

Bestemmingsplan

Noortveer

ontwerp

NL.IMRO.0626.BPROOSENHORST-BP20

Bestemmingsplan Noortveer

ontwerpbestemmingsplan

19 juni 2018

NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP20

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	PAGINA
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend plan	3
1.4	Digitalisering	4
1.5	Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal Beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Conclusie	15
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	16
3.1	Verkenning	16
3.2	Analyse	16
3.3	Visie	21
HOOFDSTUK 4	SECTORALE ASPECTEN	26
4.1	Bodemkwaliteit	26
4.2	Explosieven	26
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.4	Ecologie	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Milieuzonering	32
4.7	Duurzaamheid	33
4.8	Geluidshinder	34
4.9	Kabels, leidingen en straalverbindingen	35
4.10	Mobiliteit en verkeer	36
4.11	Luchtkwaliteit	37
4.12	Water	38
4.13	Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen	39
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
5.1	Plansystematiek	40
5.2	Artikelsgewijze toelichting	40
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3	Handhaving	43

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Goudappel Coffeng, 24 mei 2018
2. Quick scan Wet Natuurbescherming Noortveer te Voorschoten, bureau Eco Logisch, 1 februari 2018
3. Ladder onderbouwing Noortveer, bureau Companen, 9 februari 2018
4. Verkeerskundige Analyse Kniplaan Voorschoten”, gemeente Voorschoten maart 2018
5. Cultuurhistorische verkenning Noortveer, bureau SB4, 8 februari 2018
6. Onderbouwing spuitzonering project Noortveer, De Omgevingsjurist, 7 mei 2018
7. Onderzoek bedrijvigheid nabij plangebied Noortveer, De Omgevingsjurist, mei 2018
8. Kaart Stedenbouwkundig Plan Noortveer, bureau Ontwerp en Omgeving, 31 mei 2018

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

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

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

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

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

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

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

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

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

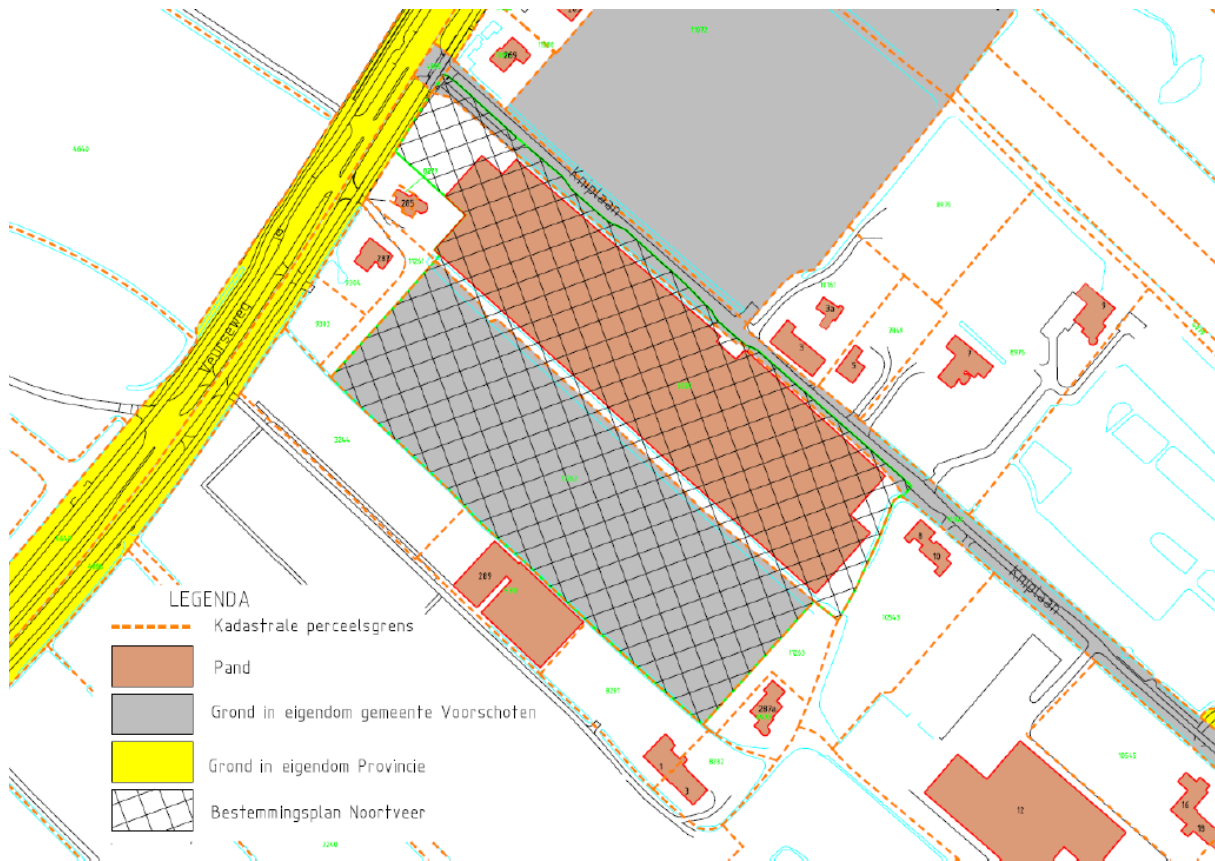
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode kostendrager te realiseren. Locatie Noortveer is aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden.



Door de gemeenteraad van Voorschoten is op 7 december 2017 de “Startnotitie bestemmingsplan Noortveer” vastgesteld waarin de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn bepaald. Doel van dit bestemmingsplan is voor het plangebied een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de gewenste herontwikkeling tot woningbouw.

1.2 Ligging plangebied

Noortveer is gelegen in de Knippolder. De locatie Noortveer grenst aan de Kniplaan en deels aan de Veurseweg. De begrenzing van het plangebied laat zich het meest eenduidig op de verbeelding aangeven. Daarom wordt hier kortheidshalve verwezen naar de onderstaande afbeelding.



De locatie is voor wat betreft het deel aan de zijde van de Kniplaan bebouwd met kassen. De Kniplaan ligt dwars op de Veurseweg en is een oude verbindingsweg naar de Vliet. Aan de overzijde van de Kniplaan is buurtschap Roosenhorst gepland. In dit gebied waren voorheen ook kassen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels gewijzigd dat hierop beperkte schaal woningbouw mogelijk is. Dit moet nog gerealiseerd worden.

De Kniplaan voert langs een monumentale boerderij, woningen en een botenstalling. Aan het einde van de Kniplaan, gelegen aan de Vliet, ligt restaurant De Knip. Een brug over de Vliet verbindt de Kniplaan met het recreatiegebied Vlietlanden dat een tal van fiets-, wandel- en ruitersporen bevat. De Kniplaan is om die reden een belangrijke recreatieve fietsverbinding. Ten zuiden van het plangebied ligt boerderij Vliet en Wegen en een tuinbouwbedrijf met een kas.

1.3 Vigerend plan

Voor dit gebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 30 juni 2011. Binnen bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied de bestemming Overig – Uit te werken buitenplaats 2. De uitwerkingmogelijkheid biedt onvoldoende waarborgen om de kwaliteit die wordt nagestreefd in dit gebied te realiseren. Dit is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.4 Digitalisering

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid.

De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden. De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

Cultureel erfgoed

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

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

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

Nationaal erfgoed

De Erfgoedwet vormt de basis als het gaat om de bescherming, behoudt en benutting van cultureel erfgoed boven en onder de grond. Het regelt de aanwijzing van rijksmonumenten, beschermde stads- dorpsgezichten en de archeologische monumentenzorg. De wetgever verplicht gemeenten met artikel 3.1.6 onder lid 5 sub a BRO om in bestemmingsplannen aan te geven hoe om te gaan met cultuurhistorische waarden.

Beschermde stads- en dorpsgezicht

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

Archeologie

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

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

De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in. Zie in dat kader paragraaf 4.3 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

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

Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt

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

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

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

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

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen. De verordening bevat dus beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. De verordening is daarmee, naast de Visie ruimte en mobiliteit, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Duurzame verstedelijking

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

het vervangen van bestaande kassencomplexen door groen, water en een (beperkt) woningbouwprogramma. Door bureau Companen is een onderzoek gedaan naar woningen op de locatie Noortveer, zie hoofdstuk 4.

Provinciaal landschap Duin, Horst en Weide

De gehele gemeente valt binnen het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Door deze aanwijzing moet in de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen als in het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies worden meegenomen die uitstralen (aanzienlijke ruimtelijke effecten) naar het buitengebied. Dit bestemmingsplan is gericht op sanering van de bestaande kassen en de realisatie van groen en woningbouw. Bij de planregels is een beeldkwaliteitsparagraaf gevoegd.

Verder is in artikel 2.2.1 van de verordening bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op deze kaart heeft het gebied de aanduiding kroonjuweel, cultureel erfgoed en groene buffer. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen binnen deze beschermingszones kunnen alleen plaatsvinden als aanvullende ruimtelijke maatregelen plaatsvinden (artikel 2.2.1, lid 3 onder a). Deze aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

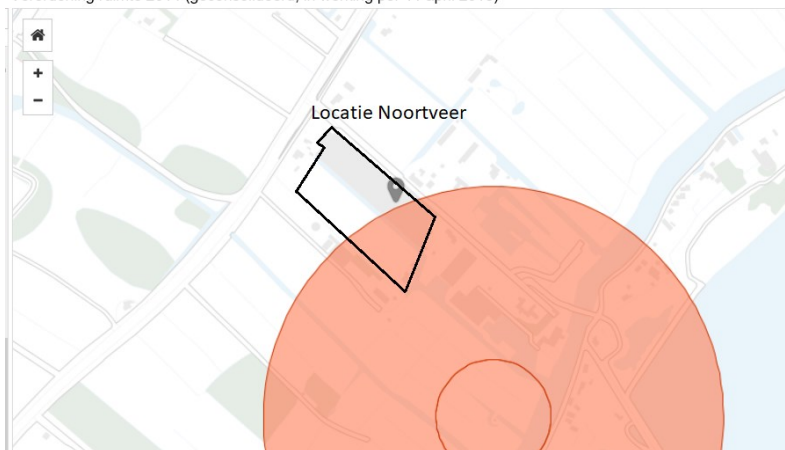
1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Onder Lid 4 is geregeld dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid een motivering bevat, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient de ontwikkeling rekening te houden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Bij het voorliggende bestemmingsplan is een beeldkwaliteitparagraaf gevoegd die kader is bij het toetsen van de aanvragen voor een omgevingsvergunning. Verder voorziet het bestemmingsplan door de sloop van kassen in een duurzame sanering van bestaande kassen, het wegnemen van verharding en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Molenbiotoop

Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop die in de Verordening Ruimte en het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Zie onderstaande afbeelding.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 11 april 2018)



Nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop is gebonden aan regels, waarbij de maximale toegestane bouwhoogte is gerelateerd aan de afstand tot de molen. In geval van Noortveer bedraagt de afstand tussen de molen de nieuwe woningen minimaal circa 350 meter.

In de Verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing mogelijk is ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of
- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op Kaart 9 Cultureel erfgoed, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Binnen de molenbiotoop wordt ongeveer 10.250 m² aan kassen gesloopt met een nokhoogte van 6,3 meter. In de molenbiotoop zijn 3 woningen gepland met een gezamenlijk oppervlakte van 300 m² en een maximale hoogte van 10,5 meter. Weliswaar is de bouwhoogte van de nieuwe woningen groter dan de huidige kassen, maar de hoeveelheid bebouwing neemt af van 10.250 m² tot maximaal 300 m². Gesteld kan worden dat het zicht op de molen hierdoor fors wordt verbeterd. Ook de windvang wordt verbeterd doordat een aaneengesloten bebouwingscomplex van ruim 10.000 m² wordt vervangen door drie eengezinswoningen (al dan niet vrijstaand) met een gezamenlijk oppervlakte van 300 m². Conclusie is dat de vrije windgang en het zicht op de molen niet wordt beperkt maar juist wordt verbeterd. Aan de voorwaarde zoals gesteld in de Verordening kan worden voldaan.

Gebiedsprofiel Duin Horst en Weide

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De agrarische sector heeft sterk bijgedragen aan de ontstaansgeschiedenis van Duin Horst en Weide, zowel in de strandvlaktes als in het weidegebied. Het grootste deel bestaat uit grondgebonden landbouw, veeteelt en schapenteelt. Daarnaast ligt er verspreid over het gebied nog een aantal kleinschalige glastuinbouwcomplexen. Deze kassen zijn vaak verouderd en tasten met name in de Duivenvoordecorridor de openheid en kwaliteit van het landschap aan. Inspelend op de ambitie om Duin Horst en Weide te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap speelt de opgave van de sanering van verspreid glas. Dit geldt met name voor de smalle Duivenvoordecorridor tussen Voorschoten en Leidschendam. Hier gaat de glastuinbouw verdwijnen en wordt het oorspronkelijke landschap hersteld.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het slopen van de bestaande kassen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het toevoegen van (gebiedseigen) groen en woningen.

Programma Ruimte

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

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

Voorwaarden hiervoor zijn:

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

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

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

Het bestemmingsplan gaat uit van de sloop van ruim 30.000 m² kassen en het bouwen van maximaal 2.000 m² bebouwing ten behoeve van woningen. Het percentage nieuwe bebouwing ten opzicht van hetgeen wordt gesloopt bedraagt circa 6,60%, dat is ruim minder dan het toegestane percentage van 15%. In de onderstaande tabel is dit weergegeven.

Oppervlakte voormalige kassen/bedrijfsgebouwen	30.319	m2	100%
Kader Noortveer te bouwen woonbebouwing	2.000	m2	6,6%
Oppervlakte groen	15.000	m2	49,5%
Beschikbare grond anders dan woonbebouwing	13.319	m2	43,9%

Regionale structuurvisie 2010 Holland Rijnland

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

Landschapsonwikkelingsplan Duin Horst en Weide

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

Archeologie

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

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

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

Hoogheemraadschap

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

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

Aan de hand van het Waterbeheersplan(2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol, in de fases daarvoor heeft Rijnland een adviserende rol. Om het proces van de uitvoerings- en beheersfase echter zo goed en snel mogelijk te laten verlopen, wil Rijnland graag samen in de initiatief fase met de initiatiefnemers(van stedenbouwkundige tot architect) meedenken over het ruimtelijk plan. Als de initiatiefnemer en Rijnland elkaars speelruimte, kaders en belangen in een vroegtijdig stadium van het project kennen, kunnen kansen ook benut worden.

Keur en beleidsregels 2015

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

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

Maar ook aan:

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duivenvoorde 2005

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

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

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

Beeldkwaliteit Duivenvoordecorridor

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

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

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

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

Het beeldkwaliteitplan treedt in de plaats van de welstandsnota van de beide gemeenten en is een aanvulling op de voornoemde bestemmingsplannen. Waar in de plaats van de glastuinbouw woningen worden ontwikkeld moeten deze aan deze typologie refereren.

Het beeldkwaliteitplan start vanuit enkel algemeen geldende noties. Vervolgens geeft het per type de achtergrond weer en specificeert het de voorwaarden waar de ontwikkeling voor het betreffende type aan moet voldoen. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

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

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

In het plangebied moet aandacht zijn voor de complexe gelaagdheid van het cultuurlandschap waaronder de monumentale boerderijen Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1/3. Voor dit plangebied is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in kwaliteitseisen door het Q-team. Dit is een van de kaders waar ontwikkelende partijen zich aan moeten houden. Hier wordt in hoofdstuk 3 verder op in gegaan.

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.

Kernkwaliteiten die in dit gebied van toepassing zijn, zijn het agrarisch / polderlandschap en de (historische) infrastructuur.

- In de Structuurvisie Cultuurhistorie is de Kniplaan beschreven als een "oorspronkelijke weg naar Stompwijk". De gebruikswaarde van deze weg als verbinding naar Stompwijk is afgenomen of geheel verdwenen, terwijl deze weg ooit een belangrijke verbinding vormde in het regionale verkeersnet. De historische infrastructuur vormt echter nog steeds een herkenbare verwijzing naar de historische ontwikkeling van het gebied en herinnert aan ruimtelijke en functionele samenhang met omliggende gemeenten. De Kniplaan is volgens de Structuurvisie nog steeds een "cultuurhistorisch waardevolle wegprofiel". Uitgangspunt is behoud van de Kniplaan als verkeersroute, zij het hoofdzakelijk voor fietsverkeer en het bestemmingsverkeer.
- Ook de Veurseweg is onderdeel van de historische infrastructuur. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van deze weg zodat deze historische infrastructuurlijnen behouden blijven.

- Het agrarisch landschap / polderlandschap wordt versterkt door de sloop van de kassen en het ter plaatse realiseren van een beperkt woningbouwprogramma in het groen waarbij bestaande waterlopen behouden blijven.

Nota archeologie

Conform de herziene Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Voorschoten in samenwerking met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt in de '*archeologienota herijking 2013*'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

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

Welstandsnota Voorschoten

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

2.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Verkenning

Huidige situatie

In het plangebied Noortveer maken kassen en bedrijfsgebouwen plaats voor een groen landschap, waarin 'buiten wonen' mogelijk is. De naam Noortveer is ontleend aan de eigenaar van een voormalige boerderij aan de Kniplaan. Daarbij kan Noortveer een verwijzing zijn naar het oude voetveer aan het einde van de Kniplaan. Het (voormalig) kassengebied wordt ontwikkeld tot een landschappelijk hoogwaardig gebied, waarin beperkte woonbebouwing een plaats kan krijgen; een ontwikkeling die past in het vigerende beleid, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Er wordt hier een ontwikkeling nagestreefd, waarin de cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden versterkt. De beleidsanalyse geeft de kaders voor nadere uitwerking aan. De analyse van het landschap in en om Noortveer biedt uitgangspunten voor deze uitwerking.

In de huidige situatie is het gedeelte aan de zijde van de Kniplaan bebouwd met kassen. De kassen op het achterliggende gebied zijn al gesloopt en dat stuk van het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd met grasland. Op de luchtfoto is dit weergegeven.



Ontwikkelopgave

Het bestemmingsplan is gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; groen, water en woningbouw zijn daarbij de bouwstenen. Het wordt een gevarieerd gebied waarin groen, water en bebouwingsclusters elkaar afwisselen. De variatie in openheid refereert aan het hier kenmerkende coulisselandschap.

De basis ligt in de cultuurhistorische waarden van dit gebied en zijn omgeving. Herkenbaarheid van het historisch perspectief zorgt ervoor dat deze locatie een verhaal te vertellen heeft.

Noortveer heeft naast een woonfunctie ook een recreatieve betekenis. Dit vraagt om een zekere openbaarheid van de locatie, visuele verbinding met en vanuit het omringende landschap, herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen en een goede aansluiting op recreatieve structuren.

De vertaling van de groene en blauwe structuur mag de kwaliteitsdrager van dit gebied vormen.

Uitgangspunten

Conform bestuurlijke afspraken binnen de Duivenvoordecorridor zijn een aantal uitgangspunten als concrete richtlijn geformuleerd: uitgangspunt is de sloop van het bestaande kassencomplex met een gezamenlijk oppervlakte van circa 30.000 m². Van het te slopen oppervlakte mag maximaal 15% worden teruggebouwd in de vorm van woningen. Voor Noortveer wordt uitgegaan van maximaal 2.000 m² bebouwing ten behoeve van woningen (6,7%) en de realisatie van minimaal 15.000 m² (gebiedseigen) groen.

3.2 Analyse

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische analyse is uitgebreid beschreven in de notitie 'Cultuurhistorie en landschap locatie Noortveer' (SB4, februari 2018; zie bijlage). De historisch ruimtelijke en landschappelijke opbouw van het plangebied en zijn omgeving is vervolgens naar 'kleur' geanalyseerd en kan als volgt beschreven worden:

Bodem (geomorfologische basis:bruin):

- De strandwal tussen Leidschendam en Voorschoten vormde een geschikte vestigingsplaats in het landschap; boerderijen werden gesitueerd op de rand van de strandvlakte;
- Op strategische plaatsen werden kastelen gebouwd (Duivenvoorde) en vanaf de 17^e eeuw werden hier diverse buitenplaatsen gesitueerd;
- De Vliet was ingericht als trekvaart en was de belangrijkste ontsluiting vanuit de steden;
- In de verkaveling is de strandwal/strandvlakte herkenbaar; op de strandwal blokvormig en relatief grofmazig; richting de Vliet meer lineair en fijnmazig;
- De hoofdrichting in het landschap is enerzijds noordoost-zuidwest (strandwal/ Veurseweg) en anderzijds zuidoost-noordwest (waterlopen/ Kniplaan).

Wegen (grijs):

- Oude hoofdwegen midden op hoger gelegen strandwallen (o.a. Veurseweg);
- Enkele verbindingswegen tussen en vanaf de strandwallen (Horstlaan, Kniplaan);
- Vele doodlopende insteekwegen naar bebouwing en erven (o.a. Vliet en Wegen).

Water (blauw):

- De intensiteit van het slotenpatroon hangt samen met de geomorfologische situatie: hoe verder van de hoger gelegen Veurseweg, hoe meer sloten;
- Een onregelmatig slotenpatroon, grotendeels haaks op de Veurseweg;
- Onderscheid tussen afwateringssloten en vaarsloten;
- De waterloop middendoor het plangebied heeft als zodanig geen historische basis, wel als kavellijn.

Beplanting (groen):

- De Kniplaan en insteekweg Vliet en Wegen zijn op het hogere (strandwal-)deel beplant met geriefhout;
- Open weilanden in de strandvlakte, met enkele (geriefhout-)bosjes (Knippolder).

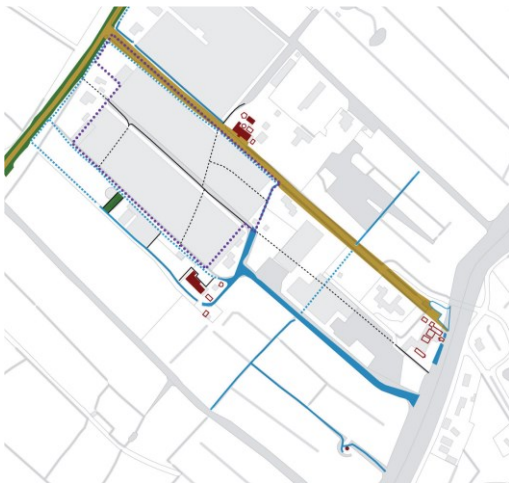
Bebouwing (rood):

- Agrarische erven van oorsprong op afstand van de hoofdweg (bv. Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1-3); historische erven in noordoost-zuidwest lint, evenwijdig aan de strandwal;
- Enkele dienstwoningen en schuren aan de Veurseweg;
- Verspreide bedrijfspanden (scheepswerf) en dienstwoningen op afstand van de Veurseweg / aan de Vliet (Kniplaan);
- (Verspreide) bebouwing aan insteekwegen (kassen/ schuren aan Vliet en Wegen).

Openheid en verdichting:

- De historische boerderijen waren oorspronkelijk goed zichtbaar vanaf de Veurseweg én de Vliet;
- Differentiatie in landgebruik tussen de hoger gelegen terreinen direct langs de Veurseweg en de lagere terreinen langs de Vliet;
- Het gebied was vanouds grotendeels open landschap, plaatselijk onderbroken door erfbeplanting,
- Wegbeplanting of bosjes (zoals ten westen van Duivenvoordsesloot).

De historische elementen en lijnen zijn in onderstaand kaartje weergegeven.



Bron: Analyse cultuurhistorie en landschap locatie Noortveer (SB4, feb 2018)

De cultuurhistorische analyse heeft geleid tot een aantal aanbevelingen:

- kavelgrens en -sloot midden door het plangebied als historische lijn herkenbaar maken en/of houden;
- herstel van beplanting met geriefhout aan de Kniplaan;
- betere inpassing particuliere tuinen door bevordering landschapseigen beplanting;
- verbijzondering van historische erven en uitspanning;
- vergroten zichtbaarheid historische boerderijen vanaf de Veurseweg en de Vliet;
- instandhouden molenbiotop en zichtbaarheid van de Knipmolen;
- vergroten recreatieve beleving van de Vliet en vaarsloten.

Groen en water

Groen en water zijn de belangrijkste bouwstenen in dit plangebied. Het aandeel groen, in verschillende verschijningsvormen, dient daarbij minimaal een oppervlakte van 15.000 m² te beslaan. De groenstructuur vraagt daarbij een zekere robuustheid. De groenstructuur dient functioneel te zijn en van een toegevoegde landschappelijke en natuurwaarde. Groen is, in combinatie met water, het middel om ruimtelijke variatie en kwaliteit te creëren, waardoor dit plangebied het coulisselandschap kan versterken. Zichtlijnen en doorzichten zorgen voor een grote belevingswaarde van het landschap.

Dit landschap kent 3 typologieën: weiland, opgaande beplanting/bos en water. De basis voor het ontwerp dient gevonden te worden in (een combinatie van) deze typologieën. Daarbij is een streekeigen sortiment voorwaarde.

De waterloop midden door het plangebied is als historische lijn belangrijk en kan als centrale as en daarmee als kapstok van het ontwerp dienen. Daarmee wordt de hoofdrichting in dit plangebied, haaks op de Veurseweg en evenwijdig aan de Kniplaan, versterkt. Het plangebied sluit aan op een waterrijk gebied (jachtwerf) en op de Vliet, een historische waterlijn, evenwijdig aan de strandwal. De planlocatie ligt op de overgang van strandwal naar strandvlakte; een sterke vernatting van de strandwal is niet gewenst.

Bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan kent de typologieën: Buitenplaats, Boerderij of Lint. Welke vorm gekozen wordt hangt af van de locatie, maar moet altijd het landschap verrijken. Voor een Buitenplaats is op deze locatie geen historische aanleiding. Erfclusters (Boerderij) kunnen hier een bebouwingsvorm zijn welke refereert aan het agrarisch gebruik van Noortveer. Langs de Kniplaan is het Lint een logische keuze; naar de weg gerichte woningen met een voortuin.

Als kader voor het bestemmingsplan Noortveer is een maximaal bebouwd oppervlak van 2.000 m² aan woonbebouwing meegegeven. In het bestuursconvenant en in de uitgangspunten van de provincie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de footprint van de bebouwingsoppervlakte aan kassen en bijgebouwen (100%) gereduceerd wordt tot 15% footprint bebouwingsoppervlakte aan woongebouwen. De aangegeven 2.000 m² betreft 6,7 %, waardoor ruim voldaan wordt aan de gestelde uitgangspunten.

De gemeenteraad heeft uitgesproken dat in de Duivenvoordecorridor geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt. In het bestemmingsplan worden vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. De occupatie van dit gebied heeft plaatsgevonden vanaf de strandwal c.q. de Veurseweg. Dit gegeven pleit voor concentratie van bebouwing aan de strandwalzijde.

Aan dit plangebied grenzen 2 waardevolle historische boerderijen (Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1-3). In het verleden heeft binnen het plangebied, tegenover Kniplaan 3 eveneens een historische boerderij gestaan. Deze boerderijen maken deel uit van een boerderijenlijn op de grens van de strandwal/-vlakte. Deze plek vraagt om een 'antwoord' in het landschap, waarbij gerefereerd wordt aan de voormalige boerderij en de boerderij Kniplaan 3 optimaal tot zijn recht komt.



Afbeeldingen: links kaart Hoogheemraadschap van Rijnland 1615, rechts kaart van der Noordaa 1839 (bron: SB4)

Een ander historisch element is de Knipmolen. Hoewel buiten het plangebied gelegen, heeft dit rijksmonument zijn invloed op het plangebied en vraagt om vrije ruimte (molenbiotoop) en zichtlijnen.

Ontsluiting en parkeren

Het beleid is erop gericht de Duivenvoordecorridor te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden. Recreatieve paden door dit gebied dienen aan te sluiten op bestaande routes, onder andere richting Roosenhorst.

De hoofdontsluiting vindt plaats op de Kniplaan die aansluit op de Veurseweg. Er zijn twee aansluitingen op de Kniplaan voorzien, die ook voor calamiteiten gebruikt kunnen worden. De doodlopende insteekweg Vliet en Wegen heeft geen ontsluitende functie voor het plangebied.

Het parkeren moet in verband met de ruimtelijke kwaliteit integraal onderdeel uitmaken van de totale terreininrichting / het woningbouwconcept. In het plangebied zal er per woning minimaal 2,3 parkeerplaats gerealiseerd moeten worden. Afhankelijk van de gekozen woningtype en verwachte kavel grootte is een verplichting opgenomen om een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Omgevingsfactoren

Aan de noordzijde van plangebied Noortveer wordt de locatie Roosenhorst ontwikkeld. Ook deze locatie betreft een voormalig kassengebied, dat inmiddels gesaneerd is en ontwikkeld wordt tot woonlocatie. De Kniplaan vormt de scheiding tussen beide locaties. Roosenhorst en Noortveer hebben zeker een relatie met elkaar, maar zijn duidelijk 2 verschillende entiteiten, met ieder een eigen karakteristiek.

De ontwikkeling van Roosenhorst betekent dat de planlocatie Noortveer geen vrij liggende locatie tussen 2 polders betreft, maar aansluit bij een nieuw buurtschap. Aan de zuidzijde grenst de planlocatie aan de open Knippolder, waarbij de bestaande kwekerij aan de Vliet en Wegen, inclusief kassencomplex, de directe overgang vormt. Deze kwekerij brengt een milieuzone met zich mee.

In landschappelijke beleving dient sprake te zijn van een duidelijke wisselwerking: zowel van binnen naar buiten als van buiten naar binnen. Dit vraagt om zichtlijnen / doorzichten vanuit het plangebied én vanuit het omringende landschap, met name ook vanaf de Vliet.

3.3 Visie

Ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een gereguleerde ontwikkeling van groen en woningbouw. Het wordt een gevarieerd gebied waarin groen, water en bebouwing elkaar afwisselen en de eigenheid van het gebied goed tot zijn recht komt. De cultuurhistorische waarden van zowel het landschap, het water als de bebouwing is als inspiratiebron gebruikt voor de nieuwe invulling. Daarmee krijgt het gebied een eigen identiteit die zich onderscheidt van (nieuwbouw)locaties in het dorp. Wonen in Noortveer is wonen in het landelijk gebied en vraagt een niet-stedelijke ontwikkeling.

Deze planlocatie valt binnen het door het Rijk aangewezen Beschermd Stads- en Dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam'. Dit betekent dat bouwwerken niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen. Voordat er vergunning wordt verleend moet advies worden ingewonnen bij het kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor, dan wel een landschapsdeskundige/ deskundige op het gebied van cultuurhistorie. Ook is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Beeldkwaliteit

Zoals in hoofdstuk 2 vermeld is voor de Duivenvoordecorridor door het Q team een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In overleg met het Q-team is vanuit diverse oogpunten het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in kwaliteitseisen. Aan deze kwaliteitseisen moet voldaan worden bij de ontwikkeling van het ontwerp. In deze beeldkwaliteitsparagraaf is weergegeven waarin kwaliteitscriteria zijn benoemd. In de planregels wordt gesteld dat in de planvorming van de ontwikkeling van Noortveer hier rekening mee gehouden moet worden.

1. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Aanleiding voor herontwikkeling van de DVC is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van (verouderde) glascomplexen en het versterken van de landschappelijke karakteristiek.

In de toekomstige situatie zal de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede worden bepaald door de hoeveelheid zichtbare bebouwing die wordt gerealiseerd, maar ook door de aanwezigheid of het toevoegen van zichtlijnen en doorzichten en het toevoegen van groen.

2. Cultuurhistorie

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

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

Binnen Noortveer kunt u denken aan het onderscheid tussen de zandige strandwal (hoog en droog) en de venige strandvlakte (laag en nat), aan de onregelmatige slagenverkaveling, aan de Kniplaan als historische verbinding tussen strandwal en Vliet, aan de monumentale boerderij Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1/3 en aan het versterken van (de beleefbaarheid van) de historische waterstructuren en de nabijheid van de Knipmolen. De mate waarin het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen, de herkenbaarheid van het historisch perspectief, is een toetsingscriterium.

3. Recreatieve beleefbaarheid

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten bijdragen aan het versterken van de recreatieve beleefbaarheid. De ontwikkeling moet ook aan anderen dan de directe bewoners bijdragen aan het beleefbaar maken van de locatie en de omgeving. De recreatieve beleefbaarheid wordt bepaald door de mate van openbaarheid van het gebied, het realiseren van (visuele) verbindingen met het landschap en/of specifieke cultuurhistorische elementen en de mate waarin wordt aangesloten op grotere recreatieve structuren.

4. Natuurontwikkeling

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

5. Appelleren aan 'buiten-zijn'

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

6. Externe samenhang

Noortveer moet in samenhang met zijn omgeving worden ontwikkeld. De locatie ligt voor een klein deel aan de Veurseweg, de historische verbindingsweg over de strandwal, maar grotendeels aan de Kniplaan, de oude verbindingsweg naar de Vliet. Aan de westzijde grenst Noortveer aan het open polderland.

Met de externe samenhang wordt bedoeld op de wijze waarop Noortveer op de verschillende kenmerken van de omgeving inspeelt. Daarbij moet vooral worden gedacht aan de wijze waarop Noortveer zich aan de Kniplaan adresseert en op de maat, schaal en ritmiek van de Kniplaan reageert, maar ook hoe Noortveer zich naar het open land presenteert. Daarnaast zal aangesloten moeten worden op de naastgelegen locatie Roosenhorst waarbij twee karakteristieke entiteiten ontstaan die verschillend van elkaar zijn maar toch in relatie met elkaar staan.

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

7. Houdbaarheid

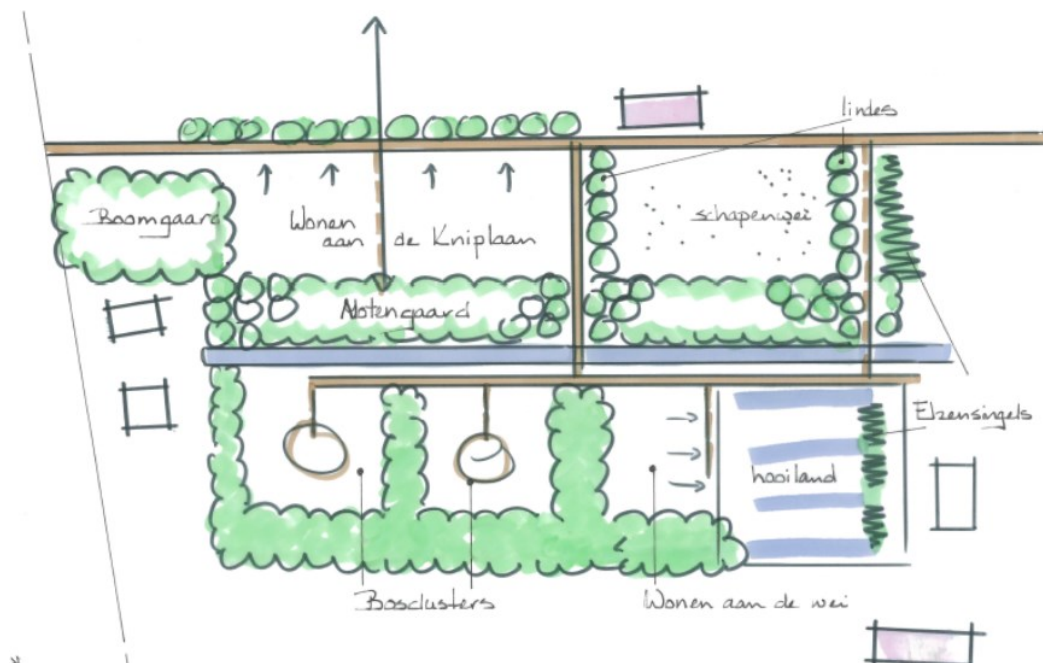
Hoe laat het plan, eenmaal gerealiseerd, zich in de tijd ontwikkelen? Dit hangt samen met de wijze waarop de uitgifte van de gronden is georganiseerd, met de visie op het beheer in relatie tot het mogelijk onderscheid tussen collectief en privaat terrein.

Uitwerking ontwerp

Groene basis

Het ontwerp voor Noortveer wordt gedragen door een groen – blauwe basisstructuur. Opgaand groen, boomgaarden, lage hagen en open grasland verdichten en openen het plangebied. Een breed lint in de vorm van een notengaard langs de waterloop vormt de centrale as in het gebied en deelt de woonlocatie op in 2 delen: 'wonen aan de Kniplaan' en 'wonen op de tuin'.

Op de onderstaande afbeelding wordt de hoofdopzet weergegeven.



Het plangebied is met name aan de noordwestzijde omsloten door een robuuste groenstrook. Opgaande beplanting vormt de begrenzing met de aangrenzende kwekerij en vormt een groene gordijn. Deze coulissewand opent zich richting de boerderij Vliet en Wegen 1-3. De opgaande beplanting geeft 2 woningclusters 'op de tuin' een bosfeer mee. De woningen aan de Vlietzijde hebben een eigen sfeer, door de ligging aan de open hooilandjes.



Afbeelding: Stedenbouwkundigplan Noortveer met indicatieve bebouwing

Bebouwing

Aan de Kniplaan is gekozen voor lint bebouwing. Dit in de vorm van vrijstaande woningen in combinatie met geschakelde woningen. De woningen zijn zoveel mogelijk gesitueerd aan de zijde van de Veurseweg (strandwal). Dat betekent dat de ruimte tegenover de boerderij Kniplaan 3 open kan blijven en daarmee antwoord geeft op de voormalige boerderij, die hier ooit gestaan heeft. Deze ruimte wordt begrensd door de ontsluitingswegen van Noortveer en wordt aan twee zijden begeleidt door lindebomen. Een schapenweide is hier een passende invulling. De woningen in het tweede lint (op de tuin) zijn in clusters eveneens verbonden met de Kniplaan.



Groene bouwstenen

Op de hoek Veurseweg / Kniplaan verwijst een hoogstamboomgaard naar het vroegere agrarische gebruik van dit gebied, waar een boomgaard vaak deel uitmaakte van het boerenerf. De centrale waterloop wordt begeleid door een brede groenstrook in de vorm van gras met rijen bomen. Er ontstaat een eindbeeld met onder lucht en boven een minimale bedekking van 50-60% in boomkroon. De privéruimte is door lage hagen gescheiden van de openbare groenstrook. Deze eenvormige hagen vormen een heldere overgang tussen privéterrein en openbare ruimte, waarbij doorzichten op het landschap mogelijk blijven. Kenmerk van het groen in dit plan is dat het vele gebruiksfuncties kent. Het bosrandbos kan als voedselbos ingeplant en beheerd worden, voor de bomen langs het water kunnen notenbomen gekozen worden en de buurtboomgaard kent ook een vruchtwaarde. Aan de Vlietzijde vormen elzenhagen de overgang naar de lager gelegen, nattere strandvlakte. Hooilandjes met kruidenrijk grasland versterken deze overgangszone.

Water

De waterloop heeft naast een structurerende functie ook een ecologische waarde een beperkte recreatieve functie. De noordzijde wordt als flauw talud uitgevoerd, waar een natuurvriendelijke oever ontwikkeld wordt.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen aan de Kniplaan vindt plaats via (gezamenlijke) opritten aan de Kniplaan. Dit kan door middel van een brug over of duiker door de sloot langs de Kniplaan. De woningen 'op de tuin' worden ontsloten door een weg langs het water, welke op twee plaatsen aansluit op de Kniplaan. Hierlangs kan ook beperkte parkeercapaciteit gerealiseerd worden.

De Kniplaan is één van de historische lijnen binnen de Duivenvoordecorridor en daarbij een belangrijke recreatieve verbinding. Aan de Kniplaan is de bestaande monumentale boerderij een blikvanger. Vanaf de Veurseweg begeleidt een laanbeplanting de weggebruiker naar de boerderij. De langzaam verkeerroute vanuit Roosenhorst loopt door in Noortveer en sluit aan op de wandelroute door de notenboomgaard.

Wonen aan de Kniplaan

De kavelsloot langs de Kniplaan wordt hersteld, waarmee een karakteristiek beeld van woningen ontsloten over het water ontstaat. Het is essentieel dat de te realiseren bebouwing aan de Kniplaan in maat, schaal, oriëntatie en ritmiek aansluit bij de klassieke opbouw van een lint in agrarisch gebied:

- vrijstaande of geschakelde woningen;
- wisselende rooilijn;
- haaks op de weg;
- met een ruime voortuin
- variatie in maat en korrelgrootte.

Georiënteerd op de Kniplaan wordt het lint gevormd door vrijstaande en geschakelde woningen, uitgevoerd in baksteen. De woningen staan in een wisselende rooilijn met een minimale afstand tot de voorzijde erfgrans van 5 meter. De woningen zijn per brug of duikerbrug direct vanaf de Kniplaan ontsloten.

De percelen worden aan de achterzijde begrensd door een lage haag van een inheemse soort (bv. meidoorn/liguster). Deze haag vormt een doorgaande begrenzing van de privéruimte en wordt als eenheid beplant en onderhouden. De hoogte van de haag is maximaal 1.20 m1 waardoor vrij zicht op het landschap mogelijk blijft.

Voor de woningen wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 9 meter in geval van vrijstaande woningen en 10,5 meter voor overige woningen.

Wonen op de tuin

De woningen 'op de tuin' vormen twee bosclusters en een weidecluster. Deze woningen kennen een andere opzet als de woningen aan de Kniplaan. Per cluster vormen de woningen een eenheid.

De begrenzing aan de achterzijde wordt gevormd door een brede bosrand. Deze bosrand geeft Noortveer een zekere beslotenheid als woonlocatie. Vanaf de Veurseweg onttrekt deze groene wand de woningen aan het zicht en refereert aan de geriefhoutbosjes, die hier van oudsher voorkomen. De bomen langs de insteekweg Vliet en Wegen vormen vanaf de Veurseweg gezien als het ware een 'vitrage' voor de bosrand en geven het zicht op Noortveer een diffuus karakter.

De woningen in de bosclusters zijn geclusterd aan een gezamenlijk erf. Deze woningen zijn georiënteerd op het centrum en worden uitgevoerd in baksteen en keramische pannen. De begrenzing aan de achterzijde wordt hier gevormd door een brede bosrand.

Het derde cluster aan de weide is georiënteerd op de aangrenzende hooilandjes. Deze 'weidewoningen' hebben een relatie met de twee monumentale boerderijen in de directe omgeving. De woningen vormen een rustig blok. Uitgevoerd in hout met een dakbedekking van riet, hout of zink hebben deze woningen hun eigen karakter.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van het plangebied dient geschikt te zijn voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen. In grond die in gebruik is geweest ten behoeve van glastuinbouw worden doorgaans zware metalen en bestrijdingsmiddelen in verhoogde concentraties aangetroffen. Op het perceel dat in eigendom is van de gemeente Voorschoten is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Adverbo (rapportnummer: 09.10.2777.1985). Genoemde stoffen zijn ook hier in licht verhoogde mate in de bodem aangetroffen. In het grondwater zijn naast metalen ook vluchtige aromatische koolwaterstoffen aangetoond. De aangetroffen concentraties vormen echter geen belemmering voor de woonfunctie.

Op het perceel dat thans nog in gebruik is al kwekerij heeft in 1998 een beperkt onderzoek uitgevoerd door CBB volgens de richtlijnen uit het protocol nulsituatie/BSB onderzoek. Ook hier werden zware metalen in de grond en het grondwater aangetroffen. Ter plaatse van de hoek Kniplaan/Veurseweg is in 2016 een deellocatie welke thans in gebruik is als paardenbak onderzocht. (Adverbo, rapportnummer 16.0540.0453).

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in de grond en in het grondwater plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Voorafgaand aan de feitelijke herinrichting zullen de onderzoeksgegevens worden geactualiseerd. Eventueel aan te treffen gevallen van ernstige verontreiniging zullen functiegericht worden gesaneerd. Het exploitatieplan voorziet in deze mogelijkheid.

4.2 Explosieven

Voor het Voorschotense deel van de Duivevoordecorridor is gelet op de militaire activiteiten die in WOII in deze omgeving hebben plaatsgevonden een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Bij het vooronderzoek worden literatuur en historische bronnen verzameld en gestructureerd geordend. Het onderzoek is uitgevoerd door AVG Explosieven Opsporing Nederland (rapportage d.d. 16 maart 2016).



Een deel van de locatie Noortveer is aangemerkt als “verdacht gebied stelling”. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van deze verdachte gebieden wordt geadviseerd om voorafgaand een detectieonderzoek uit te voeren.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Beschermde dorpsgezicht

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

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

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

Cultuurhistorische verkenning

Door bureau SB4 is een cultuurhistorische verkenning opgesteld (rapport "Analyse cultuurhistorie en landschap locatie Noortveer te Voorschoten", d.d. 8 februari 2018).

Waardering

Anders dan veel insteekwegen aan de Veurseweg vormt de Kniplaan een doorgaande verbinding. Dit heeft er toe geleid dat de Kniplaan relatief veel aanliggende bebouwing heeft gekregen, hoofdzakelijk in de tweede helft van de 20e eeuw. Mede door de grote loodsen van de jachthaven en de kassen oogt het gebied weinig landelijk. Thans komen enkel recreanten en bestemmingsverkeer op de Kniplaan. De historische boerderijen kennen geen agrarische functie meer en zijn beperkt zichtbaar en in geringe mate herkenbaar als historisch agrarisch erf. De Kniplaan kent op haar korte lengte veel variatie in wegprofielen -beplanting, in type en afstand van bebouwing, straatmeubilair (verlichting, paaltjes, wegwijzers, schakelkasten, etc.), en vormgeving van inritten, passeer- en parkeervakken.

De differentiatie tussen de hogere gronden direct langs de Veurseweg en de lagere gronden langs de Vliet uit zich maar beperkt in wegbeplanting of landgebruik. Daarbij komt dat de Knipweg relatief smal is geworden, terwijl het van oorsprong een belangrijke verbindingroute vormde.

Vanuit historisch gebruik gezien zijn twee gebruiksvormen interessant: de glastuinbouw langs de Veurseweg, als voortzetting van de tuinderscultuur die begin 20e eeuw begon; en de jachthaven/scheepswerf, als voortzetting van de 19e-eeuwse scheepswerf bij het veer en de uitspanning, en gerelateerd aan de Vliet als regionaal belangrijk vaarwater. Beide functies domineren thans het ruimtegebruik. Het zijn met name de aanliggende erven, woningen en randen die van invloed zijn op de (negatieve) beeldkwaliteit.

Binnen het onderzoeksgebied kent het slotenpatroon het meeste historische belang, hoewel het in belangrijke mate is aangepast en aangetast. Het onderzoeksgebied bezit verder weinig historisch waardevolle objecten en structuren.

De Knipmolen met molenbiotoop behoren tot de historisch waardevolle objecten in de omgeving, waarvan de invloed tot in het plangebied reikt. Het historische erf van boerderij Vliet en Weege en café De Knip, die beiden al aanwezig moeten zijn geweest vóór de bouw van de molen, vallen binnen de biotoop. De overige bebouwing zoals de glastuinbouw, scheepswerf, de dienstwoningen en woning Veurseweg 287a (alsmede diverse panden aan de Oostvlietweg) vormen in feite reeds een verstoring van de molenbiotoop.

Afwegingen voor de inpassing van nieuwe bebouwing en erven

Gezien het karakter van de Veurseweg, als hoofdweg over de strandwal met insteekwegen naar erven op afstand ervan, en met verspreide woonbebouwing direct aan de Veurseweg, is een grote concentratie van bebouwing aan de Veurseweg niet wenselijk. Vanuit landschappelijke beleving zijn doorzichten met een zekere diepte (in ieder geval tot de denkbeeldige lijn waarop de historische erven liggen) relevant. Aan de zuidoostzijde is het respecteren van de molenbiotoop richtinggevend. De aanwezige bebouwing rondom de scheepswerf vormt reeds een verstoring. Vergroting van de herkenbaarheid van de molenbiotoop is mogelijk door bijvoorbeeld de populieren aan de Kniplaan bij kap niet meer door nieuwe bomen te vervangen en het landschap ten zuidwesten van Vliet en Wegen open te houden.

Het refereren aan een buitenplaats is ter plekke van het onderzoeksgebied historisch niet passend. Verwijzing naar een boerderij met erf is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de schaalgrootte van deze ensembles, vergelijkbaar met historische erven als Vliet en Weege (inclusief 'herenkamer') en de boerderij aan de Kniplaan (inclusief 'arbeiderswoning'). Bebouwing oriënteert zich in dat geval met voorgevel en ontsluiting op de Veurseweg. De bebouwing behoort te variëren in vorm en architectuur. Gezien het karakter van de Kniplaan als doorgaande verbinding is het creëren van een nieuw lint denkbaar. Deze bebouwing oriënteert zich met voorgevel en ontsluiting op de Kniplaan en zou minder variatie in vorm en architectuur behoeven.

Bepanting van de Kniplaan strekt zich bij voorkeur uit tussen Veurseweg en de historische boerderij (Kniplaan 3), kent een functioneel-agrarisch karakter (knotwilg, knot-es, hakhout), en is desgewenst aan één- of twee zijden van de weg gesitueerd.

Archeologie

Zorgplicht

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

Uitvoering

De uitvoering van de archeologische zorgplicht is gebaseerd op de driehoek overheid (gemeente), initiatiefnemer ('veroorzaker') en archeologisch uitvoerder. De gemeente is bevoegd gezag, regisseert het archeologische onderzoeksproces, stelt eisen, toetst en besluit; de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het benodigde onderzoek en de kosten daarvan; de uitvoerder is een gecertificeerd

archeologisch bedrijf of organisatie die het onderzoek conform de eisen uitvoert. Om te voldoen aan deze nieuwe 'vraag naar archeologie' is een archeologische markt in het leven geroepen: sinds 2001 zijn er in Nederland vele archeologische bedrijven (uitvoerend en adviserend) actief. Initiatiefnemers mogen hieruit zelf een keuze maken, mits de archeologische partij erkend is. Om de kwaliteit van onderzoek in dit geliberaliseerde bestel te borgen, zijn namelijk alle onderdelen van het archeologische proces, de producten en actoren beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en houdt de Erfgoedinspectie toezicht. Bedrijven moeten zich laten erkennen en certificeren voordat zij archeologisch onderzoek mogen verrichten.

Uitgangspunten archeologische monumentenzorg

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

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

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

Kosten Archeologische MonumentenZorg

De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodem verstorende activiteit. Dit geldt voor alle fasen van vooronderzoek, maar ook (wanneer het besluit tot opgraving of archeologische begeleiding is genomen) voor de kosten van een archeologische begeleiding of opgraving, inclusief de uitwerking en rapportage daarvan. Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwachts archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 53 van de Monumentenwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

Archeologie afweging

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

Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart

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

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

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

De vier waarderingsgebieden zijn:

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

De archeologische waarde van het gehele bestemmingsplangebied is nog niet vastgesteld. Op basis van bovengenoemde factoren blijft de hoge archeologische verwachting van kracht. Het bestemmingsplangebied wordt op de plankaart aangegeven worden met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Bij toekomstige bodemverstorende ontwikkelingen kan de gemeente bepalen dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Conform de geldende wetgeving komen de kosten van het archeologisch onderzoek voor rekening van de opdrachtgever. Archeologisch onderzoek kan uit verschillende fasen bestaan. In de regel vindt het onderzoek gefaseerd plaats. Na de onderzoeksfase wordt bekeken of een vervolgonderzoek nodig is om de archeologische verwachting in kaart te brengen of de archeologische waarden te beschermen. Deze beslissing neemt de gemeente. Op basis van de resultaten van het onderzoek beslist het bevoegd gezag of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

- a. Een bescherming van de behoudenswaardige archeologische resten in situ (bijvoorbeeld door planaanpassing);
- b. Een bescherming van de behoudenswaardige archeologische resten ex situ. Hiervoor zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een opgraving.

Het archeologisch onderzoek is pas afgerond als de resultaten zijn uitgewerkt en vastgelegd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

4.4 Ecologie

De herontwikkeling gaat uit van de sloop van bestaande kassen en de bouw van nieuwe woningen. Conform de Wet natuurbescherming moet worden getoetst of met de ontwikkeling beschermde plant- en diersoorten worden aangetast. Middels ecologisch onderzoek is onderzocht of er aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door bureau Adviesbureau E.C.O. Logisch (rapport "Quick scan Wet natuurbescherming Noortveer te Voorschoten", d.d. 1 februari 2018).

Effect op Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied bevindt zich niet in de nabijheid van beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op voldoende afstand van het projectgebied om directe effecten uit te sluiten. Mogelijk kunnen de geplande ontwikkelingen indirecte effecten hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden door de mogelijke toename van stikstofdepositie als gevolg van het plan. De grenswaarde voor vergunningsplicht bedraagt voor het Natura 2000-gebied Meijendal & Berkheide 1,0 mol/ha/j. Door de ruime afstand tot het projectgebied en de aard van de ontwikkelingen (kleinschalige woningbouw) is het niet te verwachten dat de grenswaarde wordt overschreden. Met behulp van het rekenmodel AERIUS kunnen deze effecten inzichtelijk worden gemaakt.

Het projectgebied bevindt zich in de nabijheid van beschermde NNN gebieden. Door de voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan wordt echter geen ruimtelijk beslag gelegd op deze nabijgelegen gebieden. Door de voorgenomen kleinschalige woningbouw worden externe effecten op de wezenlijke ecologische waarden van het NNN gebied niet verwacht. Bovendien kunnen, afhankelijk van de inrichting van het projectgebied, nieuwe groenstructuren bijdragen aan verbetering van de groene verbinding tussen de NNN gebieden Duivenvoordecorridor en recreatiegebied Vlietland.

Conclusie: Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op het NNN en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. Het NNN en Natura 2000-gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de

werkzaamheden in het projectgebied. Door de aard van de werkzaamheden (kleinschalige woningbouw) en de realisatie van extra groen worden negatieve externe effecten niet verwacht.

Bevindingen ecologisch onderzoek

Het projectgebied biedt mogelijk geschikt habitat voor de uit de omgeving bekende platte schijfhoren. De watergangen in het projectgebied kunnen mogelijk gebruikt worden als vliegrouete en foerageergebied van vleermuizen. Hiernaast biedt het projectgebied en de directe omgeving geschikt habitat voor nestlocaties van algemene broedvogels en watervogels in de aanwezige groenstructuren, oevers en watergangen. Wanneer de watergangen in het projectgebied worden gedempt kan mogelijk overtreding van de verbodsbepalingen optreden, met tijdelijke dan wel permanente effecten tot gevolg.



Wanneer de brede watergang wordt gedempt is het aan te bevelen nader onderzoek uit te laten voeren naar de aanwezigheid van de platte schijfhoren en de functie van vliegrouete voor vleermuizen. Het is tevens aan te bevelen de werkzaamheden overdag en buiten het broedseizoen uit te voeren om verstoring en overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Hiernaast wordt aanbevolen de werkzaamheden in één richting uit te voeren zodat eventuele aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kan vluchten.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's van productie, opslag, vervoer en gebruik van gevaarlijke stoffen. De meest nabij gelegen inrichting die valt onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een LPG verkooppunt. Het vulpunt ligt op ruim 400 meter van de grens van het bestemmingsplan Noortveer. De geprojecteerde woningen liggen daarmee buiten de invloedssfeer (150 meter) van het LPG verkooppunt. Verder komen in de (directe) omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen voor die in het kader van dit plan moeten worden beoordeeld.

4.6 Milieuzonering

Algemeen

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-bochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze brochure is niet van toepassing op open teelten in land- en tuinbouw.

Uitgangspunt is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet mag worden belemmerd door de woningen en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig dient te zijn.

Situatie Noortveer

Door de Omgevingsjurist is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving van het plan Noortveer (Onderzoek bedrijvigheid nabij plangebied Noortveer, De Omgevingsjurist, mei 2018). Geconcludeerd wordt dat de omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als omgevingstype gemengd gebied in de zin van de VNG brochure. De bedrijven die een nadere zonering vergen betreffen de:

- a. jachthaven gelegen aan de Kniplaan 12-14 en;
- b. de kwekerij gelegen ten zuidwesten van het plangebied aan de Veurseweg 289.

Jachthaven

Uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheid voor een jachthaven met bijbehorende milieucategorie 3.1 dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden tussen het bestemmingsvlak Bedrijf en de gevels van woningen. Om deze richtafstand te verkorten is akoestisch onderzoek noodzakelijk. De afstand tussen het bestemmingsvlak wonen en het bestemmingsvlak bedrijf bedraagt ruim meer dan 50 m waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek nodig.

Kwekerij

Ingevolge lijst 1 van de VNG-brochure kan een kwekerij ingedeeld worden onder de omschrijving 'tuinbouw, kassen met gasverwarming': milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand (in gemengd gebied) van 10 meter vanwege het aspect geluid. De feitelijke afstand tussen de grens van het plangebied – de gevels van de beoogde woningen zijn nog niet bekend - en de kas is 1,5 meter. Omdat er ter plekke een stookinstallatie aanwezig is en omdat de inrichting dient te voldoen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt er – tevens in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen – een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de gevel van de beoogde woningen en de kas. Op de plankaart is een afstand van 30 m aangehouden tussen het bouwvlak en de kas.

Ten zuidwesten van het beoogde plangebied liggen ook de agrarische percelen met sierteelt van de kwekerij aan de Veurseweg 289. Ingevolge de geldende agrarische bestemming is op een van de percelen rechtstreeks sierteelt toegestaan. Vanwege deze mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan kunnen spuitzones ingevolge open teelten, zoals sier- en bometeelt in juridische zin een rol spelen. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de betreffende percelen.



Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Woningen met tuinen worden als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuitingen, met name opwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de lage bomenteelt waar neerwaarts gespoten wordt.

In het onderzoek is geadviseerd om hoogopgaande beplanting aan te brengen tussen de tuinen van de woningen en de percelen van de kwekerij. In het bestemmingsplan wordt hier van uitgegaan door de bestemming "Bos". Geadviseerd wordt om een dichte haag te planten bestaande uit een snelgroeiende en groenblijvende plantensoort op basis waarvan een uiteindelijke hoogte mogelijk is van tenminste 3 meter. In die situatie wordt een afstand van 5 meter tussen de laatste bomenrij en een gevoelige functie, zoals woningen met tuinen, verantwoord geacht. Onder voornoemde omstandigheden wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuinen van de woningen terecht zal komen. Op deze manier is er enerzijds sprake van een goed woon- en klimaat bij de woningen en worden de rechten en mogelijkheden van het tuinbouwbedrijf niet ingeperkt. In het bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door het bestemmingsvlak Groen tussen de tuinen van de woningen en de percelen van de kwekerij. Daarnaast wordt ter afscherming een wintergoene haag direct grenzend aan de tuinzijde opgenomen.

Conclusie

Door de beoogde ligging van de nieuwe woningen, de aan te houden afstanden tussen de woningen en de omliggende bedrijven alsmede de te nemen maatregelen die zijn gebord in de planregels (zoals het aanbrengen van een groene haag) wordt enerzijds ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd en anderzijds de bestaande omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.7 Duurzaamheid

De gemeente Voorschoten streeft voor Noortveer naar een duurzame gebiedsontwikkeling. Centraal staat een klimaatbestendige adaptieve inrichting van de openbare ruimte en de realisatie van energiezuinige woningen die gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen. Het duurzame imago is zichtbaar aanwezig. Natuurlijk materiaalgebruik, zongeoriënteerde woningen, natuurvriendelijke oevers, energiezuinige verlichting, gebruik van open verharding en de ruime aanwezigheid van openbaar groen zijn elementen die hier bij passen. Naar

verwachting treedt per 1 juli 2018 de gewijzigde Gaswet in werking, die als uitgangspunt hanteert dat nieuwbouw in principe niet wordt aangesloten op het aardgasnet.

4.8 Geluidshinder

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door Goudappel & Coffeng (rapport kenmerk VST036/Kzj/0232.02, 24 mei 2018). De aanwezigheid van de Veurseweg en de Kniplaan met de daarbij behorende geluidscontouren heeft consequenties voor ontwikkeling van woningen. De exacte situering van de nieuwe woningen is nog niet bekend. Daarom zijn op basis van geluidscontouren de akoestische randvoorwaarden bepaald. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de bevindingen.

Geluidsbron	53 dB-contour	48 dB-contour
Veurseweg	50 meter	130 meter
Kniplaan (80 km/h)	<1 meter	30 meter
Variant Kniplaan (60 km/h)	n.v.t.	15 meter

Tabel 5.1: Contourafstanden t.o.v. wegrand

In beginsel dient per weg te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dient de toepassing van geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. Indien geluidreducerende maatregelen niet kunnen worden toegepast of onvoldoende effect sorteren, is ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen langs bestaande wegen bedraagt in deze buitenstedelijke situatie 53 dB.

Veurseweg

Voor de Veurseweg (buitenstedelijke weg met een maximum snelheid van 80 km/u) geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Uitgangspunt voor de woningen op de locatie Noortveer is dat de woningen niet worden gebouwd in het gebied waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



De woningen worden deels gebouwd in het oranje gebied (geluidbelasting tussen 48 en 53 dB) en deels in het groene gebied (geluidbelasting lager dan de voorkeurgrenswaarde). De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen is maximaal 53 dB. Hiervoor zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

Kniplaan

De Kniplaan is in de huidige situatie een weg met een maximum snelheid van 80 km/u. Deze snelheid wordt door het smalle wegprofiel en de aanwezigheid van veel fietsverkeer in de praktijk niet of nauwelijks gehaald. Op de weg geldt een adviessnelheid van 40 km/u. Uitgangspunt is het verlagen van de maximum snelheid van 80 km/u naar 60 km/u, hiertoe zal nog een verkeersbesluit worden genomen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij deze snelheid de woningen op minimaal 15 meter van de Kniplaan kunnen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Dit is uitgangspunt in het bestemmingsplan en vastgelegd door het begrenzen van het toegestane bouwvlak op de planverbeelding tot op 15 meter van de rand van de Kniplaan.



Indirecte planeffecten

Als gevolg van het extra verkeer van de woningbouwplannen Noortveer en Roozenhorst neemt de geluidsbelasting langs een deel van de Kniplaan met circa 2 dB toe. De Wet geluidhinder stelt geen eisen aan eventuele geluidsreducerende maatregelen indien er sprake is van dergelijke indirecte planeffecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zouden deze wel overwogen kunnen worden. Alleen voor de woning Veurseweg 269 is sprake van een toename van circa 2 dB van de geluidbelasting veroorzaakt door de toename van het wegverkeer op de Kniplaan. Bij een snelheid van 60 km/uur ligt de geluidbelasting ten gevolge van de Kniplaan voor deze woning onder de voorkeurgrenswaarde waarmee sprake is van een acceptabele geluidssituatie. .

De verkeersgeneratie is van beperkte invloed op de verkeersintensiteit op de Veurseweg. Langs de Veurseweg worden daarmee geen significante toenames van de geluidsbelasting verwacht.

4.9 Kabels, leidingen en straalverbindingen

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

4.10 Mobiliteit en verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Kniplaan en de Veurseweg. De Veurseweg is de doorgaande weg tussen Voorschoten en Leidschendam. Om te kunnen bepalen of deze weg qua capaciteit en verkeerveiligheid geschikt is of geschikt is te maken voor de nieuwe functie, is een verkeerskundige onderzoek uitgevoerd door de gemeente Voorschoten (rapport “Verkeerskundige Analyse Kniplaan Voorschoten”, maart 2018).

In het verkeersonderzoek is uitgaande van het te verwachten verkeer onderzocht welke maatregelen getroffen moeten worden om het verkeer van en naar de nieuwe woningen goed af te wikkelen.

Verkeerstoename

Het programma gaat uit van een programma van maximaal 2.000 m², circa 20 woningen. Aangezien de percelen langs de Veurseweg niet in het bezit van de gemeente zijn of zullen komen is de enige mogelijkheid om Noortveer te ontsluiten via de Kniplaan. Dit levert dus een te verwachten verkeersgeneratie op van circa 160 autobewegingen. Net als bij de locatie Roosenhorst betreft dit geen netto toename. Bij de ontwikkeling verdwijnen namelijk ook functies uit het plangebied. Het is ook hier lastig om die verkeersgeneratie inclusief de hoeveelheid vrachtverkeer in te schatten.

Inrichting Kniplaan

Aangezien de Kniplaan doodlopend is voor motorvoertuigen en de huidige verkeersintensiteiten van het gemotoriseerd verkeer relatief beperkt zijn en ook blijven (circa 550 mvt/etmaal) na de ontwikkeling van Roosenhorst en Noortveer dient de Kniplaan als ETW-2 te worden gecategoriseerd.



Het profiel van de Kniplaan vanaf de N447 tot aan het boerderijcluster circa halverwege de Kniplaan heeft een rijloper met een breedte van circa 4,1 meter. Aan de zijde van Noortveer is een brede buitenberm aanwezig waarbij de knotwilgen dicht op de sloot en op relatief grote afstand van de rijloper zijn gelegen. Daarnaast is bij

een klein deel van dit gedeelte van de Kniplaan een uitwijk-/ parkeerstook aanwezig. Verder dan het boerderijcluster richting de Vliet zal het gemotoriseerde verkeer dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling van Roosenhorst en Noortveer niet komen.

Een rijloper met een breedte van 4,1 meter is ruim voldoende voor een ETW-2. Er is ruimte beschikbaar om voor dit deel van de Kniplaan een ideale rijloper met een breedte van maximaal 4,5 meter te realiseren. De Kniplaan vervult echter ook een belangrijke landschappelijke waarde. Daarnaast zal een breder profiel waarschijnlijk tot hogere snelheden leiden. Om deze reden wordt geadviseerd het profiel van de Kniplaan niet aan te passen.

Rijsnelheid Kniplaan

Bij een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom hoort conform Duurzaam Veilig een maximumsnelheid van 60 km/u. De huidige maximumsnelheid van 80 km/u wordt dan ook naar beneden bijgesteld tot 60 km/u. Dit komt ook beter overeen met de daadwerkelijk gereden snelheid op de Kniplaan. De huidige adviessnelheid van 40 km/u blijft behouden. Deze maatregel staat los van de eventuele ontwikkeling van Noortveer.

Kruising N447 – Kniplaan

Met behulp van het softwarepakket Capacito van Trenso zijn berekeningen gemaakt om een indicatie te geven of de huidige vormgeving van het T-kruispunt N447 – Kniplaan voldoet om eventueel toekomstige stijgende verkeersintensiteiten te kunnen verwerken. De methode 'Slop' (bepalen noodzaak capaciteitsmaatregel kruispunt) en 'Harders' (capaciteits-/ wachttijdberekening kruispunt) geven globaal inzicht in eventuele knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling van het T-kruispunt.

Overigens heeft circa tien jaar geleden door de provincie een grootschalige reconstructie van de N447 plaatsgevonden. Bij het kruispunt met de Kniplaan is destijds de opstelstrook voor rechts afslaand verkeer komende uit Leidschendam-Voorburg weggehaald om de zogenaamde afdekongevallen te voorkomen.

In het onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanvullende verkeerskundige maatregelen (bijvoorbeeld verkeersregelinstantie) noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen. Ook de wachttijden om af te slaan en de N447 op te draaien zijn met de toekomstige intensiteiten acceptabel. Verkeerskundige aanpassingen lijken op het eerste gezicht dus niet direct noodzakelijk. Een bredere middenberm, waardoor het links afslaand verkeer altijd om elkaar heen zou moeten rijden, zou wel een verbetering van de situatie betekenen.

4.11 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling of een ruimtelijk plan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening weegt het aspect luchtkwaliteit mee. Enerzijds gaat het om de blootstelling aan luchtverontreiniging van personen die langdurig verblijven in het plangebied, anderzijds om de invloed van het plan op de luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving. Het onderhavige plan richt zich niet op de huisvesting van een specifieke categorie personen, zoals kinderen, ouderen of zieken, die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet ruimschoots aan de geldende normen. Het plan omvat de bouw van ca. 20 woningen en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het beoogde plan.

4.12 Water

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

In hoofdstuk 2 staat het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. Rijnland gaat niet meer uit van een "nee,

tenzij" aanpak, maar van een "ja, tenzij" aanpak. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

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

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

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding is compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater noodzakelijk. Verder moet nieuw open water worden aangesloten op het bestaande watersysteem. In geval van Noortveer worden bestaande kassen (circa 30.000 m²) geloopt en vervangen door woningen, tuinen en groen. De hoeveelheid bebouwing neemt door deze ontwikkeling af tot maximaal 2.000 m². Er worden geen sloten gedempt.

Riolering en afkoppelen

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

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

4.13 Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen

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

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

De ontwikkeling van Noortveer in de Duivenvoordecorridor is een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan beoogt immers een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarin tevens woningbouw is voorzien, mogelijk te maken. Daarmee is de Ladder van Duurzame Verstedelijking van toepassing. Door bureau Companen is een onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningen op deze locatie (rapport "Ladderonderbouwing Noortveer", d.d. 9 februari 2018).

Het plan Noortveer bevat de ontwikkeling van dure koopwoningen met in totaal een bebouwd oppervlak van 2.000 m². Er is planologisch ruimte voor de bouw van eengezinswoningen en appartementen in de opzet van een nieuwe buitenplaats. Het woonmilieu waarin het plan ligt is een landelijk woonmilieu.

Het plan is ontwikkeld binnen de kaders die voor de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor zijn opgesteld. Die zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatieve functie. De plannen moeten aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. 'De 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.'

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte?

Ja, binnen de regio Holland-Rijnland is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dat blijkt uit woningmarktonderzoek en wordt ondersteund door het oordeel van makelaars en de belangstelling voor het naastliggende plan Roosenhorst. In die behoefte wordt niet voorzien in de harde plancapaciteit, zoals die opgenomen is in de planmonitor van de regio voor de periode 2017 - 2026. Er is in de subregio Holland-Rijnland West nog ruimte voor de ontwikkeling van minimaal 300 woningen in een landelijk/dorps woonmilieu. De woningbouw van plan Roosenhorst speelt ook in op de behoefte van de regio Haaglanden. Hier is nog aanvullende behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu, waarin, uitgaande van de huidige plannen in de regio Haaglanden, niet wordt voorzien.

Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Nee, zowel uit de aard van de voorgenomen woningbouw (wonen in een landelijk woonmilieu) als uit de samenhang met de algehele kwaliteitsverbetering van de Duivenvoordecorridor kan deze woningbehoefte niet opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie is dat met het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Plansystematiek

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

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

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 - Begrippen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 zijn hierin overgenomen.

Artikel 2 - Wijze van meten.

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

Artikel 3 – Groen

Het nog te realiseren groen tussen de woningen is bestemd als “Groen”. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren zal het groen moeten bestaan uit streekeigen groen. In de planregels is bepaald dat er minimaal 15.000 m² groenvoorzieningen gerealiseerd moet worden

Artikel 4 - Verkeer – verblijfsgebied

De ontsluitingsstraten van het plangebied zullen worden ingericht als autoluwe straatjes waar de auto “te gast” is. Om het ondergeschikte verkeerskundige karakter van deze wegen te benadrukken is gekozen voor de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”.

Artikel 5 - Water

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

Artikel 6 - Wonen-1

De woningen aan de zijde van de Kniplaan zijn bestemd als “Wonen-1”. Het betreft twee bestemmingsvlakken waar in totaal maximaal 700 m² aan bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) is toegestaan.

Voor één vlak is een maximum oppervlakte van 250 m² aangegeven, voor het andere vlak maximaal 450 m². In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om deze oppervlaktes aan te passen, op voorwaarde dat het totaal voor “Wonen-1” (700 m²) alsmede het totaal voor “Wonen-1” en “Wonen-2” samen (2.000 m²) niet wordt overschreden. Vanwege het geluid van de Kniplaan is aan de zijde van de Kniplaan een afstand aangehouden van 15 meter tot aan de rand van de weg, de grens van het bouwvlak is daarop afgestemd.

Artikel 7 - Wonen-2

De woningen in de 2^e lijn achter de Kniplaan zijn bestemd als “Wonen-2”. Het betreft één bestemmingsvlak waar in totaal maximaal 1.300 m² aan bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) is toegestaan. Om de geldende milieuruimte van het naastgelegen tuinbouwbedrijf niet te beperken is een bouwgrens aan de zijde van het naastgelegen tuinbouwbedrijf op de planverbeelding aangegeven. Op deze manier mag er alleen worden gebouwd als er minimaal 30 meter afstand wordt aangehouden tussen de woningen en de kas van het tuinbouwbedrijf.

Om negatieve effecten als gevolg van het besproeien/spuiten van planten op het woon- en leefklimaat te voorkomen is bepaald dat aan de zijde van het naastgelegen tuinbouwbedrijf een dichte haag moet worden aangeplant, bestaande uit een snelgroeïende en groenblijvende plantensoort op basis waarvan een uiteindelijk hoogte mogelijk is van tenminste 3 meter.

Artikel 8 - Waarde – archeologie 3

Vanwege de hoge archeologische waarde van het gebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Voor diverse grondroerende werkzaamheden is een omgevingsvergunning en/of nader onderzoek nodig om de (mogelijk) aanwezige archeologisch waardevolle elementen te beschermen.

Artikel 9 - Waarde – beschermd stads- en dorpsgezicht

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

Artikel 10 - Waterstaat - waterkering

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

Artikel 11 - Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 – Aanduidingsregels

Ten behoeve van het beschermen van het zicht op de molen en het garanderen van voldoende windvang is de molenbiotoop op de planverbeelding aangegeven. Nieuwe bebouwing die de windvang of het zicht op de molen teveel belemmert is in beginsel niet toegestaan.



De Knipmolen, gezien vanaf de Oostervlietweg.

Binnen de molenbiotoop wordt ongeveer 10.250 m² aan kassen gesloopt met een nokhoogte van 6,3 meter. In de molenbiotoop zijn 3 woningen gepland met een gezamenlijk oppervlakte van 300 m² en een maximale hoogte van 10,5 meter. Weliswaar is de bouwhoogte van de nieuwe woningen groter dan de huidige kassen, maar de hoeveelheid bebouwing neemt af van 10.250 m² tot maximaal 300 m². Gesteld kan worden dat het zicht op de molen hierdoor fors verbeterd. Ook de windvang wordt verbeterd doordat een aaneengesloten bebouwingscomplex van ruim 10.000 m² wordt vervangen door drie eengezinswoningen (al dan niet vrijstaand) met een gezamenlijk oppervlakte van 300 m². Conclusie is dat de vrije windgang en het zicht op de molen niet wordt beperkt maar juist wordt verbeterd.

Gelet op het voorgaande in de planregels bepaald dat de woningen binnen de “Wonen-2” zijn toegestaan en uitgezonderd zijn van de regel dat er geen nieuwe bebouwing is toegestaan.

Artikel 13 - Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 15 / 16 – overgangsrecht

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.

Artikel 17 – Slotregel

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

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangetoond dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. In de plantoelichting is geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan de in het plan opgenomen woningen.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het gelijktijdig vaststellen van een exploitatieplan met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde omstandigheden.

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht in situaties waarin de gemeente geen eigenaresse is van alle gronden in het plangebied of waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet over alle gronden binnen het plangebied een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. In deze situaties is het kostenverhaal niet (geheel) anderszins verzekerd. Bij Noortveer is dit aan de orde.

Het exploitatieplan is dan de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld en zijn onderwerpen uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt om het kostenverhaal goed te kunnen onderbouwen. Het betreft bepalingen over voorzieningen, fasering, kwaliteitseisen en het bouwprogramma. Uit het exploitatieplan blijkt dat de kosten kunnen worden verdeeld en dat daarmee een sluitende begroting kan worden gemaakt. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het exploitatieplan dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg geweest met de vooroverlegpartners en –instanties. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een verslag die als bijlage .. bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Noortveer heeft plaatsgevonden van2018 tot en met 2018. De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage (nr.).

6.3 Handhaving

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

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

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

3. Een realistische en inzichtelijke regeling
Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.
4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

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

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

Een overtreder riskeert:

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

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.

