groene buffers in de vorm van weilanden, parken en plantsoenen
Voorschoten is een 'lommerijk dorp aan de Vliet'. Het vele groen dankt de gemeente in hoge mate aan de agrarische- en buitenplaatsgeschiedenis van het dorp.

De bijbehorende van toepassing zijnde beleidslijnen zijn:

Lijn 1 Handhaven en versterken van het groene karakter van het dorp door lanen als groene aders de verbindende schakels te laten vormen tussen de landgoederen.

Lijn 3 Behoud van de groene en open elementen en structuren, zoals weilanden, parken, parkbossen en plantsoenen.

Lijn 4 Bij ontwikkelingen staat het behoud van de groene buffers voorop. Verbindende schakels mogen daarbij niet doorbroken worden. Elementen en structuren van de Groene Hoofdstructuur mogen alleen ontwikkeld worden indien aantoonbaar sprake is van behoud van cultuurhistorische waarden en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kernkwaliteit 7 Kleinschalige bebouwing van max. twee lagen (met kap) langs de historische hoofdwegen en het centrum.

De bijbehorende van toepassing zijnde beleidslijnen zijn:

Lijn 1 Bij ontwikkelingen dient aangesloten te worden op de historische, gegroeide bebouwingsmaat, waarbij kleinschaligheid voorop staat, zodat het homogene karakter van de bebouwingsensembles behouden blijft.

Lijn 3 Langs historische hoofdwegen en het historische centrum zijn bij ontwikkelingen gebouwen met

kap het uitgangspunt.

Lijn 4 Bebouwing staat in beginsel met de nokrichting evenwijdig aan de straat, met uitzondering van het dorpscentrum waar de nokrichting overwegend haaks is.

Lijn 5 Bij ontwikkelingen langs de historische hoofdwegen en in het historisch centrum dienen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten adequaat in beeld gebracht te worden en vormen de bestaande, historische karakteristieken het uitgangspunt.

In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Voorschoten en de projectlocatie en zijn directe omgeving. In paragraaf 5.3.1 Cultuurhistorie en archeologie wordt beschreven op welke wijze het plan aansluit op de beleidslijnen uit de Structuurvisie Cultuurhistorie waarmee wordt aangetoond dat rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden.

2.5.8 Groenstructuurvisie

De groenstructuurvisie heeft betrekking op al het groen binnen de bebouwde kom van Voorschoten. Het geeft een visie op het openbare groen dat in beheer is van de gemeente en doet uitspraken over de beeldbepalende groengebieden die in beheer zijn van particulieren. De groenstructuurvisie heeft de volgende doelen:

1. Bepalen van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes;
2. Behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;
3. Bieden van een beleidskader voor de beheerkwaliteit, honden in de openbare ruimte, spelen in het groen en de verkoop van groen aan particulieren;
4. Doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones en woonomgeving.

De 'groene zoom' aan de Korte Vliet dient behouden te worden. Het is de bedoeling dat deze groene zoom wordt versterkt en beleefbaar blijft.

Relatie tot het plan
In de Groenstructuurvisie is ter plaatse van het plangebied een zoekgebied voor de ontwikkeling van de groene zoom opgenomen. In de huidige situatie is reeds groen aanwezig, maar wordt het gebied ook gebruikt voor opslag. Het structureren van het groen kan bijdragen aan het realiseren van de groene zoom.



Figuur 2.16. Uitsnede: Groenstructuurvisie Voorschoten

De indeling van het plangebied is erop gericht woningbouw in het groen te realiseren dat in verbinding staat met het water dat voorkomt in en rondom het gebied. Voor de indeling van het plangebied wordt gekeken naar de manier om biodiversiteit in het gebied te behouden en te verrijken. In het zuidelijke deel van het plangebied worden bestaande bomen zo veel mogelijk behouden. Een deel van het groen dat in de huidige situatie aanwezig is wordt verwijderd om ruimte te bieden aan de woningbouw. In de wijken wordt ook weer groen aangebracht. De 'groene zoom' langs de Korte Vliet wordt verweven met de beoogde ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voldoet hiermee aan de doelen die zijn genoemd in de Groenstructuurvisie.

2.5.9 Speelruimtebeleid

Het gemeentelijk beleid inzake openbare (buiten)speelplaatsen voor kinderen is beschreven in het speelruimteplan 'Buiten spelen, echt wel – beleidsplan voor en analyse van speelruimte' (2009). Eén van de beleidsuitgangspunten is dat toekomstige bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen worden getoetst aan de visie en normen van speelruimte. Daarin worden per wijk doelen geformuleerd.

Relatie tot het plan

De locatie is gelegen in de wijk Noord-Hofland. Noord-Hofland heeft te maken met een daling van het aantal kinderen in de wijk. In het speelruimteplan is opgenomen dat in deze wijk veel kleine speelplekken aanwezig zijn die minimaal gebruikt worden. Geadviseerd wordt om enkele centrale plekken te creëren met genoeg uitdaging. Daarbij is het streven dat 3% van de openbare ruimte geschikt is als formele speelruimte. In bijlage VI behorend bij het speelplan is een standaard programma van eisen opgenomen.

Leeftijdsgroep	Informeel	Formeel
0-5 jaar **peuters en kleuters**	20 m2 per kind aansluitend aan woning (tuin, stoep, plein, grasveldje)	1 speelplek per 35 kinderen opp: 100 - 500 m2 loopafstand: ca. 100 m 3 toestellen en 4 speelprikkels
6-11 jaar **basisschooljeugd**	50 m2 per 5 jeugdigen speelgroen en 50 m2 per 5 jeugdigen grasveld of plein (voetbal, straatspel)	1 speelplek per 70 jeugdigen opp: 500 - 2000 m2 loopafstand: ca. 350 m 3 toestellen en 4 speelprikkels
12-18 jaar **jongeren**	1 ontmoetingsplek per 30 jongeren (zithoek)	1 sportplek per 100 jongeren opp: 1000 - 6400 m2 loopafstand: geen, daar waar jongeren wonen 4 sporttoestellen en 4 zitaanleidingen

Figuur 2.17. Uitsnede: Richtlijnen per type speelvoorziening

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe locatie voor woningbouw gerealiseerd op het voormalige Segaar-Arsenaal-terrein. Een deel van de locatie wordt als groen-speel-gebied ingericht. De kinderen kunnen hier in een natuurlijke omgeving spelen, verblijven en recreëren. Daarnaast ontstaat tussen de woningen ruimte voor groen(perken) waar kinderen, buiten de privétuinen om, kunnen spelen.

2.5.10 Verkeersplan 2017 gemeente Voorschoten

De gemeente Voorschoten streeft er naar de ideale woon- en leefomgeving te zijn en te blijven. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen. In het verkeersbeleid richt de gemeente zich op het verbeteren van:

1. Verkeersveiligheid
2. Leefbaarheid
3. Bereikbaarheid

Bereikbaarheid mag hierin niet ten koste gaan van de leefbaarheid en de veiligheid. Om dit te voorkomen wordt daarom de onderstaande volgorde gehanteerd:

1. Verkeersveiligheid: aandacht voor langzaam verkeer, primaat bij de voetganger, inrichten volgens principes van Duurzaam Veilig
2. Leefbaarheid: duurzaamheid en toegankelijkheid
3. Bereikbaarheid

Het beleid ten aanzien van het autoverkeer is erop gericht de bereikbaarheid van en vanuit Voorschoten zo goed mogelijk te faciliteren, zonder dat Voorschotense wegen een aantrekkelijk alternatief worden voor doorgaand autoverkeer tussen omliggende plaatsen.

Relatie tot het plan
In het verkeersplan komt naar voren dat het noordelijk gebied van de Leidseweg niet goed functioneert. De Leidseweg is in het wegencategoriseringsplan niet aangewezen als een wijkontsluitingsweg, maar functioneert in de praktijk nog wel als zodanig. In de huidige situatie geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur.

In het verkeersplan is opgenomen dat een mogelijkheid gezocht wordt om middels een nieuwe ontsluitingsweg de belasting op de huidige Leidseweg te doen afnemen.

In paragraaf 5.3.3 wordt nader op het aspect mobiliteit en verkeer ingegaan.

2.6 Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het realiseren van de woningbouwopgave binnen de gemeente Voorschoten.

De diverse beleidsnota's geven aan dat voor het onderhavige gebied een ontwikkeling wordt toegestaan waarin de cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. De ontwikkeling zoals beoogd met dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidskaders van de Rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland.

Het plangebied behoud een groen karakter en versterkt de aansluiting met de Korte Vliet. Ook wordt het woningaanbod in de gemeente Voorschoten vergroot en worden verschillende woningtypologieën gerealiseerd. Biodiversiteit, speelruimte, groen en water spelen een belangrijke rol. De ontwikkeling sluit gezien voorgaande aan bij de beleidskaders van de gemeente Voorschoten.

Hoofdstuk 3 Analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Voorschoten is in de Middeleeuwen ontstaan op een smalle maar lange strook oude binnenduinen. De oude binnenduinen zijn omstreeks 3500 v. Chr. ontstaan en liggen op een strandwal. In grote lijnen maakt de strandwal van Voorschoten onderdeel uit van een drietal strandwallengordels die min of meer parallel aan de huidige kust lopen. De strandwal van Voorschoten is de oostelijke en de oudste van de drie. Al ruim 5000 jaar is er bewoning op de oostelijke strandwal. Dit wordt bevestigd door verschillende archeologische vondsten in Voorschoten en omgeving. De strandwal wordt aan de westzijde begrensd door een veengebied, aan de oostzijde door de Korte Vliet. Ten noorden van Voorschoten heeft de Oude Rijn de strandwallen structuur doorsneden en heeft hier een kleipakket en een oeverwal afgezet.

De strandwal ten westen van de Korte Vliet was een droge plek in het moerassige veengebied. Over de hoger gelegen strandwal (nog steeds zichtbaar in het aflopen van de zijwegen vanaf de Leidse- en Veurseweg) liep de oude Hollandse Heerweg (nu: Leidseweg/Voorstraat/Veurseweg. Bebouwing langs de huidige Leidseweg ontstond dan ook in lintvorm. Alhoewel de strandwal al lange tijd bewoond werd, vond vooral in het eerste kwart van de 20ste eeuw verdichting van de bebouwing plaats langs deze hoofdweg. Langs het noordelijk deel van de Leidseweg heeft begin 20ste eeuw tussen de verspreid gelegen boerderijen verdichting plaats gevonden met onder meer de woningbouw, die verband hield met de Zilverfabriek.

In het plangebied heeft voorheen een kas gestaan. De tuinderscultuur met haar kassen heeft haar oorsprong kort voor 1900. De zandgrond bleek uitermate geschikt voor het telen van planten. De tuinders hadden hun plantenbedden in de volle grond en op het terrein was slecht een enkele kas. In de kassen werden de warmteminnende planten gezet om te overwinteren en ze werden gebruikt voor het uitzetten van jonge zaailingen. Naarmate de bedrijfstak groeide en de soorten gevarieerder werden, werd ook de bebouwing op het terrein uitgebreider. Op het terrein werden rijen grote kassen geplaatst voor het kweken van tropische plantensoorten. Deze kleinschalige tuinderscultuur heeft een kenmerkende rol gespeeld in de economische groei en de ontwikkeling van Voorschoten.

De infrastructuur is door de eeuwen heen in ruimtelijke en functionele zin veranderd. De wegen zijn bestraat, geasfalteerd, verbreed en gemoderniseerd. De waterwegen zijn soms verbreed, gekanaliseerd, of soms juist geheel of gedeeltelijk gedempt. De Korte Vliet was een watergang tussen Leiden en Voorschoten, en verbonden met de Oude Rijn. In 1960 werd de Korte Vliet vergraven tot het Korte Vlietkanaal, zodat het scheepvaartverkeer niet meer door Leiden hoefde te varen. Achter de huizen aan de Voorschotense Leidseweg is nog een restant van de oude loop van de watergang aanwezig. Alhoewel de vervoersfunctie van waterwegen grotendeels is vervallen, hebben de Vliet en het Korte Vlietkanaal nog een duidelijke vervoersfunctie voor goederenvervoer en recreanten.

3.2 Eigenschappen plangebied

Het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, betreft een deel van de wijk Noord-Hofland waar zich voornamelijk woonfuncties bevinden. De wijk is gelegen in het noordelijke deel van de gemeente Voorschoten. Het plangebied wordt fysiek begrensd door de Korte Vliet in het oosten en de lintbebouwing aan het noordelijk deel van de Leidseweg in het westen. Aan de zuidzijde vormt een drietal woningen en een autobedrijf de begrenzing en aan de noordkant bevindt zich de Trompweg.

De Leidseweg vormt de noordelijke verbinding met de gemeente Leiden. Deze verbinding vormt samen met de meer zuidelijk gelegen Voorschoterweg de enige mogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer om zich vanuit Leiden direct te verplaatsen naar Voorschoten. De verbinding met de gemeente Leiden direct aan het plangebied loopt via de Trompweg en de Hoflandbrug, maar is alleen toegankelijk voor bussen, fietsers en voetgangers.

Hoewel alleen de woningen aan de westzijde van het plangebied aan het plangebied grenzen, dient er bij de ontwikkeling rekening worden gehouden met de bebouwing aan de andere zijde van de Korte Vliet. Door de openheid van de Korte Vlietzone heeft deze bebouwing namelijk een directe relatie met het

plangebied.

De Korte Vlietzone is in de huidige situatie, mede door zijn autoluwheid, een recreatieve zone voor fietsers en voetgangers. De Korte Vliet is in combinatie met de recreatieve route op de dijk aantrekkelijk en cultuurhistorisch van belang. De doorsteken voor fietsers en voetgangers aan de noord- en zuidzijde worden gewaardeerd. De groene invulling van het plangebied wordt gewaardeerd, maar bestaat uit wildgroei en heeft geen recreatieve functie of gebruikswaarde. De grond met de agrarische bestemming op de locatie is in gebruik als opslagterrein.

3.3 Eigenschappen bebouwing

De bebouwing aan de westzijde van het plangebied bestaat voornamelijk uit tweelaagse eengezinswoningen met kap en de Trompflat, welke bestaat uit 5 lagen. Rondom de planlocatie zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten gelegen. Achter de eerste rij bebouwing aan de westzijde van het plangebied liggen meerdere meerlaagse flatgebouwen en eengezinswoningen.

Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Korte Vliet, bevindt zich in meerdere mate grootschalige bebouwing. Er bevindt zich een school voor speciaal onderwijs en hogere woongebouwen, variërend van 6 tot 9 bouwlagen. In de huidige situatie ontbreekt het aan weelderig groen, waardoor deze bewoners uitkijken op het plangebied en vice versa.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich, afgescheiden door een fietspad, een drietal woningen en een autogarage bedrijf. Ondanks de nabijheid is er vanwege het groen niet direct zicht op de planlocatie. Dit groen blijft in de toekomstige situatie bewaard en de geplande woningen in het zuidelijk gedeelte van het plangebied passen wat betreft omvang bij deze reeds bestaande woningen.

3.4 Ontwikkelingen

De ontwikkelingen ter plaatse van de Leidseweg 510 hebben tot doel dit onderbenutte gebied met onder andere opslag en groen, dat bestaat uit wildgroei zonder gebruikswaarde, beter te benutten door woningbouw te realiseren. Hierbij worden de bestaande kwaliteiten van het lint langs de Leidseweg, de Korte Vliet (met recreatieve routes) en het groen zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit gronden in bezit van Niersman Projectontwikkeling B.V. (Deelgebied A / Het Segaar-terrein) en de gemeente (Deelgebied B / Het Arsenaal). Vier jaar lang spraken projectontwikkelaar en omwonenden over een voorkeursoptie voor bebouwing op één of beide stukken grond.

De planontwikkeling kent een intensief participatietraject met belanghebbenden. De startbijeenkomst is gehouden op 10 oktober 2017 en de 8e en tevens laatste bijeenkomst op 6 september 2022. Gedurende het participatietraject zijn verschillende varianten onderzocht. Hierbij ging het om het vinden van een goede balans tussen de verschillende belangen. Het bestaande groen wordt zeer gewaardeerd. Er is een grote behoefte aan woningen. De verkeerscirculatie dient efficiënt te zijn en weinig overlast te geven. Het inspelen op duurzaamheid, klimaatverandering, natuurinclusief bouwen wordt belangrijker. De ontwikkeling dient financieel gezond te zijn.

Op zoek naar een maximale balans en een zo groot mogelijk draagvlak heeft het college aan de tussenvariant aanvullende voorwaarden gekoppeld. Het gaat daarbij om het borgen van:

1. Een ecologische toets op natuur inclusief en klimaatadaptief bouwen door een onafhankelijke deskundige.
2. Borging van het percentage uitgeefbare grond (25%) voor bebouwing op Arsenaal;
3. Een optimalisering op het verdienpotentieel voor Arsenaal.

De resultaten van het participatietraject zijn besproken met het college en de raad. Eind oktober 2020 is overeenstemming bereikt op deze voorwaarden. Dit heeft gaandeweg geleid tot het vastleggen van een ruimtelijk kader met randvoorwaarden. Dit ruimtelijk kader is op 10 december 2020 vastgesteld in de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten.

4.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke opbouw van het gebied en de inrichting dienen aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving zoals de aanwezigheid van de Korte Vliet, het lint van de Leidseweg, de Trompweg als hoofdontsluiting, de omliggende woonfuncties en het groene karakter. Met woningbouw is het mogelijk om een in de omgeving passende invulling te realiseren. De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt bovendien de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu.

In het verleden hebben op de planlocatie kassen gestaan. Die kassen zijn gesloopt en de gronden zijn in de huidige situatie voor een deel in gebruik als opslagterrein, voor een deel braakliggend en voor een deel begroeid met bomen en struiken. Binnen het plangebied is nog een woonwagenstandplaats aanwezig.

Deelgebied A, het Segaar-terrein genoemd, is het afgelopen decennium begroeid geraakt met bomen en struiken. Deelgebied B, Het Arsenaal, gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied is reeds langer begroeid.



Figuur 4.1. Plangebied en de directe omgeving (Bron: QGis, eigen bewerking)

4.2 Groen- en waterstructuur

Gezien de locatie aan de Korte Vliet is in het plan rekening gehouden met de groen- en waterstructuur. De beoogde ontwikkeling biedt mogelijkheden deze waarden te versterken aangezien het plangebied deel uitmaakt van het overgangsgebied van de bestaande bebouwing naar de Korte Vliet.

De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt de grootste kans voor een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te realiseren. Deze 'groene zoom' wordt daarom verweven met de beoogde woonwijk. Het is ruimtelijk gewenst om de open uitstraling van de Korte Vlietzone te verbinden met het plangebied. In het ontwerp van de wijk zijn twee zichtlijnen vanaf de Leidseweg richting de Korte Vliet ingetekend. Zodoende kan de kwaliteit van de Korte Vlietzone als het ware het plangebied ingetrokken worden. Het gebruik van waterpartijen, groenzones zonder hoge beplanting of infrastructuur kunnen hier bijvoorbeeld voor gebruikt worden.

Het Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaal-terrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond). De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding meetelt.

Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van het plan op deze onderwerpen zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.

Ten behoeve van het behoud van bomen binnen de deelgebieden A en B is op 23 juli 2021 door BoomTotaalZorg een Bomen Effect Analyse gemaakt (Bijlage 1). Het doel van een BEA is om de boom, met de waarde en de functie die hij vertegenwoordigt, een evenwichtige plek te geven in de planvoorbereiding en besluitvorming bij activiteiten in de buitenruimte. In een BEA staan de verwachte effecten van de activiteiten op de boom objectief en onderbouwd beschreven.

Binnen het deelgebieden A en B staan enkele waardevolle bomen en/of boomgroepen. Deze bomen zijn opgenomen in de waardevolle bomenlijst van de gemeente Voorschoten (boom 375 op de waardevolle bomenlijst: boomnr. 25 in dit rapport en bomen 373 op de waardevolle bomenlijst: boomnrs. 30-36 in dit rapport, boomgroep 371 op de waardevolle bomenlijst: boomnrs. 40, 41 en 75-83 evenals de bomen met boomnrs. 64-66, 68, 69 en 73-75 in dit rapport).

Uit het onderzoek blijkt dat vrijwel alle bomen en boomgroepen in deelgebied A niet te behouden zijn met de geplande werkzaamheden. Slechts enkele gemeentebomen aan de noordzijde van deelgebied A zullen te behouden zijn. Als ervoor wordt gekozen om de watergangen aan de westzijde niet uit te bereiden, dan zullen ook de bomen die op de monumentale bomenlijst staan te behouden zijn, mits de werkzaamheden buiten de minimale graafafstand van deze bomen zal worden uitgevoerd. Verder zijn de jonge bomen aan de oostzijde van het deelgebied mogelijk te behouden.

Veel bomen aan de oostzijde van deelgebied B zijn niet te behouden door de bouw van de huizen en de realisatie van de rijwegen. De bomen aan de westzijde van deelgebied B staan voor een groot deel op voldoende afstand van de geplande werkzaamheden om behouden te blijven. Alle bomen waarbij de impact van de werkzaamheden geen/beperkt is of waarbij de impact aanzienlijk is, zijn in principe te behouden.

	Deelgebied A						Deelgebied B					
	Geen/beperkt		**Aanzienlijk**		**Onhoudbaar**		**Geen/beperkt**		**Aanzienlijk**		**Onhoudbaar**	
	#	Boomnrs.	#	Boomnrs.	#	Boomnrs.	#	Boomnrs.	#	Boomnrs.	#	Boomnrs.
Bouw huizen					4	1, 3, 15, 16			8	50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 67	2	49, 55
Aanleg verhardingen/ parkeervakken			10	5, 8, 20, 21, 31, 92, 93, 94, 95, 96	12	4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 19, 25, 26, 90, 91			2	44, 45	4	42, 43, 47, 48
Aanleg watergangen					14	22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39						
Dood/slechte conditie					1	34					4	61, 62, 63, 80
Overige bomen	8	2, 13, 14, 17,18, 87, 88, 89					27	40, 41, 46, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86				
Eindtotaal	**8**		**10**		**31**		**27**		**10**		**10**	

Figuur 4.2. Totaalbeeld bomeninventarisatie



Figuur 4.3. Kwalitatieve beoordeling bomen Deelgebied A



Figuur 4.4. Kwalitatieve beoordeling bomen Deelgebied B

Toets aan het verkavelingsplan
In deelgebied A worden watergangen verbreed en worden de meeste woningen gerealiseerd. De bomen in het gebied staan op de locatie van de appartementencomplexen en de te graven waterpartijen. De helft van bomen in deelgebied A zijn van matige of slechte kwaliteit. Ook de bomen die als goed en redelijk aangemerkt zijn, zullen verdwijnen. In de woonwijk worden nieuwe bomen terug gebracht.

In deelgebied B is eveneens circa de helft van het aantal bomen in een matige of slechte staat. De bomen die in dit gebied als 'goed' beoordeeld zijn, blijven behouden en vormen het hart van de groene zone aan de zuidkant van het plangebied.



Figuur 4.5. Kwalitatieve beoordeling bomen in combinatie met verkavelingsplan Deelgebied A



Figuur 4.6. Kwalitatieve beoordeling bomen in combinatie met verkavelingsplan Deelgebied B

Voor de noordkant van het plangebied, waar de ontsluiting en de reconstructie van de Trompweg wordt voorzien, is eveneens een Boom Effect Analyse uitgevoerd zie Bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat:

- 11 bomen zijn met deze plannen niet te handhaven.
  a. Dit is grotendeels al voorzien.(boom 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29 en 30)

b. 4 bomen zijn al weg. (boom 2, 10, 11 en 28).

- 15 bomen kunnen wel behouden blijven. De groeiplaats wordt hier niet of nauwelijks aangetast indien daar rekening mee wordt gehouden bij de voorbereiding en de uitvoer van de werkzaamheden. Deze bomen staan;

a. niet/ niet echt in het werkgebied (boom 1 en 27 en boom 15)
b. staan nabij het huidige voetpad, waar het nieuwe voetpad min of meer op dezelfde locatie zal worden teruggelegd (boom 5, 8, 9, 13, 14, 16, 25 en 26)
c. staan in het gazon/ plantsoen, waar dit niet of nauwelijks zal worden verkleind (boom 3 en 4 en 6 en 7).

4.3 Bebouwingstructuur

Ten behoeve van een goede inpassing van de beoogde bebouwing in de omgeving dient rekening te worden gehouden met de aanwezige woningen aan de Leidseweg, het fietspad aan de Korte Vliet en de zuidzijde van het plangebied evenals de groenstructuur en het karakter van het gebied rond de Vliet.

In samenwerking met de gemeente is door Niersman onder meer gezocht naar een optimale verhouding van betaalbare en sociale woningbouw, voldoende groen en duurzaamheid. In deze zogenaamde ‘tussenvariant’ worden 100 woningen gepland waarvan een groot deel sociaal en betaalbaar. De laagbouw mag niet hoger dan drie woonlagen zijn en de appartementengebouwen maximaal vijf woonlagen. Daarbij blijft 75% van het Arsenaal-gebied groen en 40% op het volledige plangebied.



Figuur 4.7. Verkavelingsplan (bron: Van Egmond Architecten)

De typologie en bouwmassa van de woningen moet aansluiten bij de wijk aan de overzijde van de Leidseweg. Ook aan de zuidzijde is bestaande bebouwing aanwezig, waarop met de nieuwe ontwikkeling aansluiting gezocht dient te worden. De 4- en 5-laagse appartementengebouwen zijn gelegen aan de noordzijde langs de Trompweg, zijn zichtbaar vanaf de omliggende bebouwing en markeren de nieuwe woonwijk. De overige nieuwbouwwoningen, die eveneens vanaf de bestaande woningen aan de Leidseweg zichtbaar zijn, zijn qua schaal en omvang afgestemd op deze woningen.

Aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied, langs de Korte Vliet, is een regionale boezemkade gelegen. De kernzone van deze regionale kering ligt buiten het plangebied. De beschermingszone van de waterkering langs Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan, is wel binnen het plangebied gelegen. Binnen deze beschermingszone worden enkele woningen beoogd. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.4 Verkeerstructuur

Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een nieuwe ontsluitingsroute. Deze weg verbindt de nieuwe buurt met de Trompweg die aan de noordzijde van het plangebied ligt. Vanaf de Trompweg begint de 30 km/u weg binnen het plangebied. De ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn tweerichtingswegen, maar beperken zich voornamelijk tot het midden van het plangebied. Daardoor is er aan de randen ruimte voor een groene omzoming van de wijk. Uitzondering hierop is de eenrichtingsweg aan de westzijde van het plan. Deze weg betreft het karrenspoor en is parallel aan de Leidseweg gelegen. Hier zal een snelheidsregime van 15 km/u (woonerf) gaan gelden. Het karrenspoor is niet voorzien van een trottoir en de aansluiting op de 30 km-zone wordt voorzien van een uitwegconstructie.

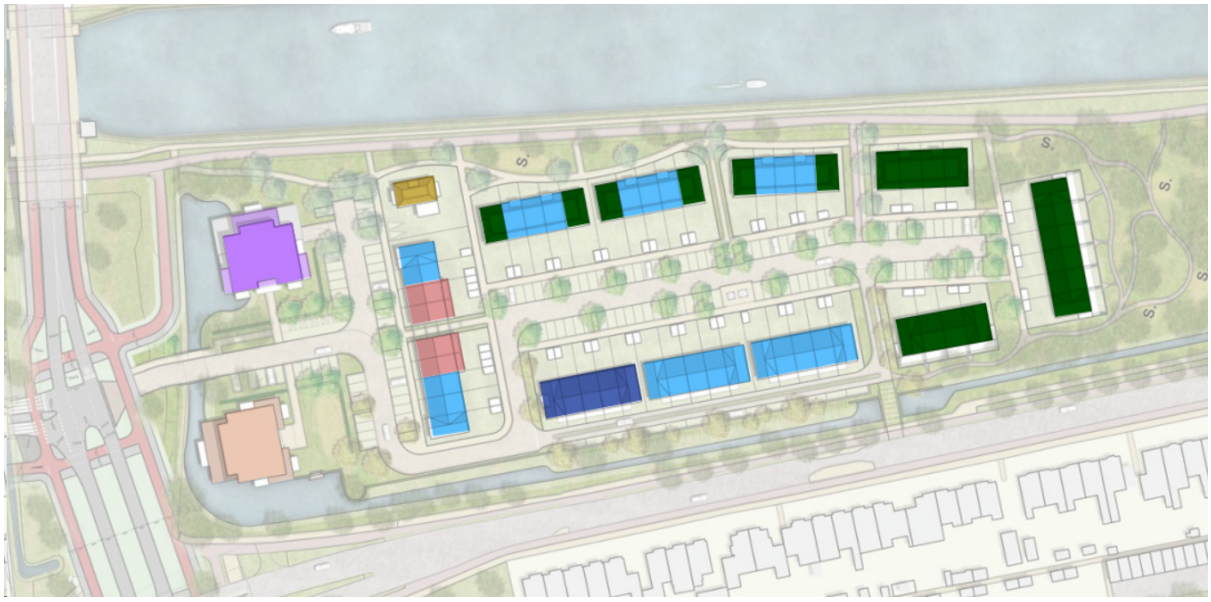
Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen. Parkeervakken zijn met name haaks en gelegen aan de hoofdontsluiting. Een klein deel van de parkeerplaatsen betreft langsparkeren, gelegen aan een secundaire ontsluitingsroute binnen het plangebied. Tot slot wordt een deel van de parkeervakken half verdiept uitgevoerd onder één van de twee appartementengebouwen.

Daarnaast lopen er voet-en fietspaden door het plangebied en langs de Korte Vliet. In paragraaf 5.3.3 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur

Programma
Het programma bestaat uit maximaal 100 woningen. Uitgangspunt hierbij is dat minimaal 30% van het plan bestaat uit woningen voor de sociale huursector. Conform de anterieure overeenkomst kan tevens worden gekozen om 15% van de woningen voor de sociale huur en 15% van de woningen voor de sociale koop te realiseren. Ook komen er 20% betaalbare woningen (middenhuur en/of < NHG-grens).

De wijk wordt met groen omkleed en voorzien van drie speeltuinen.
Aan de noordzijde wordt een nieuwe ontsluitingsroute gerealiseerd die aansluit op de Trompweg.



Programma

type:	aantal:	markt:
Appartementen gebouw A	21 st.	15 st. sociaal segment 6 st. midden segment
Appartementen gebouw B	23 st.	15 st. sociaal segment 8 st. midden segment
Bebo (beneden-boven woning)	6 st.	6 st. midden segment
Rijwoning 5.1	5 st.	vrije sector
Rijwoning 5.4	24 st.	vrije sector
Rijwoning 6.0	20 st.	vrije sector
Vrijstaande woning	1 st.	vrije sector
Totaal aantal woningen	100 st.	

Figuur 4.8. Woningbouwprogramma binnen het verkavelingsplan (bron: Van Egmond Architecten)

Verkaveling

Kernwaarden voor de gehele ontwikkeling zijn: onderscheidend, groen en verbonden. In figuur 4.11 is de indicatieve verkaveling opgenomen. In het noordelijk deel van het plangebied zijn 2 appartementenblokken met ten zuiden daarvan 2 blokken beneden- en bovenwoningen voorzien. In het overige deel van het plangebied zijn rijwoningen beoogd, voorzien van diepe achtertuinen inclusief berging. In het zuidelijk deel is een groengebied gelegen voorzien van wandel- en fietspaden en een watergang.



Figuur 4.9. Indicatieve verkaveling (Bron: Van Egmond Architecten)

Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur

Het Plangebied Segaar-Arsenaal ligt aan de Noordflank van Voorschoten en wordt door middel van de Korte Vliet gescheiden van Leiden. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Het Segaar-terrein is na het vertrek van tuincentrum Segaar in 1999 in handen gekomen van Niersman Projectontwikkeling B.V. De gemeente bezit het daaronder gelegen stuk groen, genaamd het Arsenaal. Deze gronden vormen nu gezamenlijk het plangebied Segaar-Arsenaal.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een participatietraject gevolgd, waarbij in overleg met de omwonenden gezocht is naar een passende invulling. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd plangebied met 100 woningen, een mix van appartementen en grondgebonden woningen, en veel ruimte voor groen.

Door Van Egmond Architecten is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 3). Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de uitwerkingen van de bebouwing en de aanzet tot openbare ruimte.

In woord en beeld wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weergegeven. De uitgangspunten ten aanzien van de architectuur, massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden

hierbij geformuleerd. De getoonde beelden zijn bedoeld als referentie en ter inspiratie.



Figuur 4.10. Plangebied Segaar-Arsenaal (bron: Van Egmond Architecten)

Plangebied Het Segaar-Arsenaal kent vier verschillende zijden, elk met een eigen karakter.

Trompweg en Het Fortuyn (noordzijde)
Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Trompweg, een weg die nu enkel nog toegankelijk is voor bussen. Aan de andere kant van de Trompweg wordt Het Fortuyn van Voorschoten ontwikkeld. Hier komt een mix van appartementen, rijwoningen en (half)vrijstaande woningen. De architectuur kenmerkt zich door parkachtige architectuur met een klassieke grondslag.

De Korte Vliet (oostzijde)
Het water van de Korte Vliet begeleidt het plangebied van noord naar zuid. Het huidige voet- en fietspad langs de Korte Vliet kent weinig verbinding met het plangebied en nodigt niet uit om aan te recreëren. Aan de overzijde van de Korte Vliet staat een variatie aan bebouwing. Appartementen gebouwen uit de jaren 70 van 8 lagen hoog, maar ook het hedendaagse kleinschaligere Leo Kanner college.

Doorsteek Leidseweg-Korte Vliet (zuidzijde)
In het zuiden wordt het plangebied begrenst door een doorsteek, met fiets- en voetpad, vanaf de Leidseweg naar de Korte Vliet. Dit markeert het eindpunt van het park en is een belangrijke verbinding tussen de Leidseweg en de Korte Vliet.

Leidseweg (westzijde)
De bebouwing aan de Leidseweg bestaat uit baksteen (o.g.) opgetrokken woningen van twee lagen met (schild of zadel) kap in de jaren 30 architectuur. De Leidse weg kent een groen karakter, door de groene voortuinen en de bomenrij die tussen de Leidseweg en het plangebied in ligt.



Figuur 4.11. Proefverkaveling (bron: Van Egmond Architecten)

De entree van het Segaar-Arsenaal wordt gemarkeerd door een brug die tussen twee appartementengebouwen het plangebied in gaat. De appartementengebouwen staan met hun voeten in het water en worden omzoomd door groen voor een zachte overgang tussen bebouwing en openbare ruimte.

De voorgevels van de rijwoningen dwars op de entreestraat zet de toon voor de rest van de wijk. Deze rij woningen bestaat uit eengezinswoningen en Bebo's (beneden-boven woning) die dezelfde uitstraling krijgen. De groene poort die hier tussen doorloopt geeft alvast een doorkijkje naar het achterliggende groene park(eer)straat. Deze parkeerstraat zorgt ervoor dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht kan plaatsvinden. De erfscheidingen aan deze straat vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. De parkeerstraat krijgt een groen en informeel karakter en geeft een eerste aanzet richting het park.

De rijwoningen aan het park zijn te gast in het groen. Met een diepe voortuin op het zuiden wordt deze ruimte een verlengstuk van het park. Veranda's kaderen hier het landschap in en creëren een binnen-buiten ruimte aan het park. Bebouwing wordt met respect voor het bestaande groen en bomen ingepast, waarbij informele wandelpaden het groen van de Leidseweg verbindt met het groen langs de Korte Vliet.

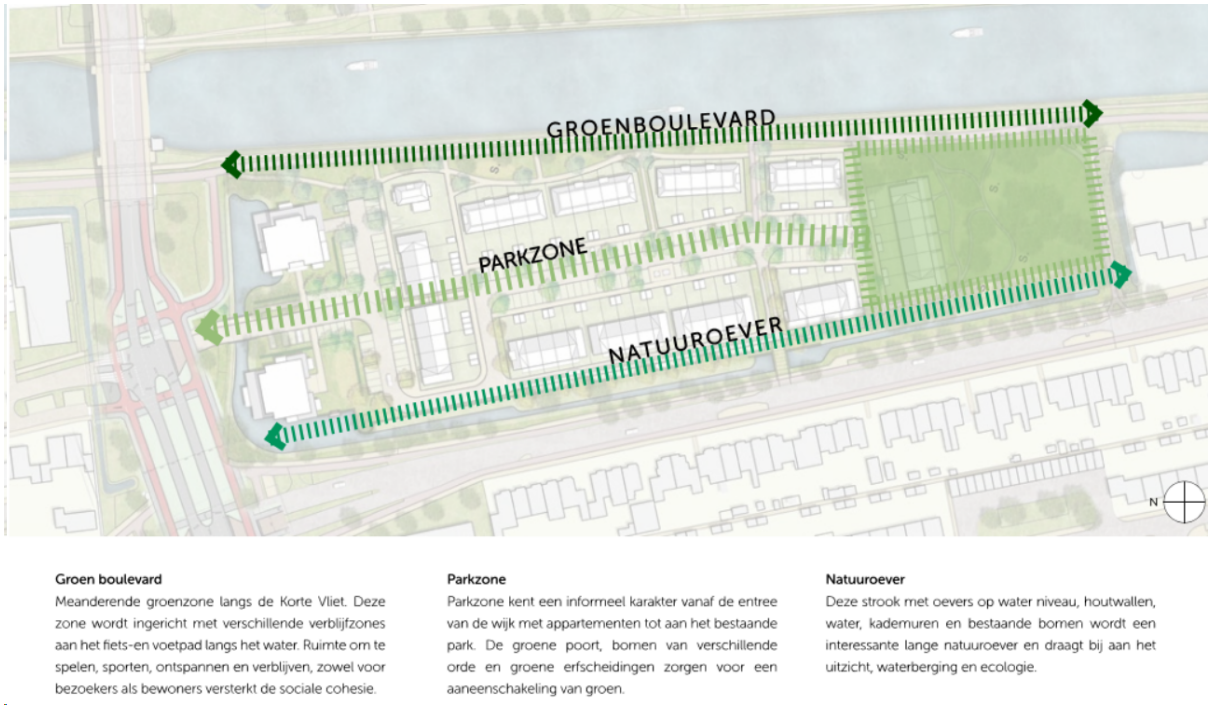
Voor de woningen aan de Korte Vliet loopt een meanderende groenzone, de groenboulevard, welke de publieke route langs de Korte vliet versterkt en ruimte geeft om te recreëren voor bezoekers en bewoners. De voorkanten van de rijwoningen vormen hier een prominente rol aan het water, waarbij de vrijstaande woning als 'special' onderdeel uitmaakt van de groenstrook. Verschillende groene doorsteken zorgen voor een verbinding met de park(eer)straat en de Leidseweg.

De rijwoningen aan de Leidseweg kennen een groene voortuin. De secundaire ontsluiting die hier voorlangs loopt krijgt een informeel groen karakter en wordt begeleidt met natuurlijke oevers en water. Hierdoor ontstaat vanaf de Leidseweg gezien een interessant silhouet van groen en bebouwing.

Alle woningen in het plangebied zijn georiënteerd naar het openbaar gebied, het groen en het water. Voorgevels tonen zich als een architectonisch gevarieerd front naar de Korte Vliet, het park en de Leidseweg. Dit maakt dat de aandacht op het omliggende landschap gevestigd wordt. De groene en blauwe zones werken overal als een zachte overgang van bebouwing naar omgeving.

In architectuur zal Segaar-Arsenaal inspiratie putten uit zowel de jaren 30 architectuur aan de Leidseweg als mede de planontwikkeling 'Het Fortuyn van Voorschoten', maar dan met een hedendaagse inslag. Stoere verfijnde baksteenarchitectuur in het groen en aan het water met aandacht voor detail, waarbij de relatie tussen binnen en buiten centraal staat. Deze binnen-buitenruimten, zoals veranda's of pergola's vormen een rode draad door het gehele plangebied. Diversiteit wordt gezocht in

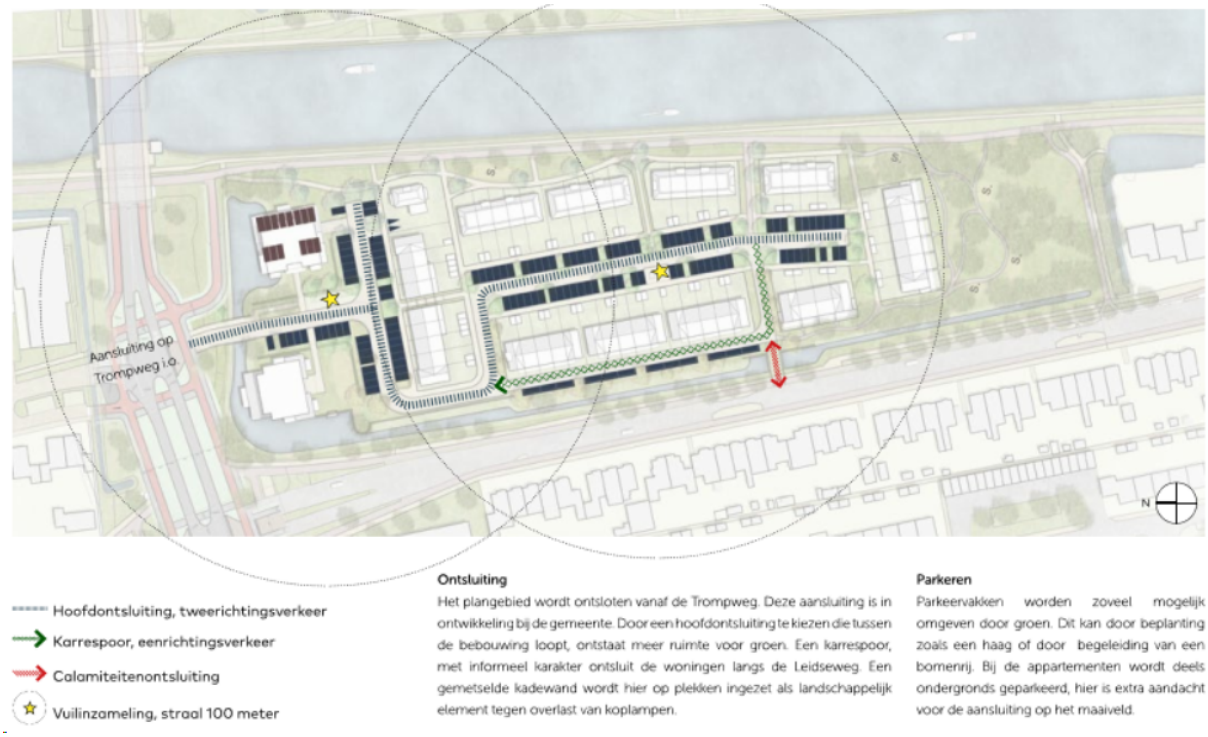
volume (kap of plat dak), type binnen-buiten ruimte, kleurnuances in baksteen, detaillering en gevelopeningen.



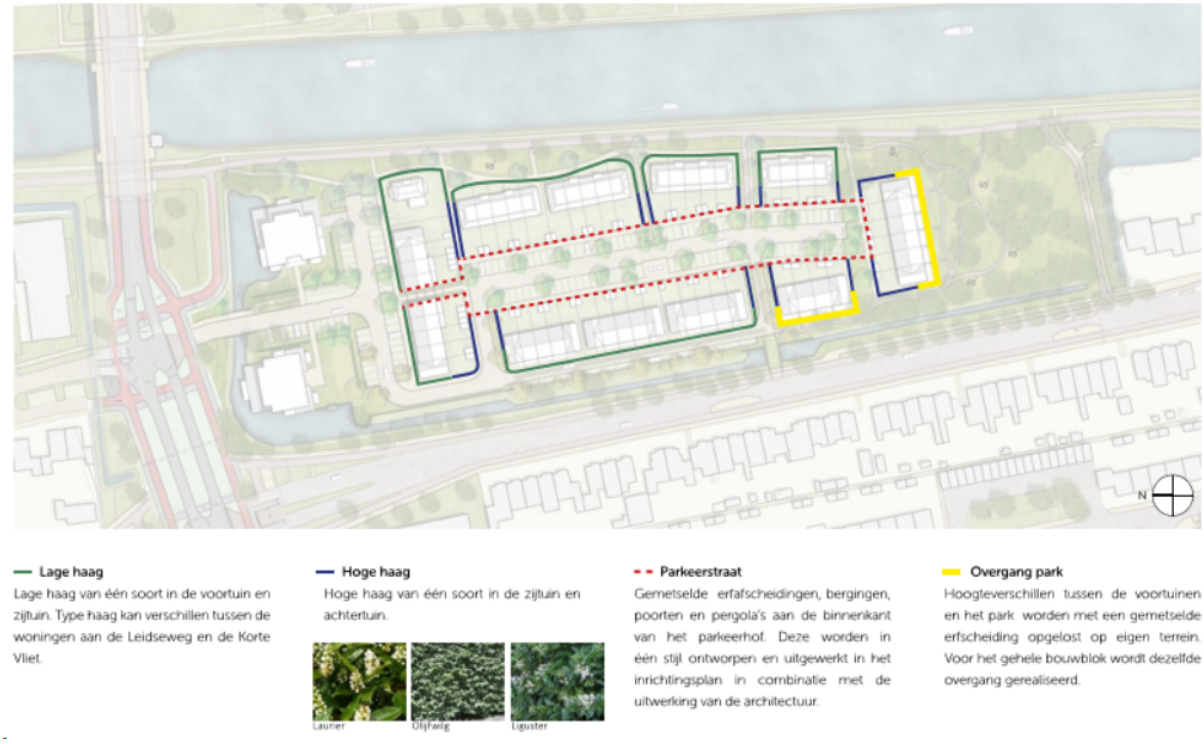
Figuur 4.12. Groensferen (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.13. Spelen (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.14. Ontsluiten en parkeren (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.15. Erfscheidingen (bron: Van Egmond Architecten)



Principe dwarsdoorsnede AA

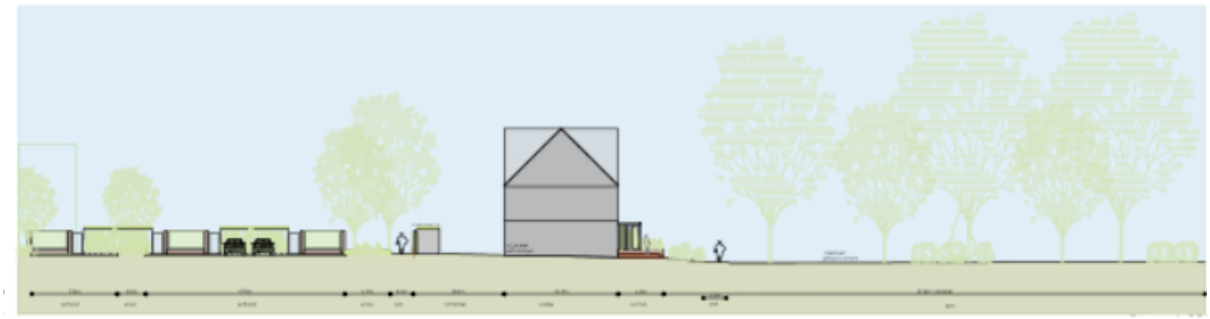


Principe dwarsdoorsnede BB

Figuur 4.16. Profielen (bron: Van Egmond Architecten)

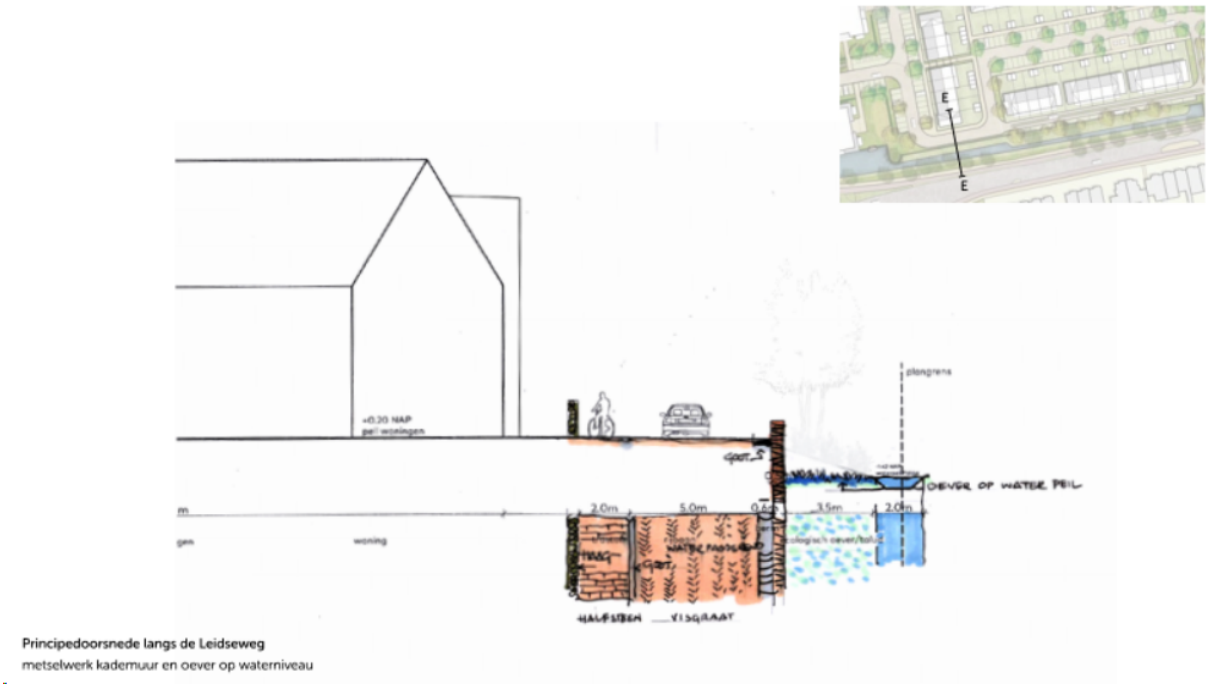


Principe dwarsdoorsnede CC

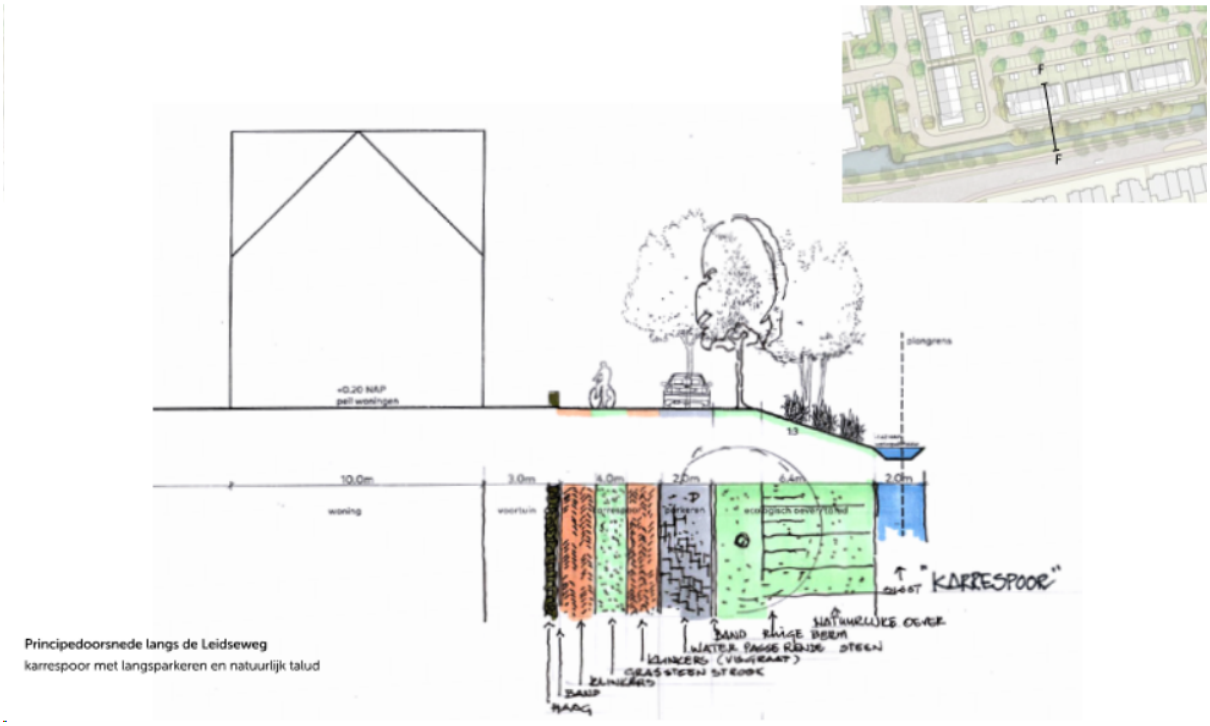


Principe dwarsdoorsnede DD

Figuur 4.17. Profielen (bron: Van Egmond Architecten)



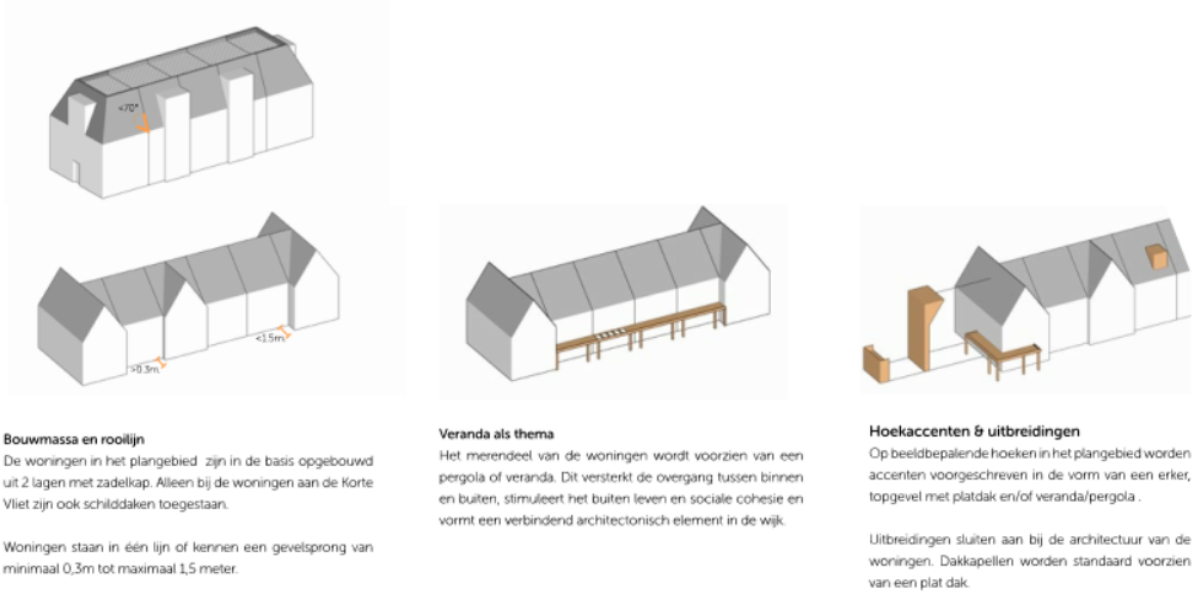
Figuur 4.18. Profielen (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.19. Profielen (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.20. Uitgangspunten bebouwing (bron: Van Egmond Architecten)



Figuur 4.21. Bouwvolume (bron: Van Egmond Architecten)

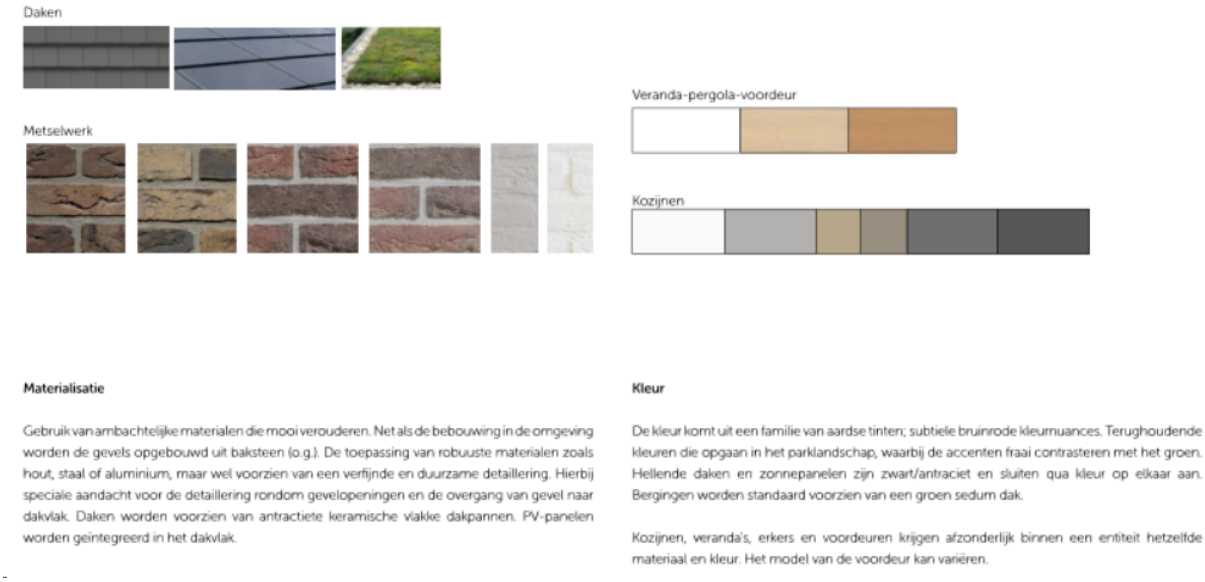


Opbouw
De woningen kennen een geleding, waarbij onderscheid is tussen plint, middendeel en kap/kroon. De verhouding hiertussen mag variëren per bouwblok, maar is wel gelijk per eenheid. Topgevels kennen een verticaal karakter.

Gevel-maaiveld
De plint/begane grond en de plattegrond van de woningen zorgt voor verbinding en verankering in het landschap. Dit kan zijn door een afwijkende aardse tint baksteen, de veranda/pergola, erker, grote gevelopeningen of bijzondere baksteenverbanden. Maar ook gemetselde planterbakken die onderdeel uitmaken van de architectuur. Op de begane grond worden leefruimtes gekoppeld aan buitenruimtes.

Gevelopeningen
Gevelopeningen hebben in de basis een verticaal karakteren en zijn bij voorkeur voorzien van een diepe negge. Op de begane grond worden grote gevelopeningen toegepast. Gevelopeningen worden geaccentueerd door een metselwerk detail, zoals een rollaag, uitspringende kaders of bijzondere verbanden. Franse balkons op de verdieping worden veelvuldig toegepast. Nestkasten worden geïntegreerd in de gevel.

Figuur 4.22. Gevelopbouw & Gevelopeningen (bron: Van Egmond Architecten)



Materialisatie

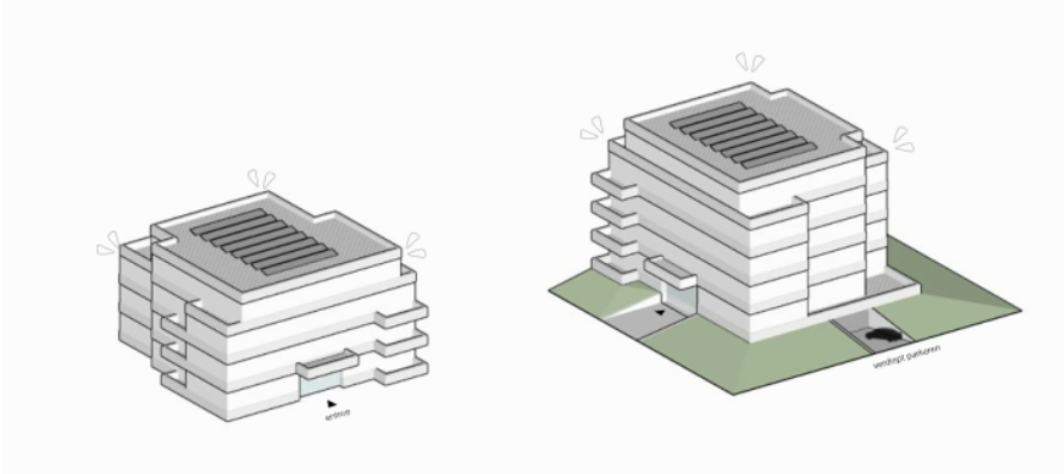
Gebruik van ambachtelijke materialen die mooi verouderen. Net als de bebouwing in de omgeving worden de gevels opgebouwd uit baksteen (o.g.). De toepassing van robuuste materialen zoals hout, staal of aluminium, maar wel voorzien van een verfijnde en duurzame detaillering. Hierbij speciale aandacht voor de detaillering rondom gevelopeningen en de overgang van gevel naar dakvlak. Daken worden voorzien van antractiete keramische vlakke dakpannen. PV-panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Kleur

De kleur komt uit een familie van aardse tinten; subtiele bruinrode kleurnuances. Terughoudende kleuren die opgaan in het parklandschap, waarbij de accenten fraai contrasteren met het groen. Hellende daken en zonnepanelen zijn zwart/antraciet en sluiten qua kleur op elkaar aan. Bergingen worden standaard voorzien van een groen sedum dak.

Kozijnen, veranda's, erkers en voordeuren krijgen afzonderlijk binnen een entiteit hetzelfde materiaal en kleur. Het model van de voordeur kan variëren.

Figuur 4.23. Materiaal en detaillering (bron: Van Egmond Architecten)



Inpassing in het stedenbouwkundig plan
De appartementengebouwen kennen een alzijdig karakter en worden zorgvuldig ingepast in het landschap. De plint van de appartementen verankerd het gebouw in het landschap/water. De hoofdentree is duidelijk zichtbaar en uitnodigend door bijvoorbeeld een luifel of portaal en het toepassen van veel glas. De verdiepte parkeerlaag word landschappelijk ingepast.

Voorzieningen
Bergingen, nutsvoorzieningen, inritten van parkeergarages en fietsenstallingen ten behoeve van bewoners worden in de hoofdvolumes opgenomen en sluiten aan bij het architectuurbeeld. Indien dit niet mogelijk is worden de volumes zo ontworpen dat deze opgaan in het landschap. PV panelen worden uit het zicht op het dak geplaatst. Overige installatievoorzieningen / technische voorzieningen zijn goed geintegreerd in het ruimtelijke plan.

Architectuur
De appartementengebouwen zijn herkenbaar familie van elkaar. De gevels kennen een duidelijk horizontale geleding. De uitkragende balkons, gevelbanden en terugliggende gebouwdelen spelen hierin een belangrijke rol. Balkons maken onderdeel uit van de hoofdmassa. Extra aandacht voor de dakrand. Metselwerk details en verbanden zorgen voor een gevarieerde gevel. In kleur en materialisatie sluiten de appartementen aan bij de grondgebonden woningen.

Figuur 4.24 Appartementen (bron: Van Egmond Architecten)

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Relatie tot het plan
Op 3 april 2018 heeft IDDS een locatie-inspectie uitgevoerd inzake het huidige gebruik. De locatie was op dat moment eveneens in gebruik als zijnde groenstrook. Ook was de woning reeds aanwezig op de locatie. Men is voornemens om op de locatie nieuwbouw te realiseren. Overige aspecten ten aanzien van de onderzoekslocatie staan hieronder beknopt omschreven:

- Tijdens de locatie-inspectie zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Op en in de nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen zakkingen, dan wel ophogingen in het maaiveld waargenomen welke kunnen duiden op de aanwezigheid van mogelijke (sloot)dempingen.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen huidige (bodem)bedreigende activiteiten waargenomen die een mogelijke bodemverontreiniging (hebben) kunnen veroorzaken.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin e.d.) waargenomen. In de ondergrond is zeer plaatselijk (boring 01) bodemvreemd materiaal (baksteen) aangetroffen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Analytisch is geen asbest aangetoond. Ons inziens is de locatie niet verdacht ten aanzien van asbest.
- De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en chloordaan.
- De ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater), dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden gehandhaafd. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Conclusie
Bodem vormt geen belemmering voor hetgeen dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

5.1.2 Ecologie

Toetsingskader
Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van de Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en op een honderdtal vaatplanten.
Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie

ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland
De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het plangebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie naar 'nee-tenzij-toets'.

Stikstofdepositie
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen; gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een toename van de stikstofdepositie kan leiden tot significante negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming (Wnb) vergunning in combinatie met een passende beoordeling. Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van een significant negatief effect op de relevante Natura 2000-gebieden.

Significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten als door het project, andere handeling of planologische mogelijkheden van een plan geen stikstofdepositie toename plaats vindt op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden die al overbelast zijn. Hiervan is in ieder geval sprake als de berekende toename in stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering
Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet wijzigt de Wet natuurbescherming middels de toevoeging van een aantal artikelen. Belangrijke onderdelen van de Wet zijn een zo ver mogelijke reductie van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en een partiële vrijstelling voor de bouwsector. Tegelijkertijd ziet de wet toe op het legaliseren van de projecten met een geringe stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die voldeden aan de voorwaarden van artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming, zoals dat luidde op 28 mei 2019. Hiermee wil de overheid invulling geven aan het rechtszekerheidsbeginsel voor bedrijven die op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) te goeder trouw hebben gehandeld.

De bouwvrijstelling is echter sinds de zogenaamde “Porthos-uitspraak” van 2 november 2022 (Uitspraak 202107079/1/R4 ; ECLI:NL:RVS:2022:3159) komen te vervallen. Hierdoor dient zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase aangetoond te worden dat de stikstofuitstoot in beiden fasen niet leidt tot significante negatieve effecten.

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo kan de ontheffing op grond van de Ff-wet en een vergunning Nb-wet worden 'aangehaakt' bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierdoor kan de ontheffing samen met de omgevingsvergunning worden verleend.

Procedure
De aanhaakplicht wordt vormgegeven middels de omgevingsvergunning voor 'natuur'. De consequenties van de samenloop worden geregeld in de regeling Natuurbescherming. Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een natuurbeschermingswetvergunning vereist is, en eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan is daarnaast een omgevingsvergunning voor 'natuur' vereist.

Een omgevingsvergunning 'natuur' wordt getoetst via de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM), zoals beschreven staat in artikel 2.1, eerste lid, sub 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De activiteiten waarvoor een OBM-plicht geldt, zijn uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht. In het Besluit omgevingsrecht is per 1 januari 2017 een extra categorie van activiteiten opgenomen waarvoor een OBM-plicht geldt. Een van deze activiteiten is de 'natuuractiviteit'.

In het kader van deze OBM-plicht voor de natuuractiviteit is, net als onder de Natuurbeschermingswet,

een vvgb van de provincie vereist. De provincie beoordeelt dus of een activiteit voldoet aan het toetsingskader uit de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming.

Procedureel betekent dit dat het bevoegde gezag voor de omgevingsvergunning een verzoek doet aan de provinciale staten om een toets uit te voeren om te beoordelen of een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb) kan wordt afgegeven. Wanneer een vvgb nodig is, heeft dit consequenties voor de omgevingsvergunningprocedure.

- Het betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden in plaats van de reguliere procedure.
- De voorschriften die gesteld worden in de vvgb dienen integraal overgenomen te worden in de omgevingsvergunning.
- Een weigering van de vvgb betekent ook dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.
- Wanneer tijdens het vooroverleg de vvgb 'over het hoofd is gezien' en na het starten van de reguliere voorbereidingsprocedure blijkt dat een vvgb noodzakelijk is voor het project, zal deze alsnog moeten worden aangevraagd.
- De informatie die nodig is voor het verlenen van een vvgb kan veel tijd vragen (uitvoeren van ecologische onderzoeken/veldwerk). Hiermee dient rekening gehouden te worden vanwege de beslistermijnen. Wanneer de noodzaak van een vvgb blijkt tijdens de (reeds gestarte) reguliere procedure, zoals hiervoor aangegeven, zal sprake zijn van termijnoverschrijding en mogelijk het moeten betalen van dwangsommen.

Wanneer in een vroeg stadium van een project duidelijk is (door het uitvoeren van een ecologisch onderzoek) dat een vvgb noodzakelijk is, valt te overwegen om een separate omgevingsvergunning 'natuur' aan te vragen.

Relatie tot het plan

Soortenbescherming
Wanneer er grootschalige (inpandige) werkzaamheden plaatsvinden, moet gecontroleerd worden of de ingreep een effect heeft op de beschermde flora en fauna. Ecologisch onderzoek dient aan te tonen of ter plaatse van de projectlocatie beschermde soorten aanwezig zijn. In de vorm van een quickscan dient te worden beoordeeld welke flora en fauna in het plangebied voorkomen. Ook wordt met een quickscan beoordeelt welke functies het gebied voor deze soorten heeft, bijvoorbeeld een functie als foerageergebied of verblijfsfunctie voor vogels en/of vleermuizen. Op basis daarvan kan een inschatting worden gemaakt van de effecten van de ingreep op de potentieel aanwezige beschermde soorten en deze worden aan de hand van de Wet natuurbescherming getoetst.

Door Van der Goes en Groot is op 27 mei 2021 voor de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek (Bijlage 5) blijkt dat er naast algemene soorten, mogelijk verblijfs- of foerageergebied voor roofvogels, vleermuizen en eekhoorn in het plangebied aanwezig zijn.

Naar aanleiding van de quickscan is een Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving uitgevoerd door Van der Goes en Groot op 31 augustus 2022 (Bijlage 6). Tijdens de inventarisatie zijn twee soorten vleermuizen aangetroffen.

Vleermuizen					
	Verblijf	Foerageer-gebied	Essentieel foerageer-gebied	vliegroute	Essentiële vliegroute
Gewone dwergvleermuis	nee	ja	nee	nee	nee
Laatvlieger	nee	ja	nee	nee	nee

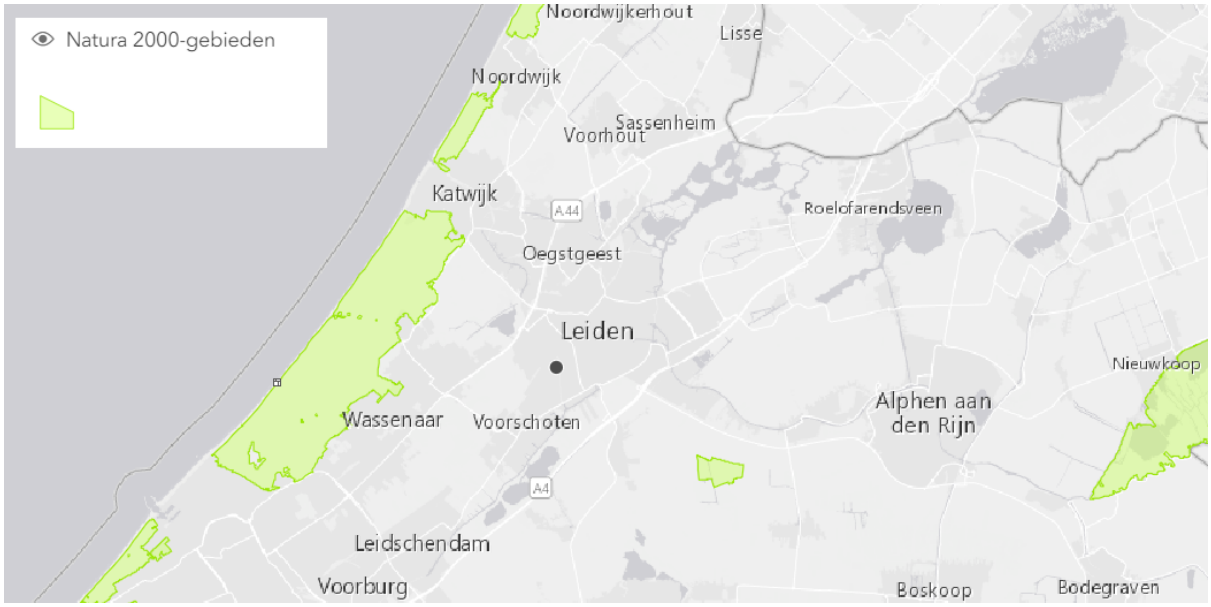
Figuur 5.1. Aangetroffen beschermde soorten met vastgestelde gebruiksfuncties in Leidseweg 500 in 2022

- In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wel 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. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.
- Voor de overige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

Zorgplicht
Een belangrijke bepaling van de Wnb is de zorgplicht die stelt dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Gebiedsbescherming
Op onderstaande afbeelding zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden aangegeven. Dit zijn de gebieden Meijendel & Berkheide op een afstand van circa 5 kilometer, het gebied De Wilck op circa 6 kilometer en het gebied Coepelduynen op een afstand van circa 8 kilometer van het plangebied.



Figuur 5.2. Plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in Natuurnetwerk Nederland of in een overig provinciaal beschermd gebied (zoals weidevogelleefgebieden, strategische reservering natuur en karakteristieke landschapselementen).

Door MBH Consult B.V. is op 4 januari 2024 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (Bijlage 7) voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied volgens Natura2000.nl zijn:

- Meijendel & Berkheide (ca. 5 km)

Met het plan wordt de herontwikkeling van de percelen op de hoek van de Leidseweg / Trompweg te

Voorschoten mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling is de nieuwbouw van 100 woningen mogelijk gemaakt. De te bebouwen percelen zijn momenteel onbebouwd.

Relevante emissies ontstaan door de inzet van mobiele werktuigen en vervoersbewegingen van- en naar het plan. De gegevens worden uitgewerkt op basis van de planomvang, door gebruik te maken van onderzoeken naar vergelijkbare projecten uitgevoerd door MBH Consult en door een check bij een bouwkundig aannemer.

In de beoogde situatie worden de woningen middels een gasloos energieconcept uitgevoerd. Worst case wordt rekening gehouden met een open haard / houtkachel per woning. Derhalve zijn gebouwemissies in de gebruiksfase relevant.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) in de gebruiksfase vinden tevens plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren' (2018).

Het onderzoek is uitgevoerd conform de nieuwste versie van het rekenprogramma AERIUS.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Natuurinclusief bouwen
Door de gemeenteraad is een motie aangenomen om met ontwikkelaars de mogelijkheden voor groen- en natuurinclusief bouwen (d.d. 4 april 2019) per nieuwbouwlocatie te onderzoeken, overwegende dat:

- Natuurinclusief bouwen - waarmee een leefklimaat wordt gecreëerd voor o.a. vogels, vleermuizen, planten en insecten - een gunstig effect heeft op het (micro)klimaat, de waterhuishouding, de biodiversiteit, de luchtkwaliteit van de leefomgeving en daarmee op het welzijn van mensen en dieren;
- Natuur en groen bijdragen aan een sterke ruimtelijke kwaliteit;
- Ontwikkelaars van nieuwbouw, zoals wooncorporaties, geïnspireerd en aangemoedigd kunnen worden om natuur en groen in hun bouwplannen te integreren;
- In het coalitieakkoord de wens is uitgesproken om te bouwen en tegelijkertijd het unieke groene karakter van ons dorp te behouden.

Op Segaar-Arsenaal wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Met hulp van experts in natuurontwikkeling wordt gekeken naar inrichting en beplanting. Door te zorgen voor voldoende voedsel en schuilplekken kunnen dieren en plantensoorten zich vestigen. Hierdoor wordt de kwaliteit van het groen op Segaar-Arsenaal beter dan het nu is, wat de leefbaarheid in de hele omgeving ten goede komt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.1.3 Externe veiligheid

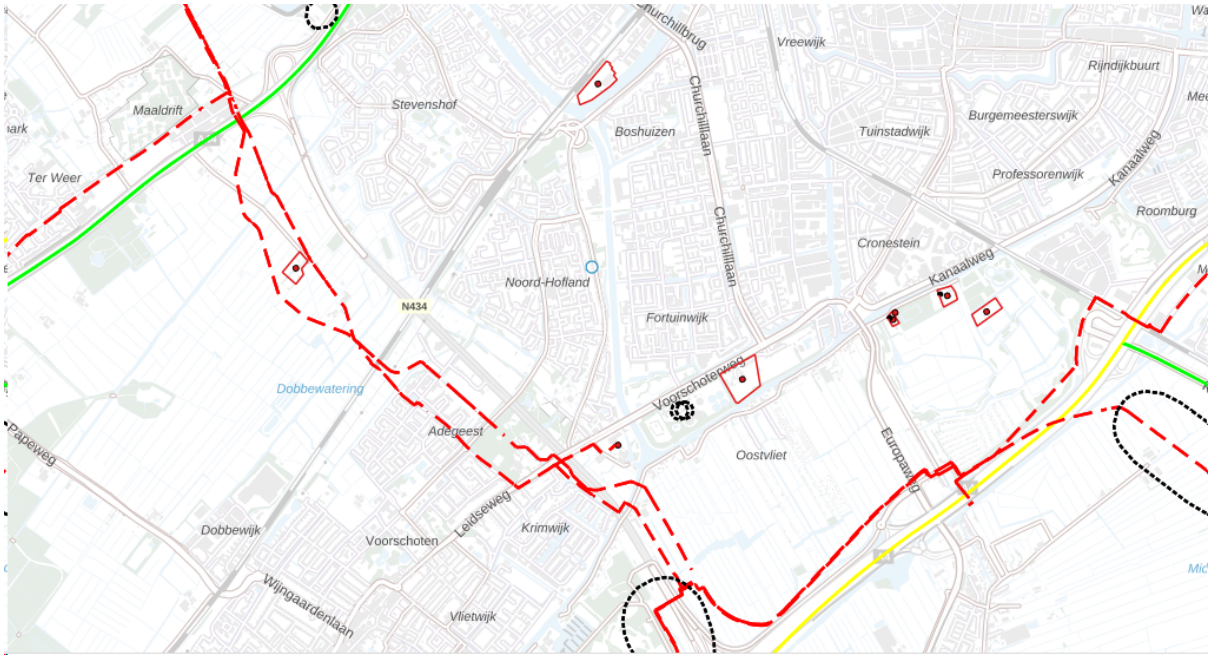
Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Relatie tot het plan
Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart via Atlas Leefomgeving geraadpleegd, deze is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 5.3. Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving, plangebied ter indicatie weergegeven met blauwe cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van nabijgelegen inrichtingen met gevaarlijke stoffen.

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen of contouren van inrichtingen gesitueerd waarop het Bevi van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen
Op een afstand van circa 650 meter van het plangebied is een transportroute gelegen (Churchillaan). Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Leiden heeft een dergelijke route gevaarlijk stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Indien het plangebied binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, dient op basis van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), een uitgebreide groepsrisicoverantwoording plaats te vinden. Een uitgebreide verantwoording is gezien de afstand van de transportroute tot het plangebied niet benodigd.

Op basis van artikel 7 van het Bevt is het mogelijk dat een beperkte groepsrisicoverantwoording benodigd is. Dit is het geval wanneer een ontwikkeling zich binnen het invloedsgebied van de transportroute bevindt. In de verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of binnenwater en voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Over de betreffende transportroute wordt onder andere stoffen met de stofcategorie LT2 (toxische vloeistof) vervoerd. Hiervoor geldt conform de Handreiking Risicoanalyse Transport een invloedsgebied van 880 meter. Dit betekent dat een

beperkte verantwoording van het groepsrisico is benodigd.

Buisleiding
Op circa 1.100 meter van het plangebied is een buisleiding van de GasUnie gelegen met een diameter van 914 mm en een druk van 6.620 kpa. Voor deze buisleiding geldt een 1% letaliteitsgrens van 430 meter. Het plangebied bevind zich ruim buiten deze afstand. Dit vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

Beperkte verantwoording groepsrisico
In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario 'toxisch vloeistof' waarbij een toxische wolk kan ontstaan. De mogelijke maatregelen ten einde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten. Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties.

Naar verwachting zullen in zeer beperkte mate personen aanwezig zijn die niet zelfredzaam zijn. Indien dat wel het geval is, zijn niet zelfredzame personen ten allen tijde aanwezig onder leiding van zelfredzame (volwassen) personen. Op die manier kunnen ze onder leiding van deze volwassene(n) in veiligheid worden gebracht. Gezien voorgaande zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van “verminderd zelfredzame” personen.

Het maatgevende ongevalsscenario voor het projectgebied is het vrijkomen van een toxische wolk bij een ongeval op de weg met een tankwagen die giftige stoffen vervoert. Voor het scenario van een gifwolk is de beste optie om in het gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Hiervoor dient het mechanisch ventilatiesysteem eenvoudig en snel uitgeschakeld te kunnen worden. Voor de woningen in het projectgebied zal het uitschakelen per woning mogelijk worden gemaakt door bijvoorbeeld het aanbrengen van een uitstand in de standenschakelaar of door de stroomvoorziening op een makkelijk bereikbare plek te plaatsen. Dit is tevens geborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast is een goede risicocommunicatie essentieel. De bewoners kunnen geïnformeerd worden over de getroffen maatregelen en de handelingsperspectieven bij dit scenario.In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen voor aanwezige personen. De toekomstige bewoner dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld moeten worden. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijden van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1.4 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de methodiek voor het ontwikkelen van een rustige woonwijk in de directe omgeving van bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze uitgave. In eerste aanleg wordt getoetst of sprake is van overlap tussen de geldende richtafstanden en de voorziene woningbouwlocaties.

Relatie tot het plan
Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bedrijvigheid mogelijk. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen en is geen sprake van functiemenging, waardoor het omliggende gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk. Vanwege de ligging nabij diverse ontsluitingswegen kan de locatie mogelijk ook worden getypeerd als een gemengd gebied. Om erachter te komen of aan de richtafstanden van de VNG-brochure kan worden voldaan, worden de omliggende functies en mogelijkheden geanalyseerd waarbij worst case wordt uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk.

Het plangebied is gelegen binnen de gronden 'Agrarisch', 'Wonen' - met een aanduiding 'Woonwagenstandplaats', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen'. Om in het plangebied woningen te realiseren moet naar de nabije omgeving worden gekeken. Omliggende gronden hebben de bestemming 'Wonen', 'Kantoor' en de functieaanduiding 'parkeergarage', 'Bedrijf' en aan de overzijde van de Korte Vliet de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Sport'.

Bovengenoemde bestemming 'Kantoor' en de functieaanduiding 'parkeergarage' aan de Witte de Withlaan zoals in het bestemmingsplan opgenomen zijn niet meer als zodanig in gebruik. Dit is getransformeerd naar wonen en ook als zodanig in gebruik. Met de bestemming 'Kantoor' hoeft in het kader van milieuzonering geen rekening gehouden te worden.

Ten noorden van het plangebied wordt ter plaatse van de voormalige Intratuin een woonwijk gerealiseerd, waar geen andere gebruiksfuncties als wonen aanwezig zullen zijn. Wonen kan in het kader van Bedrijven en milieuzonering getypeerd worden als een milieugevoelige functie. Derhalve vormen omliggende gronden met de bestemming 'Wonen' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal locaties aanwezig met de bestemming 'Maatschappelijk'. Aan de oostzijde is op circa 70 meter van het plangebied sprake van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', waar het bestemmingplan "Zuidwest" vigeert. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bedrijfswoningen, met de daarbij behorende voorzieningen. Hier zijn een Woonzorg complex en een school voor speciaal onderwijs gevestigd. In de milieuzoneringslijst van de VNG-borchure zijn richtafstanden gegeven voor de verschillende categorieën. De toegestane (en aanwezige) maatschappelijke voorzieningen kennen maximaal milieucategorie 2. In een rustige woonwijk dient derhalve een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot milieugevoelige functies als woningen.

Op de gronden met de bestemming 'Sport' in het bestemmingsplan "Zuidwest", zijn een activiteitenlocatie voor jongeren en een speeltuin aanwezig. Voor deze voorzieningen zijn geen richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure, maar aangezien een kinderdagverblijf en kinderboerderij categorie 2 betreffen, met een maximale afstand van 30 meter, zullen de aanwezige bestemmingen geen grotere richtafstand hebben.

Ten westen van het plangebied is, op een afstand van circa 50 meter, sprake van woningen.

Ten zuiden van de locatie is een autoverkoop en -reparatiebedrijf gelegen. Voor handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven geldt milieucategorie 2 met, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter. De beoogde woningen liggen op een afstand van ruim 60 meter.

Conclusie
Rondom de planlocatie moet rekening gehouden worden met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Voor deze functies geldt een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. Ondanks de nabijheid van een hoofdroute binnen Voorschoten, is getoetst aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk. Alle functies liggen op een grotere afstand van de gevels van de beoogde woningen. Gezien de ruime afstand van de beoogde woningen tot nabijgelegen functies vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.1.5 Duurzaamheid

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

Visie op Energie en Klimaat
In maart 2021 is de Visie op Energie en Klimaat vastgesteld door de gemeente Voorschoten. In deze visie laat de gemeente zien welke rol zij speelt op het gebied van energie en klimaat in het dorp. De gemeente staat op dit gebied naar eigen zeggen voor grote uitdagingen. In de visie worden onder andere de duurzame doelen die de gemeente voor de aankomende tijd gesteld heeft besproken.

De centrale doelstelling van de visie op energie en klimaat is:

“Het bevorderen van de klimaatrobuustheid, een goede milieukwaliteit en duurzame energievoorziening in Voorschoten”

Op het gebied van energietransitie (duurzame energievoorziening) kiest de gemeente Voorschoten twee pijlers:

- Energiebesparing
- Energie van duurzame bronnen

De energietransitie is een manier om een onderliggend probleem van klimaatverandering bij de bron aan te pakken. Daarom wordt ook ingezet op klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Klimaatadaptatie en -mitigatie kunnen niet los gezien worden van de energietransitie. De thema’s versterken elkaar: zo stimuleert een groene omgeving mensen om te fietsen of lopen in plaats van de auto te pakken (en CO2 uit te stoten). Maar ook kunnen de thema’s tegen elkaar ingaan: meer elektrische auto's zorgt voor een verhoogde druk op de parkeergelegenheid, wat ten koste zou kunnen gaan voor groen

Op het gebied van klimaatadaptatie gelden de volgende doelen:

- Klimaatadaptatie draagt bij aan een comfortabel, leefbaar en aantrekkelijk dorp. De gemeente wil dat Voorschoten een dorp blijft met een prettig verblijfsklimaat waar klimaatverandering minimale invloed heeft op de gezondheid en het welzijn van haar inwoners.
- Inzicht in de risico's door samen met de stakeholders in overleg wat de (acceptabele) risico's zijn, de zogenaamde risicodialoog moet hiervoor uitgevoerd worden. Met de uitkomsten kan vervolgens regionaal een adaptatiestrategie opgesteld worden en deze kan in de omgevingsvisie en omgevingsplan worden verwerkt.
- Het klimaatadaptief inrichten moet deel uitmaken van het (her)inrichten en onderhouden van het openbaar gebied. Bij nieuwbouwplannen moet het een vast onderdeel zijn van het ontwerp.
- Beleid formuleren vooruitlopend op de omgevingsvisie en -plan, waarin duidelijk wordt welke risico's er zijn en welke de meeste aandacht vragen. Daarnaast moet duidelijk worden waar de beste adaptatiemaatregelen getroffen kunnen worden, welke dat kunnen zijn, hoe en waarin deze het beste geformuleerd kunnen worden en wanneer dat het beste kan gebeuren.

Op het gebied van luchtkwaliteit wordt gestreefd naar een verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst te realiseren en biodiversiteit te bevorderen. Hierbij is het doel om in de sectoren (weg)verkeer en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijn stof, waarbij we toewerken naar de WHO advieswaarden in 2030.

Op het gebied van biodiversiteit is het doel:

"Het behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur met een grote biodiversiteit en met beschermwaardige bomen die aansluit op cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden."

Dit geldt voor het hele gemeentelijk grondgebied. Gezamenlijk worden hiermee de ecologische

verbindingen in stand gehouden en gerealiseerd.

Op het gebied van water wordt onder andere gestreefd naar een verbetering van de doorstroming van watergangen, gescheiden waterafvoer en een watersysteem dag voldoet aan de kaderrichtlijn water van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Tot slot wordt op het gebied van geluid gestreefd naar een afname van het aantal bewoners dat last heeft van geluidhinder.

Relatie tot het plan
Met de beoogde ontwikkeling, waarbij het plangebied wordt herbestemd tot woningbouw, wordt bijgedragen aan een duurzame gebiedsontwikkeling. De woningen worden gasloos uitgevoerd, gebouwd conform de strenge eisen uit het Bouwbesluit én worden voorzien van zonnepanelen.

Buiten de noodzakelijke zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie krijgt elke (grondgebonden) woning zijn eigen regenton voor het besproeien van de tuin, een bloembak voor het bufferen van regenwater en een groen dak op de uitbouw/berging tegen opwarming door de zon.

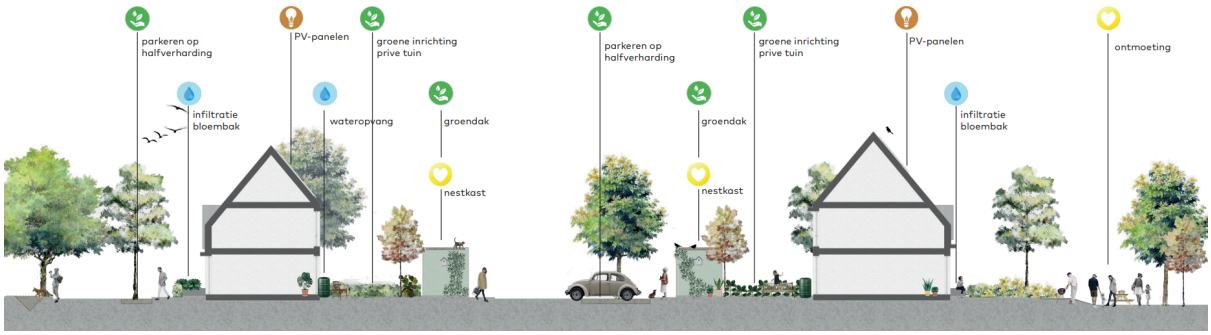
De twee appartementengebouw als entree van het plangebied staan met de voeten in het water omringd met groen. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen water en stenen.

Het plangebied is in de huidige situatie deels braakliggend. De beoogde ontwikkeling voorziet in een betere indeling van het gebied, met oog voor het groen op de locatie. De indeling van het plangebied is erop gericht een samenhang te creëren tussen de beoogde woningen en het groen en water dat voorkomt in en rondom het gebied. De huizen worden op een manier gesitueerd, zodat via het groen de doorkijk richting de Korte Vliet wordt gestimuleerd. Deze groene vingers zorgen niet alleen voor visuele doorzichten, maar ook voor fysieke verbindingen voor mens, flora en fauna. De vingers worden ingericht als natuurlijk groengebied waar wilde bijen en vlinders een goed leefgebied vinden en waar omwonenden kunnen recreëren. In het groen gebied komen planten en bloemen te staan die voor bijen erg waardevol zijn, zodat het onderdeel kan uitmaken van de bijensnelweg.

De groene tussenruimtes worden zowel gebruikt voor het afvoeren van hemelwater als voor het bieden van speelruimte voor kinderen. Natuurlijk spelen en een landschappelijk wandelpad zorgen voor sociale cohesie. Het bestaande groen in het zuidelijk deel van het plangebied blijft behouden, waaronder een aantal grote bomen. In het overig deel van het plangebied worden bomen teruggebracht. Door fiets- en wandelpaden wordt het groen beter beleefbaar en draagt de opzet van de wijk bij aan het stimuleren van lopen en fietsen.

Door toepassing van nestkasten voor vogels, ‘bijen-hotels’ en het planten van nieuwe bomen bevordert de biodiversiteit van het plangebied. Zachte overgangen, zoals groene hagen als kavelgrenzen worden zorgvuldig ontworpen voor natuurlijke buffers tussen openbaar en privé.

Klimaatadaptatie richt zich op het inrichten van de buitenruimte, waarbij het uitgangspunt is dat de buitenruimte ingericht kan worden om de gevolgen van de piekbuien op te vangen. Hemelwater wordt opgevangen voor gebruik in de tuinen (regenton, plantenbakken met infiltratiemogelijkheden). Daken van bergingen worden voorzien van sedem. De groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen worden enkele cm lager aangelegd dan de woningen en de wegen om zo een buffer te creëren.



Figuur 5.4. Duurzaamheidsmaatregelen Segaar-Arsenaal (bron: Van Egmond Architecten)

Conclusie
In de uitwerking van dit plan is aandacht besteed aan duurzaamheid en het klimaatadaptief ontwerpen van de woningen en inrichting van de omgeving.

5.1.6 Geluidshinder

Toetsingskader
In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidzones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een geluidzone moet bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en zorggebouwen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Er wordt gelet op geluidshinder die wordt geproduceerd door wegverkeer, door treinverkeer en door omliggende industrieterreinen.

Wegverkeerslawaai
De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. Een andere beperking is dat de Wgh niet geldt voor 30 km/uur wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

Spoorweglawaai
De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van spoorweglawaai bij de aanleg/wijziging van spoorwegen of bij de bouw van woningen in de buurt van spoorwegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder (Wgh) is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs spoorwegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing.

Industrielawaai
De Wgh verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Beleid hogere waarden
De gemeente Voorschoten volgt het Hogere Waardenbeleid van Omgevingsdienst West-Holland. In hoofdlijnen staat het volgende beschreven in ‘Richtlijnen voor het vaststellen hogere waarden wet geluidshinder’, herziening 04 maart 2013. Daarin zijn specifieke criteria geformuleerd voor het vaststellen van hogere waarden. Wanneer hogere waarden nodig zijn, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Verblijfsruimten en een buitenruimte dienen bij voorkeur zoveel mogelijk aan de minst belaste zijde te worden gesitueerd.

Beoordeling plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie in het plangebied. Dit betekent dat nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Vanwege de ligging in diverse geluidzones van wegen en het spoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door ARDEA acoustics & consult (16 november 2022, Bijlage 8).

Uit de berekeningen blijkt dat het bouwplan aan de noord- en westzijde een geluidsbelasting ondervindt die hoger is dan de streefwaarde van 48 dB. De berekende geluidsbelastingen bij de meeste appartementen en woningen direct langs de Leidseweg variëren tussen 50-54 dB.

Op basis van het hogere waardenbeleid van de gemeente/ODWH is het wenselijk dat een afweging plaatsvindt ten aanzien van mogelijke maatregelen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidreducerend asfalt, verlaging van de rijsnelheid of plaatsing van schermen.

Voor de Trompweg wordt op dit moment nog gewerkt aan een herindeling van de weg met nieuwe kruisingen. In theorie zou dan bij realisatie ook geluidarm asfalt kunnen worden toegepast. In de praktijk blijkt echter dat de toepassing van geluidarm asfalt op kruisingen niet wenselijk is vanwege de wringende krachten van auto's die afremmen, optrekken of de bocht nemen. Naar het inzicht van ARDEA is het niet realistisch om uit te gaan van toepassing van geluidarm asfalt.

Voor het doorgaande deel van de bestaande Leidseweg is de toepassing van geluidarm asfalt in principe wel mogelijk. Indien wordt uitgegaan van een wegdek met iets betere geluidreducerende eigenschappen dan standaard asfalt dan kan al een reductie van 1-2 dB(A) worden bereikt (bv. SMA 05/08). Bij ARDEA is niet bekend op welke termijn het bestaande wegdek aan vervanging toe is. Zolang dat niet duidelijk is lijkt het beter om uit te gaan van de huidige situatie met standaard asfalt.

Verlaging van de rijsnelheid van 50 naar 30 km/uur kan ook worden overwogen. Dit levert een reductie van 2-3 dB voor de geluidsbelasting. Bij deze verlaging zal het wegontwerp van de wegen dan wel zodanig moeten worden uitgevoerd dat de rijsnelheid daadwerkelijk omlaag gaat. Gezien echter het grote aantal motorvoertuigen zal met het ontwerp ook rekening moeten worden gehouden met voldoende stroming en duidelijke rijlijnen. Vooralsnog lijkt het daarom beter om verlaging van de rijsnelheid nu niet mee te nemen.

Afscherming van het geluid met een geluidscherm is in theorie mogelijk maar is niet passend voor deze locatie. Bovendien zou vanwege de hoogte van de appartementengebouwen rekening moeten worden gehouden met hoge geluidschermen.

Op basis van het voorgaande is een (toekomstige) maatregel met eenvoudig geluidarm wegdek op de Leidseweg mogelijk als het bestaande asfalt aan vervanging toe is. Wanneer deze maatregel niet op korte termijn wordt uitgevoerd dan is het voor de toekomstige bewoners nu beter om uit te gaan van de huidige situatie zodat bij het ontwerp van de woningen rekening wordt gehouden met een hogere geluidsbelasting en bijbehorende geluidsisolerende maatregelen aan de gevel en realisatie van een geluidluw balkon voor de relevante appartementen. Voor de woningen parallel aan de Leidseweg is in het ontwerp al gekozen om de tuin aan de geluidluwe zijde van de woning te realiseren.

ARDEA adviseert daarom uit te gaan van het vaststellen van een hogere waarde op basis van de nu uitgevoerde berekeningsresultaten.

Hogere waardeprocedure

ARDEA stelt voor om voor de appartementen en woningen een hogere waarde vast te stellen volgens de berekeningsresultaten. In de onderstaande kolom is aangegeven om welk aantal appartementen en woningen het gaat aan de hand van het meest recente verkavelingsprogramma.

Naam	Intern	Bus	Tromp-m	Tromp-o	Ldz	Ldz	Ldn
Omschr.	Fortuyn	Busbaan Tromp-Vijf mei	Trompweg midden	Trompweg Oost	Leidseweg Zuid	Leidseweg Zuid	Leidseweg-Arsenaal
Aantal en Verdeling							
Totaal aantal	350	224	7250	6863	1297	400	7724
%Int(D)	7.00	6.10	6.85	6.85	6.87	6.66	6.85
%Int(A)	3.00	4.90	3.37	3.36	3.31	3.79	3.38
%Int(N)	0.50	0.90	0.54	0.54	0.54	0.62	0.54
%LV(D)	94.5	--	96.1	95.1	91.8	97.7	96.3
%LV(A)	4.3	--	97.9	97.4	95.7	99.2	98.0
%LV(N)	1.3	--	95.8	94.6	90.9	98.0	96.0
%MV(D)	96.10	100.00	3.61	4.26	6.29	1.96	3.39
%MV(A)	3.70	100.00	1.98	2.35	3.54	0.62	1.86
%MV(N)	0.20	100.00	3.82	4.50	6.62	1.89	3.59
%ZV(D)	94.10	--	0.33	0.68	1.96	0.30	0.31
%ZV(A)	5.90	--	0.13	0.27	0.79	0.17	0.12
%ZV(N)	--	--	0.41	0.86	2.46	0.13	0.39
LV(D)	23.2	--	477.1	446.9	81.8	26.0	509.5
LV(A)	0.5	--	239.2	224.6	41.1	15.0	255.9
LV(N)	0.0	--	37.5	35.1	6.4	2.4	40.1
MV(D)	23.5	13.7	17.9	20.0	5.6	0.5	17.9
MV(A)	0.4	11.0	4.8	5.4	1.5	0.1	4.9
MV(N)	--	2.02	1.50	1.67	0.46	0.05	1.50
ZV(D)	23.1	--	1.6	3.2	1.8	0.1	1.6
ZV(A)	0.6	--	0.3	0.6	0.3	0.0	0.3
ZV(N)	--	--	0.16	0.32	0.17	--	0.16

Figuur 5.5. Rekenmodel verkeerslawaai (bron: akoestisch onderzoek ARDEA)

Bij de appartementen is het aantal per verdieping vastgesteld op basis van de conceptindeling zoals ook

aangegeven in het verkavelingsprogramma.

In totaal gaat het om 24 appartementen en woningen:

- voor 16 appartementen gaat het om een hogere waarde van 54 dB.
- voor 8 appartementen en woningen gaat het om een hogere waarde van 49-53 dB.

Voor alle vast te stellen hogere waarden kan daarmee geconcludeerd worden dat deze lager zijn dan de maximaal toelaatbare waarde van 58 dB.

Conclusie
De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Vanwege het overschrijden van de grenswaarde is het aanvragen van een hogere waarde noodzakelijk. Deze hogere waarde zal door de gemeente vastgesteld en gepubliceerd worden.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Relatie tot het plan
Voorliggend bestemmingsplan maakt ruim minder dan 1.500 woningen mogelijk waardoor het beoogd project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet voorliggend bestemmingsplan naar verwachting aan de Wet luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat
Op de kaartviewer van de NSL-tool (geraadpleegd op 21 september 2022) is te zien dat er plaatse van het plangebied drie rekenpunten van de grootschalige achtergrondconcentraties liggen. Het geselecteerde rekenpunt 15849981 geeft aan dat in 2030 grootschalige achtergrondconcentraties van stikstofdioxide NO_2 20,0 µg/m^3, van fijnstof PM_{10} 18,2 µg/m^3 en van fijnstof $PM_{2,5}$ 10,5 µg/m3 bedragen. De andere twee rekenpunten in het plangebied geven een lagere of zelfde waarde aan.



Figuur 5.6. Uitsnede NSL monitoring tool met rekenpunt 15849981 (geraadpleegd op 21 september 2022)

De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO_2 is 40 µg/m^3, voor fijnstof PM_{10} 40 µg/m^3 en voor fijnstof $PM_{2,5}$ 25 µg/m^3 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer (NO_2 1,2 µg/m^3 en fijnstof PM_{10} 1,2 µg/m^3) hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

Jaar	*NO_2 (µg/m^3)*	*PM_{10} (µg/m^3)*	*$PM_{2,5}$ (µg/m^3)*
2030	12,8	14,9	7,4
Grenswaarde	40	40	25

Figuur 5.7. achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied.

Er is op basis van de waarden sprake van een goed woon en leefklimaat.

Conclusie
Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.1.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningprocedure.

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

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

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

Relatie met het plan
Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 100 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als activiteiten (categorie D1.2 en D11.2) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r:

- D11.2. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Een ontsluitingsweg is m.e.r.-beoordelingsplichtig op het moment dat het gaat om een weg met een tracélengte van 5 kilometer of meer. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 5 kilometer of 2.000 woningen dan wel 200.000 m2 of meer bvo is gelegen, ligt het totale plan onder de drempelwaarden, waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een planMER-plicht geldt (kolom 2). Op basis van Europese regelgeving dient een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Doel van deze vormvrije-m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan "Segaar-Arsenaal" niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

5.2 Waterparagraaf

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

In hoofdstuk 2 staat het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. In 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat niet meer uit van een "nee, tenzij" aanpak, maar van een "ja, mits" aanpak. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

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

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

Zoals al is aangegeven in paragraaf 2.4.7 Hoogheemraadschap van Rijnland wordt de Keur waarschijnlijk nog voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vervangen door de Waterschapsverordening 2023. Het hoogheemraadschap van Rijnland voert verplichte klimaatbestendige regels in voor nieuwe

grote gebiedsontwikkelingen. Aangezien de voorgenomen gebiedsontwikkeling meer bedraagt dan 5.000 m^2 zijn de verplichte regels Waterschapsverordening 2023 van toepassing deze regels houden het volgende in:

- de 20 millimeter-regel: om te kijken of een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes;
- de 90 millimeter-regel: om te kijken of een gebied extreme neerslag aankan, moet in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag in een gebied 90 mm in 24 uur opgevangen kunnen worden. Dit is van toepassing naast de 15% compensatie-eis van open water;
- flexibel peil: een flexibel peil met een bandbreedte van 0,30 m voor ontwikkelingen > 5.000 m^2, mits de gebiedskarakteristieken dit toelaten;
- natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

Verharding onbebouwde gronden
Binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding is compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater noodzakelijk.

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

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

Hemelwaterverordening
Om voor drogere voeten te zorgen in Voorschoten is op 29 april 2021 de nieuwe hemelwaterverordening vastgesteld. Doel is om wateroverlast in de gemeente te beperken en Voorschoten te beschermen tegen klimaatveranderingen. Wateroverlast treft de inwoners in delen van Voorschoten. In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van het lozen van hemelwater bij het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van een werk wat leidt tot het aanleggen van nieuw verhard oppervlak. Daarnaast zijn ook regels opgenomen voor het lozen van grondwater."

In Artikel 4 is een verbod op het lozen van hemelwater op de riolering opgenomen:

1. Het is niet toegestaan om bij nieuwbouw en vernieuwbouw vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2. De eigenaar van een perceel is verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 60 liter per m2 verhard oppervlak kan vasthouden of bergen.
3. Het verbod uit het eerste lid geldt niet wanneer er, als gevolg van extreme neerslag meer hemelwater verwerkt moet worden dan de hoeveelheid die in het tweede lid genoemd wordt. De eigenaar is daarom verplicht de overstortvoorziening, waarmee de hierboven bedoelde grotere hoeveelheid hemelwater op het (gemengde) riool wordt geloosd, zo in te richten dat de beheerder de werking en het onderhoud kan controleren De eigenaar moet hiervoor een ontwerptekening, revisietekening en beheerplan door de beheerder laten goedkeuren.
4. De hemelwatervoorziening wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze:
   a. het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afvoert; en

b. binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het (gemengde) riool.

In Artikel 8 is een verbod op lozen van grondwater op de riolering of openbare hemelwatervoorziening

1. Het is niet toegestaan om grondwater af te voeren naar de openbare riolering of openbare hemelwatervoorziening.
2. De beheerder kan een ontheffing verlenen van het verbod uit het eerste lid als:
   a. het bestaande gemiddelde hoogste grondwaterpeil (GHG) op het perceel hoger ligt dan 0,50 meter minus straatpeil en de afvoer daarmee de functie heeft van drainage en het afvoeren van grondwater niet leidt tot een onaanvaardbare grondwaterstandsverlaging in de omgevende percelen;
   b. van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater of grondwater kan worden gevergd

Aan de ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

3. Een ontheffing als bedoeld in het tweede lid vervalt zodra het mogelijk is om te lozen op een openbaar hemelwaterstelsel of drainagestelsel.

Drinkwater
Het huidige watersysteem niet is ingericht op droogte, maar op water zo snel mogelijk afvoeren. Ook andere ontwikkelingen dragen bij aan een dreigende schaarste van drinkwater. Dat zijn redenen waarom de drinkwatersector pleit voor een watertransitie gericht op het creëren van een klimaatrobuust systeem dat de waterbeschikbaarheid in de toekomst verzekert. Daarom is het wenselijk dat de drinkwaterbedrijven in hun regio's vanaf het begin aan tafel zitten bij het plannen en realiseren van de grote woningbouwopgave. Het Hoogheemraadschap van Rijnland adviseert daarom bij de grotere projecten om de drinkwatersector ook te betrekken bij het maken van plannen.

Relatie met het plan

Wateroverlast
Het plangebied is nat en bij de bestaande bebouwing langs de Leidseweg is sprake van wateroverlast. De vloerpeilen van deze woningen zijn het uitgangspunt voor de waterhuishoudkundige inrichting.



Figuur 5.8. Basiskaart wateroverlast

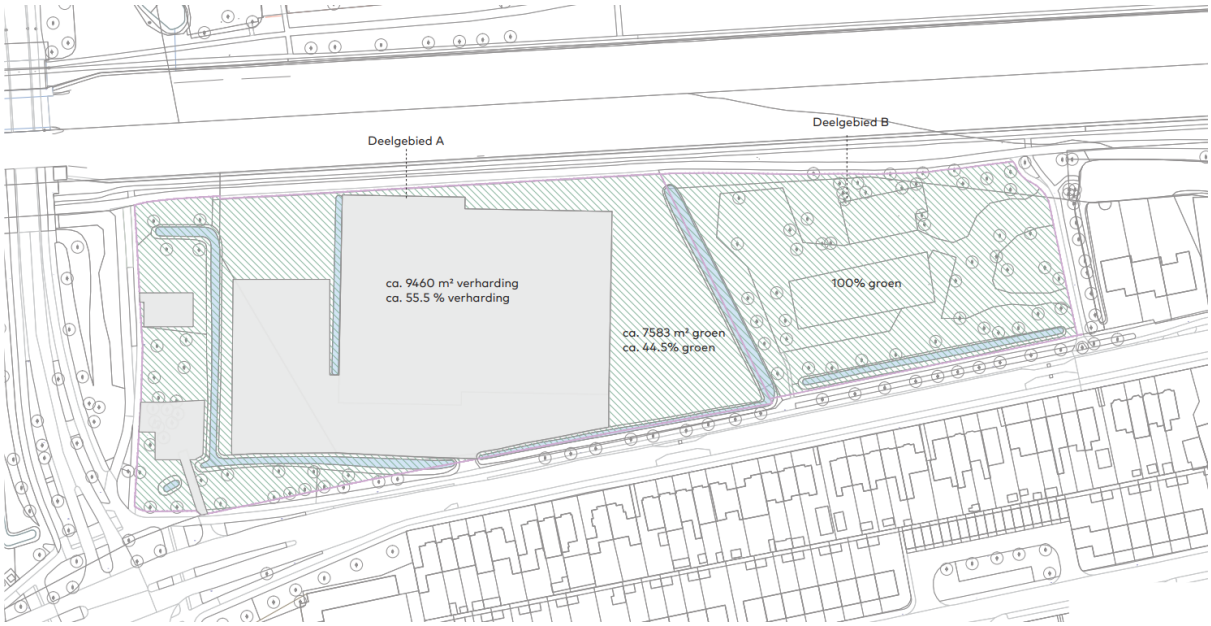
De basiskaart wateroverlast laat zien dat ter plaatse van het gehele terrein Segaar-Arsenaal, maar ook op de Leidseweg zelf en ter plaatse van de bestaande woningen langs de Leidseweg sprake is van wateroverlast. Uit de hoogteprofielen van het gebied kan worden geconcludeerd dat het maaiveld in Noord Hofland (komend van de kant van de Jan van Galenlaan richting de achtertuinen van de Leidseweg) hoger ligt dan ter plaatse van de woningen aan de Leidseweg. De woningen aan de Leidseweg liggen weer iets hoger dan het Segaar-Arsenaal-terrein. Consequentie hiervan is dat bij hevige regenval het (grond)water van Noord Hofland richting de Korte vliet stroomt. Uit de hoogteprofielen wordt verder duidelijk dat het Segaar-terrein iets hoger ligt dan het Arsenaal-terrein. Het Arsenaal-terrein ligt het laagst. Dit verklaart waarom dit terrein zo snel drassig/nat wordt.

Gegeven het inzicht dat de oorzaak van de wateroverlast in Noord Hofland ligt, kan de conclusie worden getrokken dat een (her)ontwikkeling op Segaar-Arsenaal nooit de wateroverlast ter plaatse van de Leidseweg kan oplossen. Essentieel is dat de bestaande situatie aan de Leidseweg door de ontwikkeling niet wordt verslechterd. Dit wordt tevens bevestigd door onderzoek van Tjaden Adviesbureau (Bijlage 13 Geohydrologie ontwikkeling projectgebied Segaar-Arsenaal) waarin wordt gesteld dat een waterpeilverhoging zelfs na 100 dagen nog niet leidt tot een toename van de

grondwaterstand bij de woningen aan de Leidseweg (op 20 m afstand van de watergang).

De ontwikkeling binnen het plangebied zal afgestemd moeten zijn op de recente ontwikkeling op de voormalige Intratuinlocatie. Omdat de Intratuinlocatie en het plangebied in hetzelfde polderpeil binnen de Bosch- en Gasthuispolder liggen en via een grote duiker met elkaar in verbinding staan, is evenwicht in beide polderdelen van groot belang. Anders gaat de ene locatie het waterprobleem afwentelen op het andere polderdeel. Het gemaal ten noorden van de bouwlocatie heeft overcapaciteit en is berekend om zowel de Intratuinlocatie als de Segaar-Arsenaal-locatie (het plangebied) te kunnen bemalen.

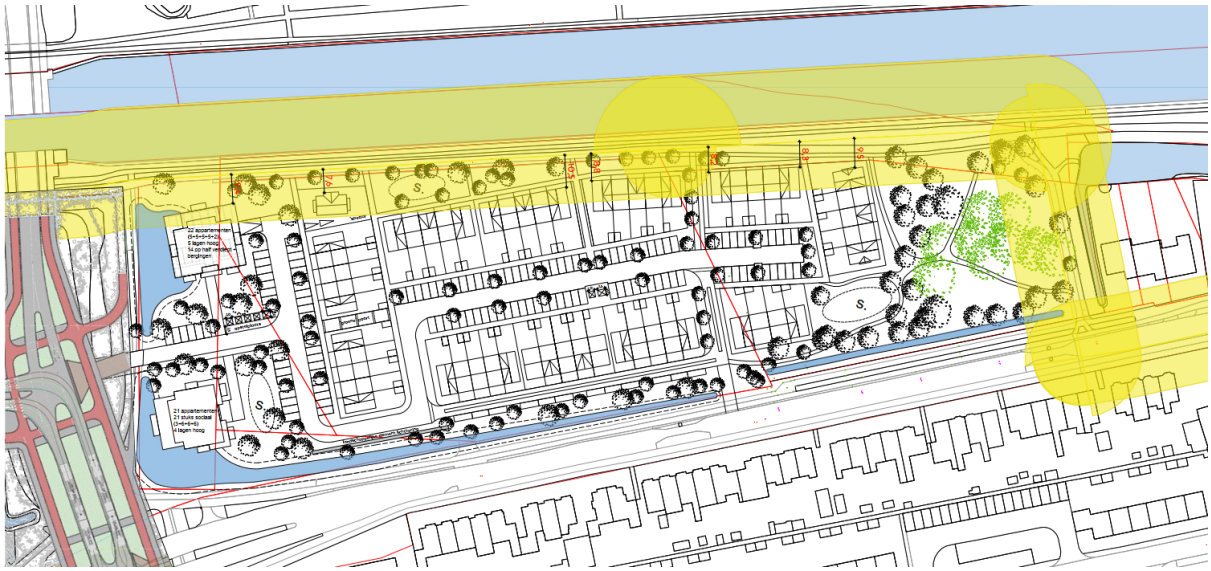
Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de regels die gelden voor het aanbrengen van verharding, het dempen van oppervlaktewater en het lozen van hemelwater. Zo zal 15% van de toename van verhard oppervlak moeten worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. Voor het dempen van oppervlaktewater geldt dat dit 100% moet worden gecompenseerd.



Figuur 5.9. Huidige verharding (bron: Van Egmond Architecten)

Waterkwantiteit
In de huidige situatie is een deel van het plangebied reeds verhard. Deze 9.460 m^2 verharding wordt verwijderd. In de beoogde ontwikkeling blijft een groot deel van het plangebied groen. Dat betekent dat hemelwater op veel plaatsen in de bodem kan infiltreren. De toekomstige verharding heeft een omvang van 10.317 m^2. Dat betekent een toename van 857 m^2 . De compensatieregel van 15% oppervlakte water, resulteert in 129 m^2 nieuw te graven oppervlaktewater. In het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied wordt nieuw water gegraven ten behoeve van de compensatie van het saldo aan toename van verharding van de oppervlakte.

In de bestaande situatie is er circa 1.298 m^2 aan oppervlakte water. In de toekomstige situatie is er circa 1.600 m^2 aan oppervlaktewater voorzien. Dit is een toename van circa 302 m^2 water, waar op basis van de watercompensatie 129 m^2 oppervlaktewater benodigd is. In het nieuwe plan wordt zodoende voldaan aan de watercompensatie opgave (inclusief de toename aan verharding door de aansluiting op de Trompweg).

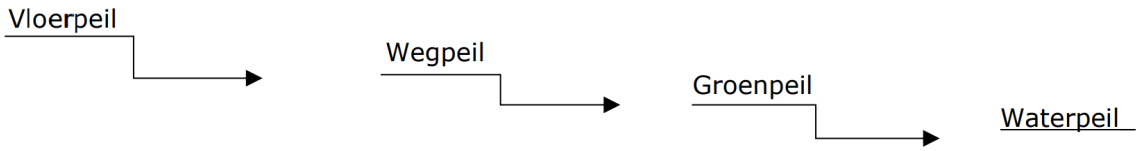


Figuur 5.10. Verkaveling in combinatie met de waterkering (bron: Van Egmond Architecten)

Beschermde gebieden

Een deel van de woningen valt binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor het bouwen in de kern- en/of beschermingszone van waterkeringen geldt een vergunningplicht voor onder andere bouwwerken groter dan 20 m² en voor bouwwerken die niet bestaan uit hout, kunststof of een vergelijkbaar licht materiaal. De vergunningplicht geldt eveneens voor het afgraven of vergraven van meer dan 3,00 m³ of dieper dan 0,30 meter.

Klimaatadaptatie
Tijdens de planontwikkeling dient ingezet te worden op klimaatadaptatie van het plangebied. De gedachte daarbij is dat de openbare ruimte zodanig kan worden vorm gegeven dat deze tijdelijk water kan opvangen. Concreet gaat het er om dat het wegpeil iets lager gelegd kan worden dan vloerpeil van de woning. Vervolgens kan het groenpeil weer iets lager gelegd worden dan het wegpeil. Het waterpeil (de bestaande watergangen) liggen het laagst. Hierdoor kan water door extreme neerslag worden afgevoerd en is het plangebied bestand tegen extreme hitte en droogte. Onderstaand is dit schematisch weergegeven.



Figuur 5.11. Schematische weergave klimaatadaptieve inrichting waterhuishouding

Riolering
Het hemelwater en vuilwater worden gescheiden afgevoerd. Het hemelwater infiltreert in de grond of wordt geloosd op het oppervlaktewater rondom het plangebied.

Vanwege het bouwen in de waterkering, het toevoegen van verharding, het realiseren van extra oppervlaktewater en maatregelen die ervoor zorgen dat het hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd zal een watervergunning worden aangevraagd.

Berekening bergingscapaciteit watersysteem
Door BK-ingenieurs is op 14 juli 2022 een Berekening bergingscapaciteit watersysteem uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 14 toegevoegd. Vanuit de eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een overtuigend verhaal te worden opgesteld waarin aannemelijk wordt gemaakt dat door de realisatie van de nieuwe ontwikkeling 'Het Fortuyn van Voorschoten' en 'Segaar-Arsenaal' de wateroverlast voor de

bestaande bewoners binnen de polder binnen acceptabele grenzen valt. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn als volgt.

Het toetspeil komt overeen met het laagst gelegen deel van de Leidseweg ter hoogte van 'Segaar-Arsenaal'. Het toetspeil is vastgesteld op -0.34 mNAP.

Korte beschouwing van verwerkte maatregelen om onder het toetspeil te blijven:

- Watergangen zijn verruimt of vermeerderd in 'Het Fortuyn';
- Watergangen zijn verruimt in 'Segaar-Arsenaal';
- Laagtes in het hoogteplan zijn aangebracht door middel van wadi's in beide ontwikkelingen;
- De afstroming van water voor de Trompweg is projectspecifiek bekeken. Regenwater dat binnen het peilgebied op de Trompweg valt, word geacht versneld te worden afgewikkeld op de Korte Vliet;
- De pompcapaciteit van het gemaal ten noorden van 'Het Fortuyn van Voorschoten', is onderdeel van de berekening;
- Alternatieve waterberging als waterbergende fundering onder mandelige gebieden en parallelweg wordt toegepast in 'Het Fortuyn'.

Voor de neerslaginfiltratie
Buiten de scope van deze memo is in de planvoorbereiding ook aandacht geweest voor de infiltratie van neerslag in de bodem. De neerslaginfiltratie is op twee manieren van belang:

1. Als eis uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen om 450 mm op jaarbasis te infiltreren en
2. De waterinfiltratie tijdens de bui-duur.

De laatstgenoemde (punt 2) is geen onderdeel van de berekening, echter heeft het meenemen van dit effect een positieve werking op het volume te bergen water.

Resultaat
De planontwikkelingen Segaar-Arsenaal en Fortuyn leiden niet of nauwelijks tot meer wateroverlast dan in de huidige situatie. Het waterpeil bij een bui van 90 mm (1/250 jaar) zal in de bestaande situatie stijgen tot -0.51 mNAP. In de nieuwe situatie waarbij beide ontwikkelingen zijn gerealiseerd komt de waterhoogte op circa -0.36 mNAP. Het verschil met het toetspeil (= -0.34 mNAP) is circa 2 cm onder het toetspeil.

Het waterpeil bij een korte hevige bui 70 mm (1/100 jaar) zal in de nieuwe situatie waarbij beide ontwikkelingen zijn gerealiseerd op -0.515 mNAP uitkomen. Het verschil met het toetspeil (= -0.34 mNAP) is circa 17.5 cm onder het toetspeil.

Conclusie
De beoogde bebouwing is gelegen binnen een waterkering waardoor met het oog op waterveiligheid een vergunning aangevraagd dient te worden. Voor de waterkwaliteit heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen. Tot slot kan geconcludeerd worden dat de waterhuishoudkundige situatie niet nadelig verandert als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Overige aspecten

5.3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Tot 1950 is het plangebied onderdeel geweest van het polder landschap. Vanaf 1950 is de westzijde van de Leidseweg bebouwd en vervolgens de achterliggende woonwijk. Tevens is rond deze tijd de brug over de Korte Vliet aangelegd. Vanaf 1950 hebben er tot 2010 kassen gestaan.

Zoals in paragraaf 2.5.7 Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028 is verwoord zijn binnen en met name direct grenzend aan het plangebied verschillende kernkwaliteiten aanwezig.

De historische infrastructuur (Leidseweg, Trompweg en Korte Vliet) waaraan het plangebied is gelegen is bepalend geweest voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Zo volgt het plan de historische structuur van noord-zuid lopende landwegen en de Korte Vliet. De representatieve gevels van de bebouwing richten zich op de alzijdige omgeving. Voorkanten richting de Leidseweg, de Korte Vliet en het park. De appartementen kennen een alzijdige uitstraling. Daarnaast zijn in het plangebied enkele doorzichten (oost-westverbindingen) aanwezig, In het zuiden wordt het plangebied begrenst door een

doorsteek, met fiets- en voetpad, vanaf de Leidseweg naar de Korte Vliet. Dit markeert het eindpunt van het park en is een belangrijke verbinding tussen de Leidseweg en de Korte Vliet. De variatie aan bebouwing aan de Korte Vliet wordt in het plan voorgezet door naast grondgebonden woningen (2 lagen met een kap) ook een appartementengebouw te realiseren. De Leidse weg die in de huidige situatie bestaat uit baksteen (o.g.) opgetrokken woningen van twee lagen met (schild of zadel) kap in de jaren 30 architectuur, wordt binnen het plangebied voorgezet door de grondgebonden woningen eveneens uit te voeren met twee lagen en een kap.Hiermee draagt het plan bij aan het behouden van kernkwaliteit 1, het in stand houden en versterken van historisch-ruimtelijke dragers en het rekening houden met het uitgangspunt om de historische, functionele relatie van de bebouwing met de Vliet zo veel mogelijk te continueren. Tevens draagt het plan bij aan kernkwaliteit 5, langs de historische hoofdwegen zijn de woningen uitgevoerd met een kap en is de bebouwing met de nokrichting evenwijdig aan de straat gepositioneerd.De beoogde ontwikkeling sluit aan op de historische, gegroeide bebouwingsmaat, waarbij kleinschaligheid voorop staat (twee bouwlagen met een kap).

Binnen het plan worden verschillende groenassen met ieder zijn aparte sfeer gecreëerd. Het betreft een groenboulevard aan de Korte Vliet. Door het groen hier te structureren wordt bijgedragen aan het realiseren van de groene zoom langs de Korte Vliet. Daarnaast wordt er een parkzone en een natuuroever binnen het plan gerealiseerd. Het park aan de zuidzijde wordt gehandhaafd. door deze te verweven met de beoogde ontwikkeling. Hiermee draagt het plan bij aan kernkwaliteit 5 door het handhaven en versterken van het groene karakter door lanen als groene aders de verbindende schakels te laten vormen en het park te behouden.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan de cultuurhistorische waarden binnen en in de directe omgeving van het plangebied respecteert.

Binnen het plangebied zijn verder geen monumenten aanwezig, tevens maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

Archeologie
In het plangebied zijn bodemingrepen gepland aangezien nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Door SOB Research, is in november 2021 een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 11).

Voor mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen geldt dat vrijwel alle in deze regio bekende complextypen uit diverse tijdsperioden van voor de 'nieuwe tijd' aanwezig zouden kunnen zijn. Over de daadwerkelijke aanwezigheid of de omvang van de hier mogelijk aanwezige archeologische sporen kunnen op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek geen conclusies worden getrokken. Mogelijk is er ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied sprake van aantasting van het bodemarchief als gevolg van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden vanaf de eerste helft van de twintigste eeuw.

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van archeologische resten. Daarom wordt aanbevolen om het Archeologisch Verwachtingsmodel nader te toetsen. Omdat de waarde van het terrein nog niet is aangetoond, dient nader onderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek van 10% van het plangebied. Ten behoeve van dit onderzoek dient zo spoedig mogelijk een PvE te worden opgesteld. Het onderzoek dient te zijn uitgevoerd voorafgaand aan alle werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied.

De archeologische waarden binnen het plangebied zullen worden beschermd door een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te voegen in de regels bij het bestemmingsplan.

Conclusie
De voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van archeologische resten. Daarom wordt aanbevolen om het Archeologisch Verwachtingsmodel nader te toetsen. In de regels en op de verbeelding wordt een dubbelbestemming ter bescherming en behoud van de op of/in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden opgenomen. Er moet karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd voorafgaand aan alle werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied.

5.3.2 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

5.3.3 Mobiliteit en verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied voor de auto is de Trompweg. Via deze weg en de Leidseweg wordt in noordelijke richting ontsloten naar Leiden. De gemeente Voorschoten heeft geen directe aansluiting op het rijkswegennet maar is bereikbaar via de provinciale wegen N447 en N448. Vanaf de N447 wordt binnen het plangebied via diverse wegen naar de woonwijken ontsloten. Voetgangers en fietsers kunnen in nagenoeg alle windrichtingen een ontsluiting vinden.Ten aanzien van openbaar vervoer is binnen het plangebied langs de Trompweg een bushalte gelegen in de richtingen Voorschoten en Leiden.

In het concept verkavelingsplan is ruimte voor 130 parkeerplaatsen ingetekend in de vorm van parkeerplaatsen in parkeerhavens op maaiveld. Daarnaast zijn er nog 14 parkeerplaatsen half verdiept onder het oostelijke appartementengebouw geprojecteerd. In totaal worden in het plangebied 145 parkeerplaatsen voorzien.

Door XTNT is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect verkeer en parkeren op 11 januari 2023 (Bijlage 10). Daarbij is het aantal opgenomen parkeerplaatsen getoetst en advies uitgebracht omtrent de ontsluiting op de Trompweg. XTNT adviseert het terrein voor het aspect parkeren als volgt in te richten:

Realiseer de voorziene 145 parkeerplaatsen. Dit is weliswaar meer dan de parkeerplaatsbehoefte berekend volgens de minimum kentallen van het CROW, maar biedt daardoor voldoende reserve.

Hanteer wegbreedtes die de snelheid van het verkeer zo laag mogelijk houden, zonder dat langzaam verkeer en inparkerende voertuigen in het gedrang komen. Voor de hoofdontsluiting en de delen waar haaks geparkeerd wordt is dat 6 meter en voor de wegdelen met eenrichtingverkeer is dat 4,5 meter.

Geef de aansluiting van 'Segaar-Arsenaal' op de Trompweg vorm als uitritconstructie. Daarmee is duidelijk dat het (analoog aan de plannen voor het deel van de Leidseweg ten noorden van Trompweg) een woonstraat betreft. De verkeersbelasting op de aansluiting is vergelijkbaar met die van de Leidseweg-noord en kan daarmee zonder verkeerslichten worden verwerkt. Wel is een extra opstelstrook nodig of een verbreding van de middenberm om filevorming te voorkomen.

Conclusie
Er zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting van 'Segaar-Arsenaal' ' op de Trompweg zal als uitritconstructie worden vormgegeven. Gezien voorgaande staat het aspect verkeer en parkeren de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd.

Wettelijk kader
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is per 1 juli 2017 gewijzigd, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van lid 2, 3 en 4. Meest relevant in dezen is de wijziging van lid 2 en 3, waarvan de tekst als volgt is komen te luiden:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

De beoogde ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling. Met het bestemmingsplan is beoogd om woningbouw te realiseren ter plaatse van reeds braakliggend terrein. Daarmee is de Ladder van Duurzame Verstedelijking van toepassing.

Behoefte
Met voorliggend bestemmingsplan waarbij maximaal 100 woningen gerealiseerd kunnen worden, wordt voorzien in de behoefte aan woningen in Voorschoten en de regio.

De woningbehoefte bestaat uit sociale woningen, middel dure woningen, dure woningen, appartementen voor starters en ouderen, geschakelde woningen, Bebo-woningen en een vrijstaande woning. Voor het grootste gedeelte vangt Voorschoten de regionale woningbehoefte op binnen het stedelijk gebied. Er is in Voorschoten en regionaal behoefte aan "groen-stedelijk" en "landelijk bereikbaar" woonmilieus. Rijwoningen en appartementen worden gerealiseerd, waarvan een deel sociale huurwoningen en een deel betaalbare woningen betreft. De behoefte in de provincie, de regio en de gemeente is op basis van het (woon)beleid in kaart gebracht in paragraaf 2.4 en 2.5. Voor de volledige beschrijving wordt dan ook verwezen naar deze paragrafen.

Geconcludeerd kan worden dat met voorliggend bestemmingplan de woningbehoefte binnen Voorschoten en de regio voldoende is aangetoond. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In de eerste 2 paragrafen wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet een dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van woningbouw op en rond het huidige Segaarterrein en Het Arsenaal. De bestaande verharding wordt verwijderd en het gebruik van de gronden wordt gewijzigd. Het bestemmingsplan is opgezet als planologisch kader voor het mogelijk maken van woningbouw in een groene omgeving.

Het bestemmingsplan is flexibel van opzet vanwege de gewenste flexibiliteit ten aanzien van de situering van woningen. Wel zijn bepaalde randvoorwaarden vastgelegd. Dit is van belang aangezien in dit gebied de realisatie van woningen in een bestaand stedelijk gebied en het deels verwijderen van de bestaande groenstrook. Daarnaast wordt een nieuwe verkeerssituatie gerealiseerd als gevolg van dit bestemmingplan, waarbij een ontsluitingsweg op de Trompweg gerealiseerd zal worden. In het plan zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierbij gaat het met name om afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Hiermee kan tot op zekere hoogte worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en beloften van niet-ingrijpende aard en omvang. De bestemmingsplanregels zijn grotendeels in lijn met de regels zoals ze in de gemeente Voorschoten ook in andere plannen worden gehanteerd.

Bestemmingsvlak en bouwvlak
De bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn opgenomen.

Aanduidingen
Op de verbeelding is gebruikgemaakt van twee verschillende aanduidingen:

1. maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de bouwhoogten;
2. gebiedsaanduidingen: is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de planregels en, in voorkomend geval, op de verbeelding die enige nadere toelichting behoeven.

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 elementen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de plankaart.

De toelichting
De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid, de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effectrapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en / of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied: dat gebeurt in dat geval in het milieu-effectrapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wro (goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar. Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

De planregels
De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden! Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;
2. Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren werkzaamheden of van een werk, geen bouwwerk zijnde opgenomen aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen! Controleer altijd het hoofdstuk Algemene regels als aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de regels
Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

De verbeelding
Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet mag.

Belangrijk om te weten is dat sinds 2008 een digitaal bestand (een 'gml-bestand') leidend is. Dat gml-bestand bepaald waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen et cetera. Een afgeleide van dat gml-bestand is bijvoorbeeld een pdf-bestand of een papieren kaart. Bij twijfel over een pdf-bestand of een papieren versie van de verbeelding geeft de gml de juridische doorslag!

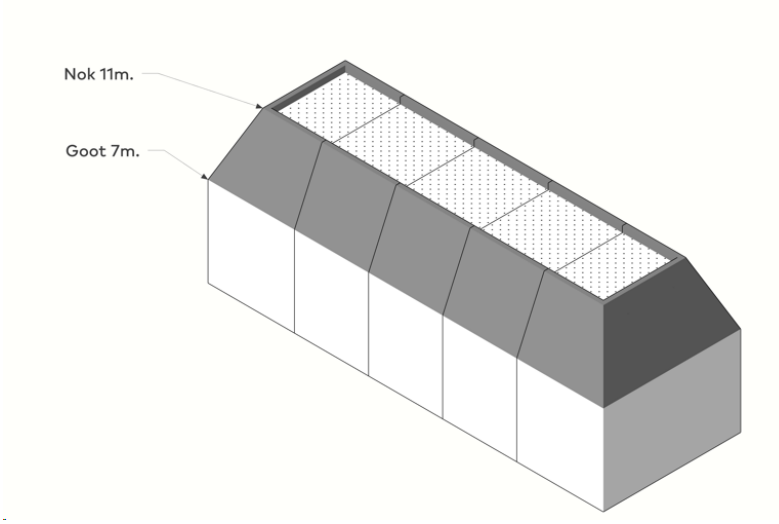
6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen
De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van

gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

In het plan worden afgeknotte schilddaken beoogd. Om misverstanden m.b.t. de begrippen maximale goot- en bouwhoogte te voorkomen wordt hier een nadere uitleg gegeven. De maximale goot - en (nok)bouwhoogte betreffen hier het begin van het schuine gedeelte van het dak respectievelijk het begin van het platte gedeelte van het dak.



Artikel 3 Groen
Omvangrijke groengebieden en structurerende groenelementen zijn bestemd als Groen. Het betreft een groenbestemming waar privétuinen niet zijn toegestaan. Met de groenbestemming wordt tevens voorkomen dat ter plaatse van deze bestemming vergunningsvrije bebouwing kan worden opgericht.

Artikel 4 Tuin
De meeste voor- en zijtuinen bij woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Op grond van een specifieke regeling worden binnen de bestemming verbijzonderingen, zoals erkers, veranda's, pergola's en risalieten aan aangrenzende hoofdgebouwen toegestaan. Tevens is in sommige tuinen de specifieke bouwaanduiding 'Bijbehorend bouwwerk' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden met een maximale afmeting van 50 % van de oppervlakte van de aanduiding en het gebruik ten behoeve van de naastgelegen woning.

Artikel 5 Verkeer
De erfontsluitingsweg heeft de bestemming Verkeer gekregen. Naast de functie van ontsluiting zijn ook andere gebruiksfuncties op deze gronden toegestaan, zoals afval voorzieningen, straatmeubilair (bankjes, plantenbakken, etc.), groen, parkeervoorzieningen en water.

Artikel 6 Water
Waterpartijen van wezenlijke omvang of met een structurerende functie zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 7 Wonen
De locaties waar niet-gestapelde woningen worden toegestaan zijn voorzien van een bestemming 'Wonen'. Met een bouwvlak wordt aangegeven waar de woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn gevellijnen opgenomen. De voorgevel van de woningen dient zich binnen 1,5 m van deze gevellijn te bevinden.

Artikel 8 Wonen - Woongebouw
De locaties waar gestapelde woningen worden toegestaan zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - woongebouw'. Het betreffen de appartementengebouwen en de beneden-bovenwoningen. Met een bouwvlak wordt aangegeven waar deze woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van een van de appartementengebouwen is een functieaanduiding parkeergarage opgenomen om een (half)verdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw mogelijk te maken.

Op de daken van de appartementengebouwen, met uitzondering van de daken van de bovenste verdieping, zijn dakterrassen mogelijk. Als uitzondering op het Bouwbesluit geldt voor de

beneden-bovenwoningen een andere bouwhoogte van de afscheiding in verband met het garanderen van de privacy. Hierdoor bedraagt de hoogte van de benodigde vloerafscheiding niet ten minste 1 meter maar 1,8 meter gemeten vanaf de vloer.

Artikel 9 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)
Dit bestemmingsplan bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' ter bescherming van archeologische (verwachtings-)waarden. Deze dubbelbestemming geldt in aanvulling op de enkelbestemming die ter plaatse van toepassing is. De mogelijkheden die op basis van de enkelbestemming geboden worden, krijgen op basis van de dubbelbestemming te maken met aanvullende voorwaarden die betrekking hebben op de bescherming van archeologische waarden.

De dubbelbestemming verplicht daarbij het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor specifieke werken en werkzaamheden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kunnen de werken en werkzaamheden al dan niet worden toegestaan. Het stellen van aanvullende eisen, zoals het laten uitvoeren van de werkzaamheden onder begeleiding van een archeologisch deskundige, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)
In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door het Hoogheemraadschap van Rijnland geregeld. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels
Om de belangen van de provinciale vaarweg de Korte Vliet, aan de oostzijde van het plangebied te borgen is op de verbeelding en de daarbij behorende regels de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' opgenomen.

Bij het borgen van een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart is het van belang dat deze niet wordt gehinderd door ontwikkelingen langs onder andere provinciale vaarwegen. Denk daarbij aan het behouden van zichtlijnen voor bemanning en apparatuur, het contact met bedienings- en begeleidingsobjecten en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal. Dit is geborgd op grond van artikel 6.19 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

De breedte van de vrijwaringszone bedraagt 10 m aan weerszijden van een recht vaarwegvak, zoals hier het geval is. Alle bebouwing(ook eventuele balkons) en groenvoorzieningen dienen in principe buiten deze vrijwaringszone van 10.00 meter dienen te blijven. Om hiervan te kunnen afwijken is een omgevingsvergunning noodzakelijk waarbij advies van de vaarwegbeheerder noodzakelijk is.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels
Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken is geregeld in de Wro, zijn voor de duidelijkheid regels opgenomen over dit gebruik, zoals een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming of de bijbehorende regels.

In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat minimaal 300 m² aan nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied gerealiseerd dient te zijn dat in verbinding staat met oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied, alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen mogen worden. Deze waterberging dient niet

alleen gerealiseerd maar ook in stand te worden gehouden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels
Op basis van dit artikel kan het bevoegd gezag afwijken van het plan, voor zover het de aanleg van bouwwerken voor algemeen nut betreft. Daarbij voorziet het artikel in voorwaarden waaraan de afwijkingsbevoegdheid gebonden is.

Artikel 15 Algemene parkeerregels
Met het opnemen van dit artikel is geborgd dat wanneer in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden dat bij het verlenen van een daartoe benodigde omgevingsvergunning de parkeernormen in acht moeten worden genomen.

Artikel 16 Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure vastgelegd die van toepassing is op situaties waarbij het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag nadere eisen stellen op grond van dit bestemmingsplan. Het vormt daarmee een procedurele uitwerking van de 'nadere eisenregeling' zoals die voor de diverse bestemmingen is opgenomen.

Artikel 17 Overige regels
In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Artikel 18 Overgangsrecht en Artikel 19 Slotregel
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van deelgebied A zijn sinds 1999 in handen van Niersman Projectontwikkeling B.V. De gronden van deelgebied B zijn van de gemeente Voorschoten. Het voorliggende plan wordt door Niersman gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Omdat het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Varianten en het participatietraject.
Het huidige Arsenaal-terrein in eigendom van 2 eigenaren te weten de gemeente Voorschoten en Niersman Projectontwikkeling B.V. In de woonvisie is het oude Segaar terrein aangeduid als toekomstig woongebied voor ca.100 woningen. De gemeente Voorschoten heeft Niersman Projectontwikkeling B.V. verzocht om ook de terreinen van de gemeente mee te nemen in de ontwikkeling van woningbouw. Aangezien per 1 januari 2024 de Omgevingswet van kracht is met hierin verwerkt de participatie van omwonenden heeft de gemeente Niersman in het verleden verzocht om vooruitlopend hierop het participatietraject op te nemen.

Het participatietraject is gestart met de intentie om de context van de pilot voor deze ontwikkeling uit te leggen en te inventariseren wat de wensen zijn voor een herontwikkeling op de locatie 'Segaar-Arsenaal'. Omdat dit voor alle partijen een nieuwe manier van werken is, is er vanuit Niersman Projectontwikkeling B.V. getracht dit proces zo transparant maar zeker ook afgebakend te laten verlopen. In totaal zijn er vier bijeenkomsten geweest op uitnodiging van Niersman om gezamenlijk stappen te maken in het onderzoek naar de bebouwingsmogelijkheden van de terreinen. Buiten deze vier bijeenkomsten heeft er een tussentijdsoverleg plaatsgevonden op het kantoor van Niersman met een kleine delegatie van direct omwonenden. Ook heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis. Dit overleg was op verzoek van de omwonenden aangevraagd. Doel van dit overleg was om meer duidelijkheid te krijgen over de randvoorwaarden waaraan Niersman zich dient te houden met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden.

De eerste bijeenkomst vond plaats op 10 oktober 2017. Uit de (voorlopig) laatste interactieve bijeenkomst van 24 april 2018 kwam een voorkeursmodel voor de verkaveling en het programma naar voren. Naar aanleiding van vragen vanuit de gemeenteraad is naast de 'voorkeursvariant' en een bestaande variant 'Groen blijft Groen' een tussenvariant uitgewerkt.

De tussenvariant doet het meest recht aan de koers die is uitgezet met het coalitieakkoord (zowel behoud van groen alsook realiseren woningen met oog voor verdienpotentieel). Met de resultaten uit het bestuurlijk gesprek met de ontwikkelaar is het college van mening dat de tussenvariant inzet op de meest optimale balans tussen alle belangen.

Het eindverslag van de participatie inclusief de verslagen van de diverse bijeenkomsten, die als bijlagen bij het eindverslag zijn gevoegd, is als Bijlage 15 aan de toelichting , dat is opgesteld door de initiatiefnemer, beschrijft op hoofdlijnen de bijeenkomsten die zijn georganiseerd c.q. de gesprekken die zijn gevoerd.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
Het concept-ontwerp-bestemmingsplan is naar verschillende instanties gestuurd voor het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), te weten naar de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de ODWH.

Reactie Provincie
Op 22 december 2022 is de reactie van de provincie toegestuurd. De provincie heeft op vier punten gereageerd, waaronder het woningbouwprogramma en het aandeel sociale huur, de bereikbaarheid van de locatie, de gehanteerde parkeernorm en de vrijwaringszone van de provinciale vaarweg waarlangs het plangebied ligt. Met de provincie is het in dit bestemmingsplan beschreven aandeel sociale huur afgestemd, eveneens de bereikbaarheid van het plangebied. De vrijwaringszone van de provinciale vaarweg is toegevoegd aan de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Omtrent de te hanteren parkeernorm heeft de gemeente Voorschoten een toelichting gegeven. De toelichting van de gemeente Voorschoten is als Bijlage 16 bij de toelichting gevoegd.

Reactie ODWH
In de brief van 8 november 2022 zijn opmerkingen binnengekomen van de Omgevingsdienst West-Holland met betrekking op verschillende onderzoeken. Zo zijn er vragen gesteld naar aanleiding van het ecologisch onderzoek. Deze vragen zijn in een brief van 16 november 2022 door het ecologisch onderzoeksbureau beantwoord. De antwoorden van het ecologisch bureau zijn als Bijlage 17 bij de toelichting gevoegd. Op 31 maart 2023 heeft de Omgevingsdienst West-Holland een advies uitgebracht m.b.t. het aangepaste ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken aangaande ecologie en stikstof zijn nu akkoord bevonden, evenals de paragraaf externe veiligheid. Wel is, zoals verzocht door de Omgevingsdienst West-Holland, de tekst van toelichting aangepast m.b.t. de bouwvrijstelling en de verwijzing naar het stikstofonderzoek. Tevens zijn de regels aangepast voor het aspect geluid. De voorwaardelijke verplichting m.b.t. geluid is aangepast met het tekstvoorstel van de Omgevingsdienst West-Holland.

Het onderzoek stikstofdepositie is vervolgens geactualiseerd n.a.v. een update van de AERIUS-calculator waardoor Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie is aangepast. Dit geactualiseerde stikstofdepositie-onderzoek is op 29 maart 2024 door de de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland
Op 4 oktober 2022 is het ontwerp bestemmingsplan gedeeld met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland op 9 november 2022 een aantal watergerelateerde voorstellen gedaan ter aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan. Zo zijn een aantal rijks-, provinciale en regionale beleidsstukken toegevoegd aan de toelichting en is de waterparagraaf als apart onderdeel beschouwd in de toelichting. In aanvulling hierop heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een advies uitgebracht op 27 maart 2023. Dit advies betreft met name tekstuele aanpassingen in de beleidsparagraaf en de waterparagraaf. De toelichting is hierop aangepast en hiermee in overeenstemming gebracht met het advies. Deze aangepaste waterparagraaf is op 14 april 2023 geaccordeerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tijdens de zienswijze periode heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland geen zienswijze ingediend. Wel heeft het Hoogheemraadschap nog enkele aandachtspunten meegegeven aan de ontwikkelaar van het plan. Dit heeft geleid tot het uitvoeren van een extra onderzoek door Tjaden. Dit onderzoek zal zijn afgerond na vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie Veiligheidsregio Hollands Midden
In haar mail van 6 maart 2023 geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden aan geen restpunten te hebben voor het bestemmingsplan. In het vervolgtraject dient nog speciale aandacht te zijn voor een adequate bluswaterwinning en voor de brandveiligheid van het appartementencomplex.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op ontwerp bestemmingsplan

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 17 mei tot en met dinsdag 27 juni 2023 voor een ieder ter visie gelegen. In totaal zijn 24 zienswijzen ingediend die allemaal ontvankelijk zijn. In de Nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage 18) zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan op een aantal punten aangepast.

In de toelichting is een nieuwe paragraaf 2.5.2 “Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal” toegevoegd om te toetsten in hoeverre het bestemmingsplan voldoet aan dit vastgestelde ruimtelijk kader. Daarnaast is figuur 4.8 aangepast vanwege een omissie (sociale koopwoningen dienen sociale huurwoningen te zijn)

en een optimalisatie van de verkaveling en het programma. Tevens is het onderzoek stikstofdepositie geactualiseerd n.a.v. een update van de AERIUS-calculator waardoor Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie is geactualiseerd. Daarnaast is aan de toelichting een memo “Geohydrologie ontwikkeling projectgebied Segaar-Arsenaal” toegevoegd (bijlage 13). Dit memo beschrijft de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de grondwaterstand in de omgeving van het projectgebied. De toevoeging van het memo heeft er eveneens toe geleid dat de waterparagraaf (paragraaf 5.2) is uitgebreid met een beschouwing van de conclusie van het memo. Tot slot zijn in de artikelsgewijze toelichting de voorwaardelijke verplichtingen onder de artikelen 7 en 8 geschrapt en is een nieuwe voorwaardelijk verplichting onder artikel 13.3 toegevoegd.

In de regels is artikel 5.1 onder e aangepast om te borgen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' uitsluitend een calamiteiten ontsluiting/route voor hulpdiensten en een ontsluiting voor alleen voetgangers en fietsers gerealiseerd kan worden. Daarnaast zijn de voorwaardelijk verplichtingen onder de artikelen 7.5 en 8.5 geschrapt en is een nieuwe voorwaardelijk verplichting onder artikel 13.3 toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen
Naast wijzigingen n.a.v. zienswijzen hebben ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verschillende spelfouten verbeterd en is in paragraaf 2.3 de tekst verwijderd dat het bestemmingsplan in de Staatscourant is gepubliceerd aangezien deze publicatie niet heeft plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de anterieure overeenkomst is het voor de ontwikkelaar ook mogelijk om i.p.v. minimaal 30 % sociale huur ook te kiezen voor de realisatie van minimaal 15% sociale huur en 15% sociale koop. De paragrafen 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 en 4.5 zijn hierop aangepast.

In paragraaf 3.3 was abusievelijk opgenomen dat ten zuiden van het plangebied twee woningen aanwezig zijn maar dit blijken er drie te zijn. Dit is in de desbetreffende paragraaf dat het aangepast.

Daarnaast zijn de figuren 4.10, 4.11 en 4.13 t/m 4.26 en de verbeelding aangepast n.a.v. optimalisatie van de verkaveling en het programma. Tevens in de nummering in hoofdstuk 4 aangepast doordat in het ontwerp een verspringing van de nummering van de figuren aanwezig is.

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast n.a.v. een optimalisatie van de verkaveling en het programma. Tevens is In de toelichting paragraaf 7.2 aangepast nu definitief bekend is dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden en zijn aan deze paragraaf de kopjes 'Zienswijzen' en 'Ambtshalve wijzigingen' toegevoegd nu de zienswijzen zijn beantwoord en de ambtshalve wijzigingen bekend zijn.

Bijlage 9 en Bijlage 12, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerp m.e.r.-beoordelingsbesluit, zijn vervangen door de definitieve besluiten (zijn bijlage 9 en 12 gebleven) en is het participatieverslag als Bijlage 15 toegevoegd.

In paragraaf 7.2 is aan de reactie van het Hoogheemraadschap toegevoegd dat de aangepaste waterparagraaf geaccordeerd is door het Hoogheemraadschap van Rijnland op 14 juni 2023.

Tot slot is de 'Nota van Beantwoording van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Segaar-Arsenaal' als Bijlage 18 aan de toelichting toegevoegd.

In de regels hebben eveneens ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Artikel 4.2.4 onder f is aangepast om een doorlopende pergola/veranda conform het beeldkwaliteitsplan mogelijk te maken. Daarnaast zijn in de artikelen 7.1 onder b en 8.1 onder b het aantal woningen gemaximaliseerd tot 50 woningen. Dit was in artikel 7.1 onder b, 49 en in artikel 8.1 onder b, 51 en heeft te maken met een optimalisatie van de verkaveling en het programma. Dit heeft tevens geleid tot aanpassing van de strook van de vrijstaande woning en de bebo-woningen in de verbeelding.

Tot slot is het vaststellingsbesluit waarin de gemeenteraad van Voorschoten het voorliggende bestemmingsplan heeft vastgesteld is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

7.3 Handhaving

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

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

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

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

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

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

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

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

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

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

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

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

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