

TOELICHTING

PROJECT	Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0626.2021KVlietLdsewgNN-BP32
DATUM	29 april 2021



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding en doel	6
	1.2 Ligging plangebied	6
	1.3 Vigerend plan	7
	1.4 Digitalisering	8
	1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
	2.1 Rijksbeleid	9
	2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
	2.3 Crisis- en herstelwet	12
	2.4 Provinciaal en regionaal beleid	13
	2.5 Gemeentelijk beleid	27
	2.6 Conclusie	36
Hoofdstuk 3	Analyse	37
	3.1 Ontstaansgeschiedenis	37
	3.2 Eigenschappen plangebied	37
	3.3 Eigenschappen bebouwing	37
	3.4 Cultuurhistorie	38
	3.5 Ontwikkelingen	38
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	39
	4.1 Ruimtelijke structuur	39
	4.2 Groen- en waterstructuur	39
	4.3 Bebouwingstructuur	39
	4.4 Verkeerstructuur	44
	4.5 Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur	45
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	48
	5.1 Milieu	48
	5.2 Overige aspecten	62
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	66
	6.1 Plansystematiek	66
	6.2 Artikelsgewijze toelichting	68
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	71
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	71
	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
	7.3 Handhaving	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Projectontwikkelaar Synchron B.V. is in samenwerking met de gemeente Voorschoten voornemens de gronden ter plaatse van de voormalige Intratuinlocatie te herontwikkelen. Het behelst een woningbouwontwikkeling waarbij naast (maximaal) 135 woningen een nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd.

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

Doel van dit bestemmingsplan is voor de voormalige intratuinlocatie een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de gewenste herontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, hier genoemd "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord", ligt in het noordelijk deel van de gemeente Voorschoten op de grens met de gemeente Leiden. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de gronden van de gemeente Leiden. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het kanaal de Korte Vliet. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Trompweg en de woningen die zijn gelegen aan de Leidseweg. De Leidseweg vormt de meest noordelijke entree van Voorschoten en daarmee ook de meest noordelijke verbinding met de gemeente Leiden. De ontsluitingsweg zal aan de noordzijde via de gronden van de gemeente Leiden aansluiten op de bestaande Leidseweg. Om dit deel van de ontsluitingsweg mogelijk te maken wordt een separate planologische procedure doorlopen. In overleg met de gemeente Leiden wordt de exacte ligging van dit deel van de ontsluitingsweg bepaald. Op dit moment zijn twee varianten voorzien. Eén met een kromming en een rechtdoorvariant. De voorkeur lijkt uit te gaan naar de rechtdoorvariant. Het ontwerp van het noordelijk deel van de ontsluitingswet is alleen relevant voor onderhavig plan voor wat betreft het aspect geluid. In paragraaf 5.1.6 wordt daar nader op ingegaan.



Figuur 1.1 Indicatieve ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend plan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Noord". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 september 2012. Binnen het bestemmingsplan "Noord" heeft het plangebied de bestemmingen 'Detailhandel', 'Agrarisch', 'Water' en 'Groen'. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5' en 'Waterstaat-Waterkering'. Het bestemmingsplan biedt geen functionele ruimte om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De functiewijziging is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.



Figuur 1.2 Indicatieve ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan "Noord"

1.4 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 onderliggende bestemmingsplan "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord" is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012 (SVBP 2012). De verbeelding 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 bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 3 wordt de ontstaansgeschiedenis en worden de eigenschappen van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt onder andere de ruimtelijke structuur en de groen- en waterstructuur in het plangebied aangehaald. De verschillende milieuaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan worden besproken in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. De economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 & Barro

Met de komst van het kabinet Rutte in 2010 is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk heeft deze afspraken uitgewerkt in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. 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. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). 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.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Cultureel erfgoed

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

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

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

Nationaal erfgoed

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke

ordering is een primair gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

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 zijn twee beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig: beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg en beschermd gezicht Voorschoten. Het plangebied ligt niet binnen deze beschermde stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

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

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

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

Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming:

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

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

Soortenbescherming:

De grootste verandering in de Wet natuurbescherming betreft de soortenbescherming.

Een aantal soorten zijn in de huidige wet niet meer beschermd, terwijl andere soorten juist zijn toegevoegd aan de lijst van beschermde soorten. Dit onderdeel wordt nader toegelicht in par. 5.1.2.

Daarnaast is er altijd sprake van zorgplicht: Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet voldoende rekening gehouden worden met alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Indien nodig moeten beschermende en/of mitigerende maatregelen genomen worden. Dit betekent onder andere dat bedreiging of verstoring zoveel mogelijk voorkomen moet worden en dat de individuele dieren de ruimte geboden wordt zich te verplaatsen naar niet verstoorde gebieden.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wettelijk kader

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

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een

motivering als bedoeld in het tweede lid wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

- lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

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

Relatie tot het plan

Indien sprake is van een ontwikkeling in het plangebied dat in strijd is met een van de vigerende bestemmingsplannen, geldt dat het kan gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient in dat geval goed gemotiveerd te worden.

Ingevolge de laatste uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen in beginsel niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro. Een ontwikkeling bestaande uit een terrein dat voorziet in een ruimtebeslag van meer dan 500m² is in beginsel wel aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid onder i Bro. Voor de onderzoekslocatie geldt dat het gaat om meer dan 11 woningen, aangezien er circa 135 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het terrein van het plangebied groter dan 500 m². Derhalve dient de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd te worden. Aan de hand van een toetsing aan het geldende beleid en de ruimtelijke- en de milieuaspecten wordt dit gedaan. In paragraaf 5.2.4 wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd.

2.3 Crisis- en herstelwet

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

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

de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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

2.4 Provinciaal en regionaal beleid

2.4.1 Provinciale Omgevingsvisie

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitdagend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

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

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

Inpassing

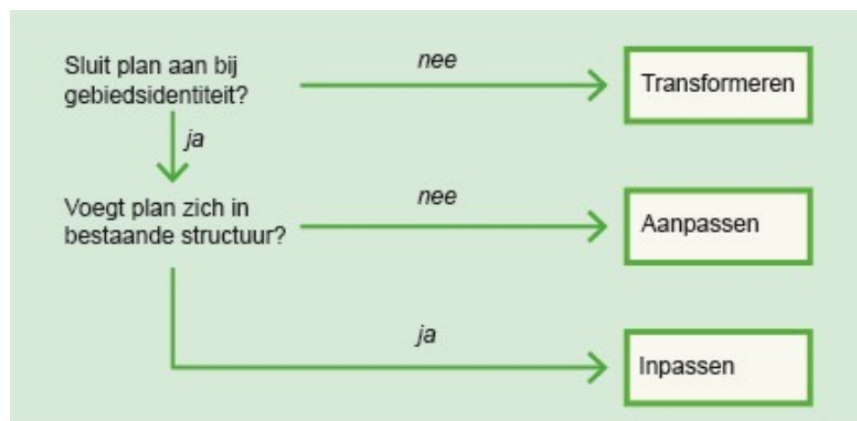
Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Figuur 2.1 Soorten ontwikkeling (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het plan

Om te beoordelen of de ruimtelijke ontwikkeling passend is, is het plan getoetst aan de

gebiedsprofielen van ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de onderzoekslocatie.

Laag van ondergrond

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

De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

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

Voor 'Rivierdeltacomplex- jonge zeeklei' geldt dat de gronden overwegend bestaan uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Het richtpunt voor ontwikkelingen in gebied is:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.



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

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

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

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking'.

Vanwege de ligging in het gebied dat is aangewezen als 'steden en dorpen' zijn de volgende richtpunten van toepassing:

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

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

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



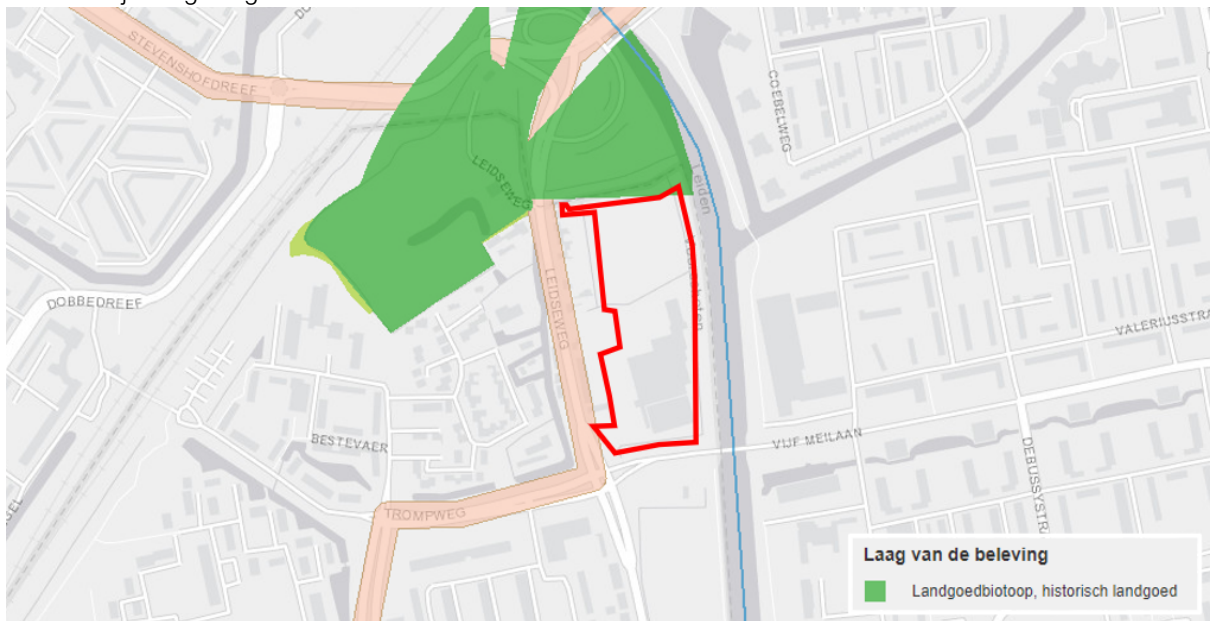
Figuur 2.3 Kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie' (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Laag van beleving

Het plangebied is voor een klein deel gelegen in 'Landgoedbiotoop, historisch landgoed'. Zuid-Holland kent een groot aantal historische buitenplaatsen, kastelen en kasteelruïnes. Deze

vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. De richtpunten voor de gebied zijn:

- De (historische) buitenplaats, bestaande uit hoofdhuis met bijgebouwen en het bij behorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- De basisstructuur waaraan het landgoed of kasteel(locatie) is gekoppeld: een weg, waterloop en/of zichtlijnen.
- Het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.
- Ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/ kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.



Figuur 2.4 Kwaliteitskaart 'Laag van beleving' (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Conclusie

Laag van ondergrond

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

Laag van stedelijke occupatie

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

Laag van beleving

Het plangebied wordt voor een klein deel overlapt door het landgoedbiotoop. De basisstructuur van het landgoed blijft echter gehandhaafd en de zichtlijnen verminderen niet als gevolg van de

ontwikkeling.

Soort ontwikkeling

Zoals eerder benoemd wordt onderscheid gemaakt tussen die soorten ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren. De ontwikkeling sluit aan bij de huidige gebiedsidentiteit, gezien de inpassing in de groene (woon)omgeving. In de directe omgeving zijn immers reeds woningen aanwezig.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat daar centraal. Hier zal bij de verdere uitwerking van het plan rekening mee worden gehouden.

2.4.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

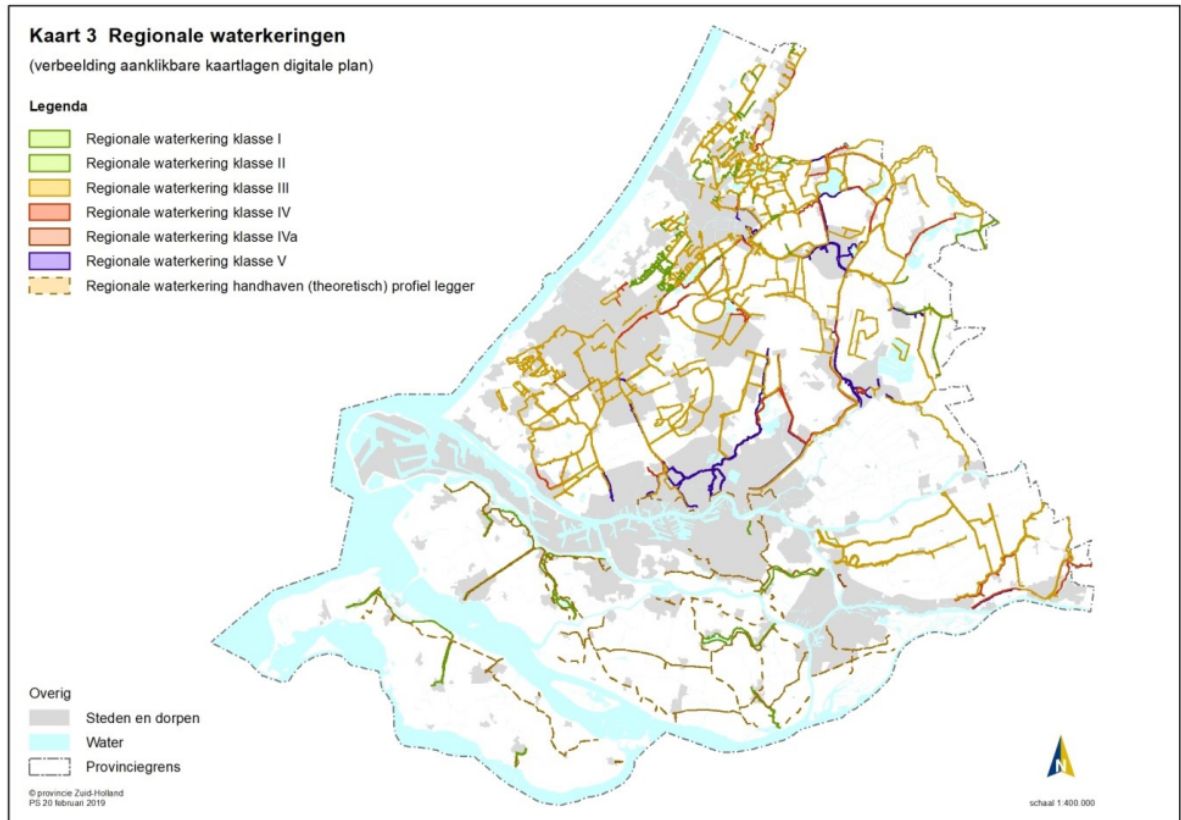
Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

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

De onderstaande artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 4.1 Veiligheidsnorm regionale waterkeringen

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



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

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
 - d. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;

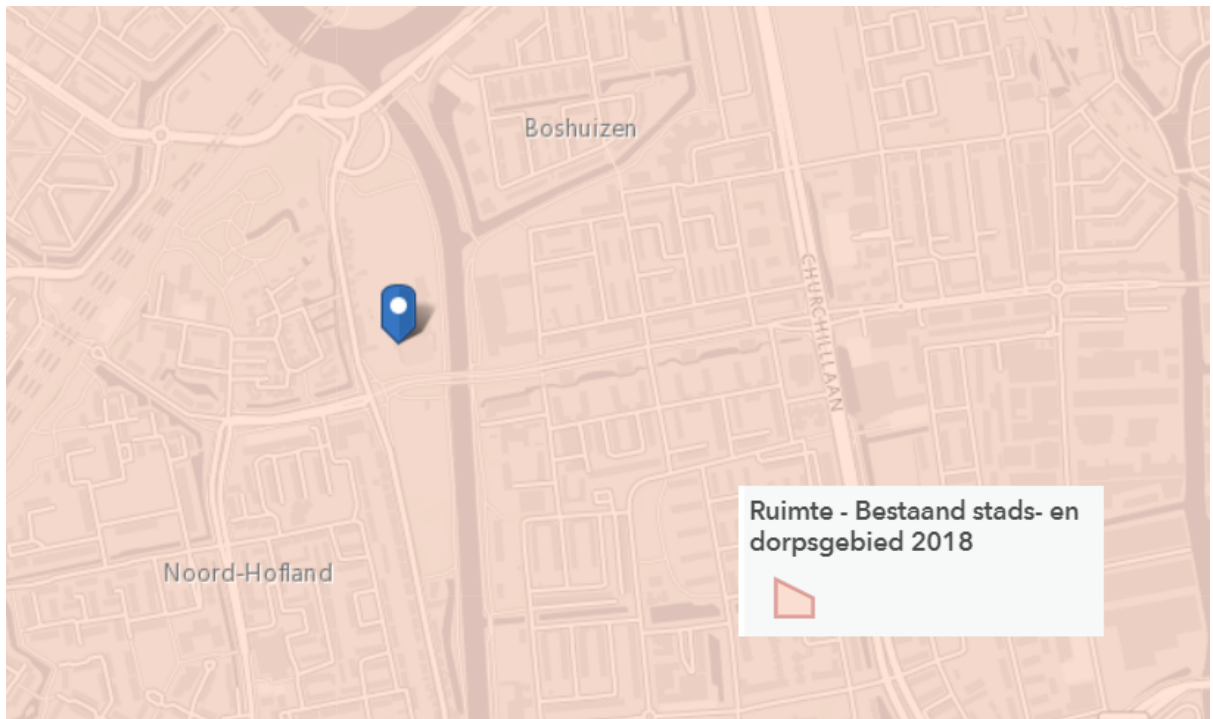
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- e. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - f. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende in verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.
5. Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Bestaand stads- en dorpsgebied

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



Figuur 2.6 Bestaand stads- en dorpsgebied, projectlocatie aangegeven met blauwe aanduiding (bron: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/bestaand-stads-en-dorpsgebied/, geraadpleegd op 27 februari 2020)

Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:
 - a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
 - b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat hier in ieder geval om de volgende kenmerken:
 - a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
 - b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
 - c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

3. Afwijking van het eerste lid is slechts mogelijk indien sprake is van het noodzakelijk herbestemmen van bouw- en gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan of indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Relatie tot het plan

Het plan betreft de realisatie van maximaal 135 woningen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de groene structuur in het plangebied, waardoor het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Daarnaast is de behoefte van de ontwikkeling getoetst aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking in deze paragraaf. Het plangebied overlapt het landgoed- en kasteelbiotoop minimaal. De woningen worden niet binnen het gebied gerealiseerd dat als zodanig is aangewezen. De zichtlijnen van het landgoed worden dan ook behouden. Derhalve vormt het landgoed- en kasteelbiotoop geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de beschermingszone van de waterkering geldt dat de dubbelbestemming wordt overgenomen. Daarmee dient bij eventuele werkzaamheden in deze zone aangetoond te worden dat het waterkerend vermogen niet in het geding is.

2.4.3 Programma Ruimte

Het Programma ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart (de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen'). Wanneer een locatie opgenomen is op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Uitgangspunt voor het openen van een locatie van de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor de ontwikkeling van de locatie. De 3 ha kaart is niet van toepassing op de projectlocatie gezien de ligging binnen BSD.

Ruimtelijke ontwikkelingen bij Stedenbaanstations

Gemeenten en regio's stimuleren om ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied zoveel mogelijk te realiseren binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. De doelstelling van Stedenbaan is het verhogen van het aantal reizigers per openbaar vervoer door het verkorten, versnellen en veraangenamen van de reis, waardoor deze aantrekkelijker wordt. Dit draagt bij aan de agglomeratiekracht van de Zuidelijke Randstad.

Relatie tot het plan

Zoals is aangegeven in paragraaf 2.3.2, is het plangebied gelegen in Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Dit heeft als gevolg dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast volgt uit het Programma Ruimte dat gemeenten en regio's stimuleren om ruimtelijke ontwikkelingen binnen BSD zoveel mogelijk te realiseren binnen invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. Het plangebied is gelegen in de nabije omgeving (circa 550 meter) van het treinstation 'De Vink' en voldoet daarmee aan dit uitgangspunt.

2.4.4 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

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

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

Relatie tot het plan

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 135 woningen. Daarbij wordt een een weg gerealiseerd om de doorgang tussen Leiden en Voorschoten te optimaliseren. Voor het behoud van de groen-blauwe kwaliteit worden de watergangen in het plangebied deels gedempt en opnieuw gegraven en wordt rekening gehouden met de bestaand groenstructuur in het plangebied. Waar mogelijk worden deze structuren versterkt. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling rekening houdt met de relevante kernbeslissingen uit de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

2.4.5 Regionale woningbehoefte (Staat van Zuid-Holland 2025)

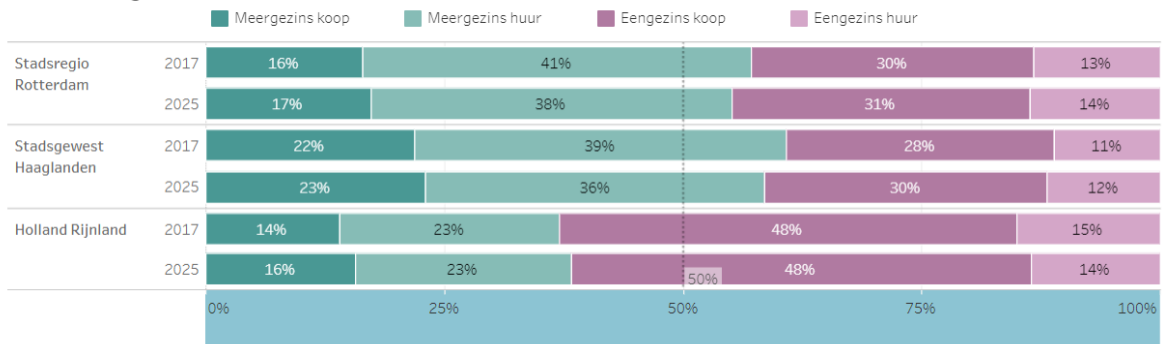
In de woningmarktverkenning van de Staat van Zuid-Holland worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland.

De provincie maakt elke drie jaar nieuwe prognoses. Dit betreft de provinciale Woningbehoefteraming (WBR).

Relatie tot het plan

In onderstaand figuur is de woningbehoefte per regio weergegeven.

Verhouding behoeften



Figuur 2.7 Woningbehoefte eengezins meergezins per regio

De gemeente Voorschoten is gelegen in de regio Holland Rijnland. De woningbehoefte blijft voor een deel gelijk, maar neemt toe voor meergezins koopwoningen. Voorliggend bestemmingsplan geeft met de realisatie van maximaal 135 woningen invulling aan de behoefte aan woningen binnen de regio Holland Rijnland.

2.4.6 Verkeersplan 2017 gemeente Voorschoten

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

1. Verkeersveiligheid
2. Leefbaarheid
3. Bereikbaarheid

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

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

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

Naar aanleiding van een uitgevoerde SWOT-analyse is de Leidseweg (het noordelijk deel) genoemd als aandachtspunt. De weg blijkt te smal profiel te hebben. Daarbij is het noordelijk deel van de Leidseweg in het wegcategoriseringsplan niet aangewezen als een wijkontsluitingsweg, maar functioneert de weg in de praktijk wel als zodanig. Er geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur.

Relatie tot het plan

In het Verkeersplan aangegeven dat het wenselijk is de ontsluiting via de Leidseweg aan te passen. Onderdeel van voorliggend plan is het optimaliseren van de ontsluiting ter plaatse van het plangebied. Deze ontsluitingsweg zal aansluiten op noordzijde van de Leidseweg en zal gaan fungeren als een wijkontsluitingsweg. Hierdoor kan de belasting op de huidige Leidseweg afnemen en daarmee sluit het plan aan bij de ambities zoals opgenomen in het verkeersplan van de gemeente.

Bij het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg zal rekening worden gehouden met de principes van Duurzaam Veilig. Deze hebben betrekking op de functionaliteit van wegen, de homogeniteit van massa en/of snelheid en richting, fysieke en sociale vergevingsgezindheid, herkenbaarheid en voorspelbaarheid van wegen en gedrag, en statusonderkenning. Daarnaast wordt de belasting van de huidige Leidseweg verlaagd en wordt de ontsluiting van deze weg

geoptimaliseerd. Dit zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid ter plaatse.

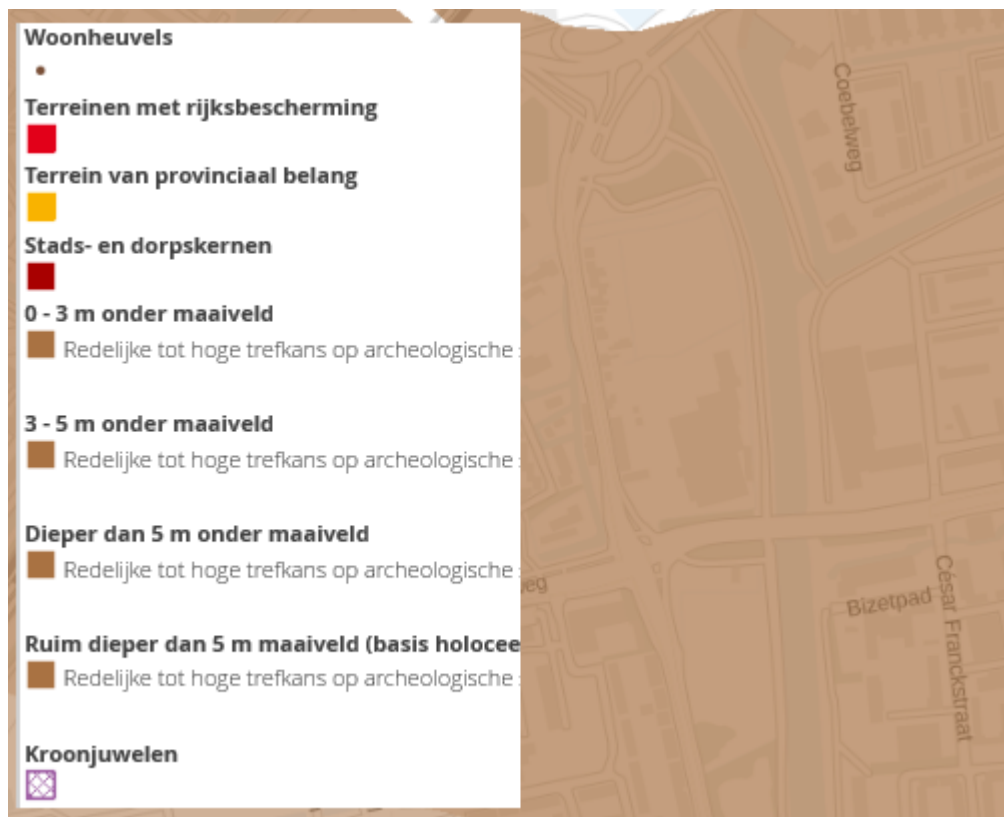
2.4.7 Archeologie

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 Archeologische Monumentenkaart (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.

Op basis van de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland kent het plangebied een redelijk tot hoge trefkans op archeologische waarden.



Figuur 2.8 uitsnede Cultuurhistorische atlas

Relatie tot het plan

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

2.4.8 Hoogheemraadschap

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

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

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven 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 kader stellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Waterbeheersplan (2016-2021)

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 2020

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.

Relatie tot het plan

In paragraaf 5.1.8 wordt nader ingegaan op de analyse van de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken'

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

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

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

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

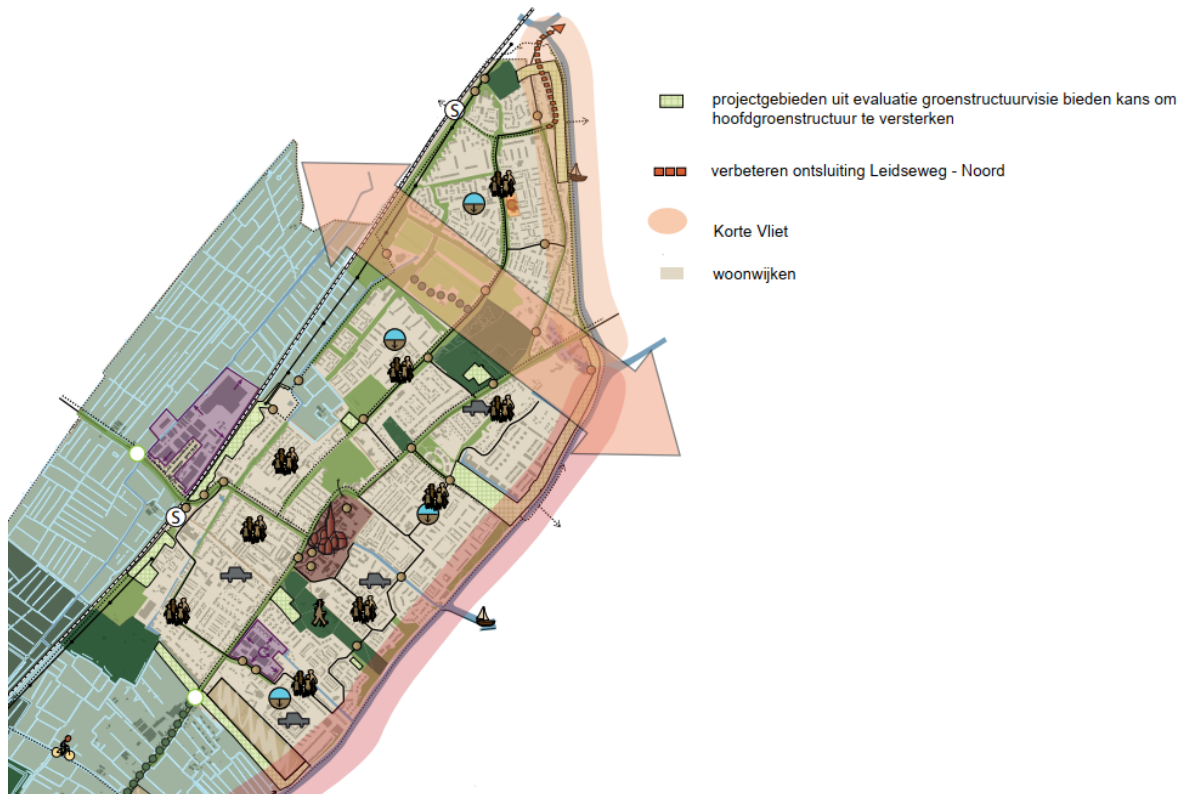
De Korte Vliet is een belangrijke landschappelijke drager voor Voorschoten en de waterstructuur zou zo ontwikkeld moeten worden dat de relatie met het centrum beter herkenbaar en het water

in de wijken beter beleefbaar is.

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

Relatie tot het plan

Het plangebied behoort volgens de visiekaart tot 'woonwijken' en 'projectgebieden uit evaluatie groenstructuurvisie bieden kans om hoofdgroenstructuur te versterken'. Daarnaast ligt het plangebied aan de Korte Vliet en is opgenomen dat ernaar wordt gestreefd om de ontsluiting ter plaatse van de Leidseweg te verbeteren.



Figuur 2.9 Uitsnede visiekaart plangebied Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord

De gemeente streeft ernaar om gevarieerde woonwijken te realiseren, waarbij (kwetsbare) doelgroepen niet worden geconcentreerd. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 135 woningen waarvan 20% van de woningen bestaat uit vrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen, 25% van de woningen beschikbaar komen als sociale huurwoningen en 55% van de woningen bestaan uit grondgebonden rijwoningen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het behouden van het groene karakter door natuurlijke speelplaatsen te maken waarbij de openbare ruimte wordt ingericht voor het versterken van de wijkgroenstructuur.

Op basis van de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' heeft de nabij het gelegen de Korte Vliet een recreatieve functie. Het is wenselijk de Korte Vliet meer zichtbaar en beleefbaar te maken vanuit de wijken. Het plangebied krijgt een groen karakter en de doorkijk mogelijkheden van de bestaande bebouwing naar de Korte Vliet worden verbeterd door openingen tussen de beoogde bebouwing te behouden. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

2.5.2 Woonvisie Voorschoten 2019-2022

De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn onlangs aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018-2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders als de landelijke Nationale Woonagenda, de aangescherpte provinciale Omgevingsvisie 2019 en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017.

Minister Ollongren heeft in de Nationale Woonagenda 2018-2022 de ambitie uitgesproken om jaarlijks landelijk 75.000 woningen extra te willen realiseren tot 2025. De Woonagenda kent drie pijlers, te weten:

1. Versnellen en vergroten van het woningaanbod

Om de woningbehoefte op korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken.

2. Betaalbaarheid

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid.

3. Beter benutten bestaande voorraad

Nieuwbouw alleen kan de grote woningbehoefte niet oplossen, daarom is het van belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

In de Woonvisie is opgenomen dat het in Voorschoten voornamelijk van belang is om in te zetten op het versnellen van de woningbouwproductie. Daarnaast zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande woonvisie als volgt:

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

De gemeente Voorschoten heeft in aanvulling op de Woonvisie een motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Met natuurinclusief bouwen wordt bedoeld dat bij het bouwen van woningen natuur wordt geïntegreerd. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van groen rond en tussen de woningen. Hiermee wordt het leefklimaat voor vogels, vleermuizen en insecten versterkt. Ook kan worden ingezet op versterking van de biodiversiteit.

Relatie tot het plan

Met het toevoegen van 135 woningen wordt het woningaanbod in Voorschoten vergroot. De woningtypologieën bestaan uit vrijstaande/ twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en sociale huurwoningen. Aangezien er 25% van de woningen beschikbaar wordt gesteld ten behoeve van de sociale huursector is rekening gehouden met de betaalbaarheid en wordt de wijk toegankelijk gemaakt voor de verschillende doelgroepen. Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2019-2022.

Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van een wijk met veel groen en ruimte voor de versterking van de biodiversiteit. De huizen zijn op zodanige wijze beoogd, dat ruimte ontstaat voor het creëren van groene tussenruimtes. Daarnaast wordt de doorkijk naar de Korte Vliet

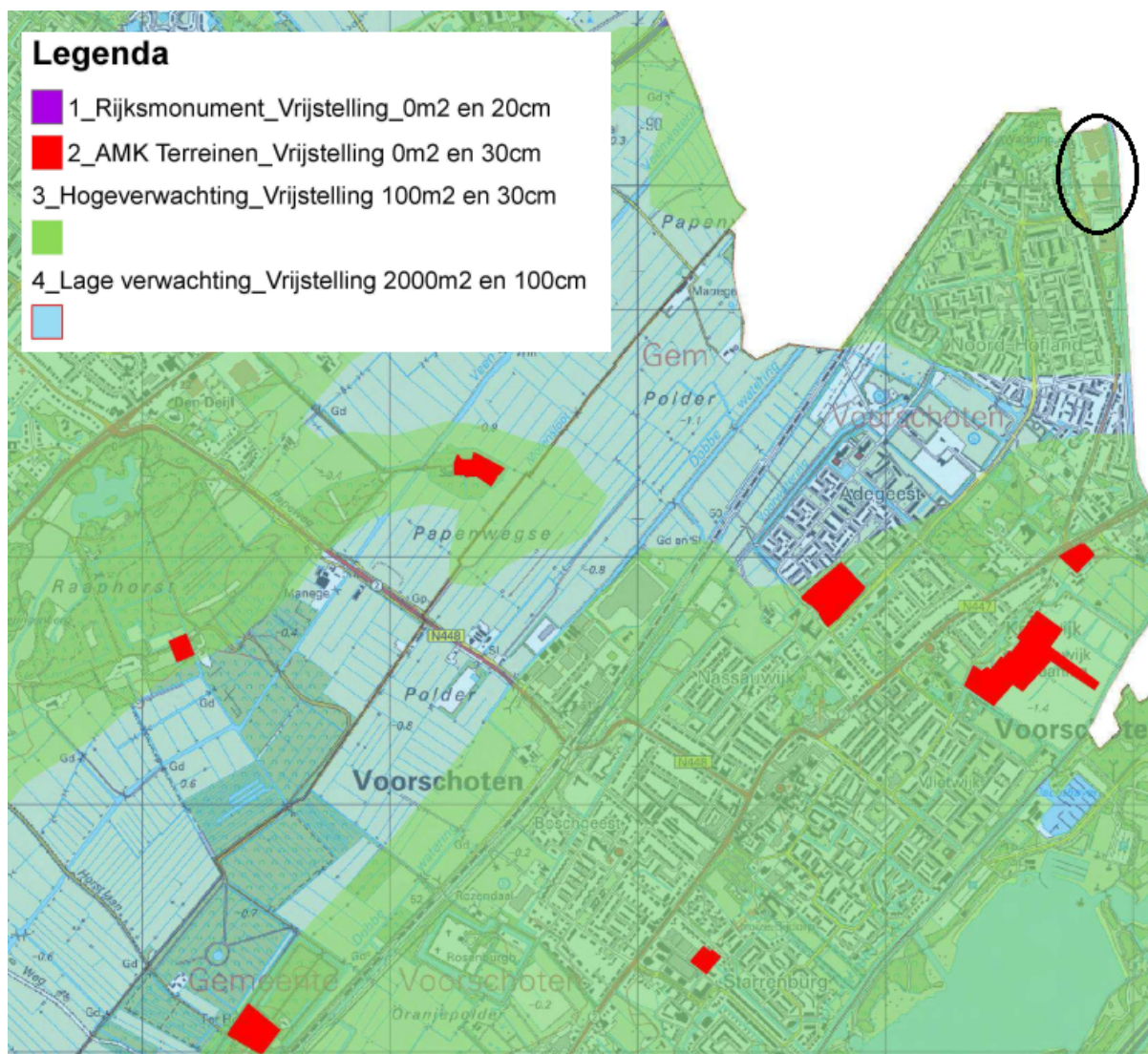
gestimuleerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de aangenomen motie voor het natuurinclusief bouwen in Voorschoten.

2.5.3 Nota archeologie

Conform de herziene Monumentenwet dienen gemeenten het archeologische belang mee te wegen 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 Voorschoten haar archeologiebeleid herijkt in de 'archeologie nota herijking 2013'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

Relatie tot het plan

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



Figuur 2.10 Uitsnede: Nota archeologie herijking 2013

2.5.4 Erfgoedverordening Voorschoten 2016

2.5.4. Gemeentelijk beleid inzake cultureel erfgoed

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

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

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

- uitvoering gegeven aan Erfgoedverordening door selectie en aanwijzing gemeentelijke monumenten

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

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

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

Relatie tot het plan

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

2.5.5 Groenstructuurvisie

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

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

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

Relatie tot het plan

De indeling van het plangebied is erop gericht een samenhang te creëren tussen de woningen en het groen en water dat voorkomt in en rondom het gebied. Voor de indeling van het plangebied wordt gekeken naar manier om de biodiversiteit in het gebied te behouden en te verrijken. Het groen dat in de huidige situatie aanwezig is wordt voor een deel verwijderd om ruimte te bieden aan de ontsluitingweg en de woningen. In het resterende gebied wordt echter weer groen gerealiseerd. De woningen wordt gesitueerd op een manier waarop doorkijk richting de Korte Vliet wordt gestimuleerd. De 'groen zoom' langs de Korte Vliet blijft daarmee behouden en wordt aangesloten op het plangebied. In de tussenruimten wordt groen gebruikt als speelruimte voor kinderen en voor het afvoeren van hemelwater. Voorliggend bestemmingsplan voldoet hiermee aan de doelen die zijn genoemd in de Groenstructuurvisie.

2.5.6 Speelruimtebeleid

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

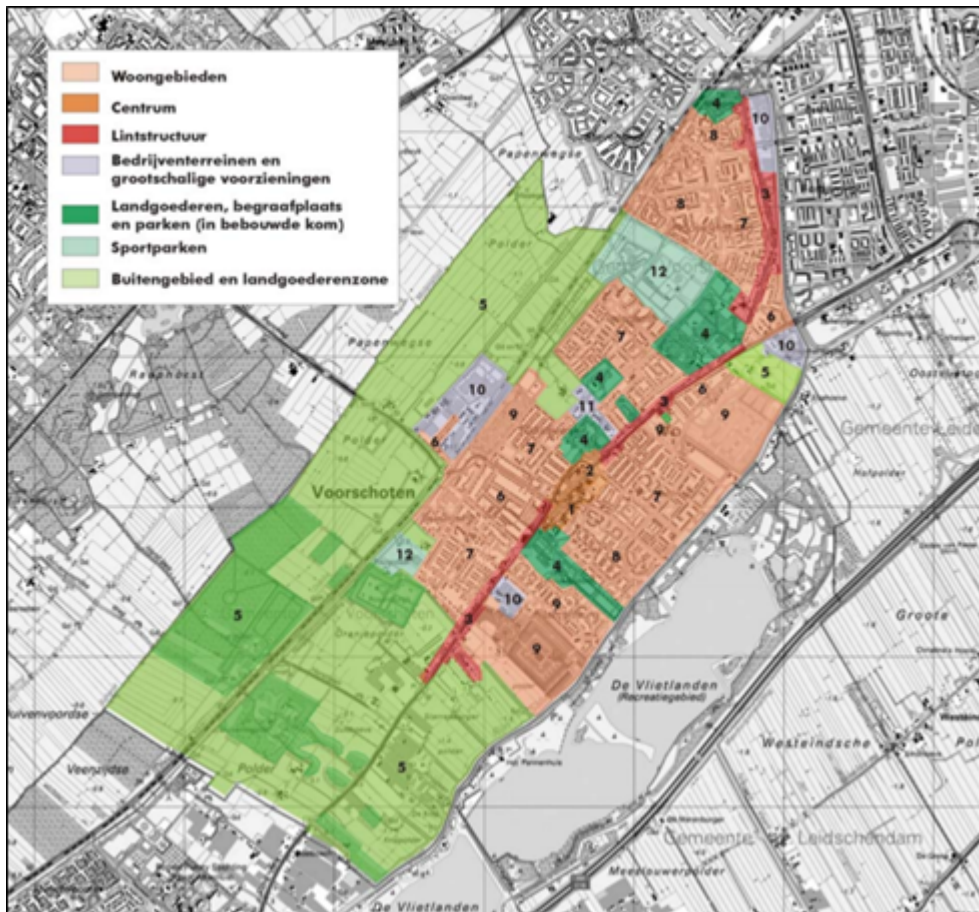
Relatie tot het plan

De locatie is gelegen in de wijk Noord Hofland. In het speelruimteplan staat dat in deze wijk veel kleine speelplekken aanwezig zijn die minimaal gebruikt worden. Geadviseerd wordt om enkele centrale plekken te creëren met genoeg uitdaging. Daarbij is het streven dat 3% van de openbare ruimte geschikt is als speelruimte. In bijlage VI behorend bij het speelplan is een standaard programma van eisen opgenomen. Het plan voorziet in het realiseren van speelruimte voor kinderen. De groene tussenruimtes fungeren als (natuurlijk) speelgebied voor kinderen.

2.5.7 Welstandsnota 2008

De welstandsnota is een document waarin de uitgangspunten voor het welstandstoezicht en alle welstandscriteria zijn opgenomen. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Voorschoten. Met het welstandsbeleid wil de gemeente streven naar het behouden en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Daarnaast is het doel om een proactief, begrijpelijk en controleerbaar welstandstoezicht in te richten en om opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In figuur 2.11 is een kaart opgenomen waarop de gebiedsindeling van het welstandbeleid is te zien. Onderscheid wordt gemaakt tussen 7 gebieden. Voorschoten karakteriseert zich door een tweeledig landschap (open weidegebieden versus gesloten landgoederen), een lintstructuur, het dorpscentrum en de omliggende woonwijken. Het typerende van de kern is de waardevolle cultuurhistorische bebouwing en een diversiteit aan bebouwing en stijlen in het bebouwingslint. De aangrenzende planmatige woonwijken daarentegen worden gekenmerkt door samenhang en het tijdsbeeld van de periode waarin de wijken zijn ontwikkeld. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als objectgerichte welstandscriteria opgenomen.



Figuur 2.11 Uitsnede gebiedsdifferentiatiekaart Voorschoten

Relatie tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid

Het plangebied is gelegen in gebied 10 (figuur 2.8) 'Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen'. Dit gebied kenmerkt zich door afwisseling tussen grootschalige en kleinschalige bebouwing met daartussen een beperkte openbare ruimte. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van woningen, verandert het gebied in een woongebied dat aansluit op de reeds aanwezige lintstructuur. Aangezien een met voorliggend bestemmingsplan een woongebied mogelijk wordt gemaakt zal ook aan de daarvoor van toepassing zijnde welstandscriteria moeten worden voldaan.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is dan wel dat de welstandsnota daartoe de argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de zogenaamde objectgerichte en gebiedsgerichte criteria.

Voor woongebieden 'Woonwijken 1990-heden' geldt een regulier welstandsniveau. De volgende welstandscriteria zijn geformuleerd.

Ligging in de omgeving

- Streven naar een verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen;
- De gestapelde bebouwingselementen hebben door de vrije positionering een alzijdige oriëntatie. Hiermee dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingen aan en/of bij deze bouwblokken;
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing te worden gepositioneerd in de rooilijn;
- Behouden van het karakter van (half)open woonblokken met een vrijwel gesloten wandwerking aan de openbare ruimte;
- Relatie met eventueel aanwezige aangrenzende polderlandschap behouden, (nieuwe) bebouwing/bouwwerken mogen deze visuele relaties niet verstoren.

Massa en vorm van het gebouw

- Bebouwing afstemmen op de bouwhoogte, -massa en kapvorm, zadeldak of schilddak, van de belendende bebouwing.
- Vormgeving van gestapelde bebouwing aanpassen op aangrenzende lage bebouwing door verticale gevelgeleding en een teruggelegen bovenste bouwlaag en een platdak.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de bebouwing in het bouwblok;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en de ritmiek niet te verstoren. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;
- Voor vrijstaande woningen geldt: hoe dichter de woningen op elkaar komen te staan, hoe meer samenhang tussen het uiterlijk van de verschillende ontwerpen dient te worden aangebracht. Dit houdt in : samenhang in vorm en kleur van de dakvlakken, in goothoogtes, in het al dan niet aanbrengen van een schuin dak op een aanbouw, samenhang in de kleur van de eventuele gevelsteen, en meer algemeen samenhang in schaal en maat en in vorm en silhouet van de woningen.

Detallering van het gebouw

- Behouden van de overwegende horizontale gevelgeleding;
- Vormgeving en materialisering van de gevels en dakvlak afstemmen op de belendende bebouwing, streven naar zorgvuldig en duurzaam materiaalgebruik;
- Bakstenen, in Beukenrode gele baksteen. Dakbedekking van donkere dakpannen; Gevelaccenten kunnen worden voorzien van een afwijkende kleur mits toegepast in het gehele bouwblok. Tegengaan van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

Voor toetsing aan bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

Bij nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen, is het welstandsaspect via het reguliere vergunningentraject geregeld.

2.5.8 Verkeersplan 2017 gemeente Voorschoten

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

1. Verkeersveiligheid
2. Leefbaarheid
3. Bereikbaarheid

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

1. Verkeersveiligheid: aandacht voor langzaam verkeer, primaat bij de voetganger, inrichten volgens principes van Duurzaam Veilig

2. Leefbaarheid: duurzaamheid en toegankelijkheid
3. Bereikbaarheid

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

In het verkeerplan komt naar voren dat het noordelijk gebied van de Leidseweg niet goed functioneert. De Leidseweg is in het wegencategoriseringsplan niet aangewezen als een wijkontsluitingsweg, maar functioneert in de praktijk nog wel als zodanig. Er geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur en de huidige inrichting met asfaltverharding leent zich niet voor een verlaging naar 30 kilometer per uur.

Relatie tot het plan

In het verkeersplan is al rekening gehouden dat bij de herinrichting van het plangebied een nieuwe mogelijkheid gezocht moet worden voor de Leidseweg. Onderdeel van het plan is de realisatie van een nieuwe weg die door het plangebied heen loopt. Hierdoor kan de belasting op de huidige Leidseweg afnemen. Het plan past binnen de uitgangspunten van het verkeersplan.

2.6 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 rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast is het in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

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

3.2 Eigenschappen plangebied

Het plangebied is gelegen in een entreegebied van de gemeente Voorschoten en vormt een overgang vanuit een stedelijk gebied (Leiden) naar een gebied met een dorps karakter. Het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, betreft een deel van de wijk Noord-Hofland waar zich voornamelijk woonfuncties bevinden. De wijk is gelegen in het noordelijke deel van de gemeente Voorschoten. Het plangebied wordt fysiek begrensd door de Korte Vliet in het oosten en de lintbebouwing aan het noordelijk deel van de Leidseweg in het westen. Aan de zuidzijde vormt de Trompweg de begrenzing en aan de noordkant bevindt zich de gemeentegrens met Leiden.

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

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

De Korte Vlietzone is in de huidige situatie, mede door zijn autoluwheid, een recreatieve zone voor fietsers en voetgangers.

3.3 Eigenschappen bebouwing

De bebouwing aan de westzijde van het plangebied is kleinschalig. De woningen bestaan uit twee lagen en een kap grenzen direct aan het gebied. Op de Leidseweg 544 na zijn alle woningen binnen deze rij een gemeentelijk monument. Meer in het westen ligt bebouwing met een heel divers verkavelingspatroon. Diverse monumentale panden (boerderijen en een landhuis) worden hier afgewisseld door vrijstaande- en rijtjeswoningen.

Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Korte Vliet, bevindt zich in meerdere mate grootschalige bebouwing. Aan de noordkant zijn hier vier woontorens terug te vinden van ongeveer 6 lagen hoog. Deze woontorens worden afgewisseld door groene tussenruimtes van ongeveer 25 meter breed waardoor er een zekere mate van openheid ontstaat tussen de bebouwing. Vanwege de afwezigheid van objecten tussen deze woontorens en de Korte Vliet kijken de bewoners van deze torens direct uit op het plangebied en vice versa. Meer zuidelijk is een groot complex terug te vinden van twee en drie lagen hoog. Deze bebouwing kenmerkt zich

door één lange wand zonder verspringingen. In tegenstelling tot de woontorens waar er geen sprake is van objecten tussen de bebouwing en de Korte Vliet, is dit complex over zijn volledige breedte afgeschermd door bomen.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Trompweg, bevindt zich een woonwagenstandplaats. Echter, vanwege het talud van de Trompweg en de groenelementen op dit talud is deze standplaats vanaf het plangebied niet zichtbaar.

3.4 Cultuurhistorie

Van oudsher zijn de boerderijen aan dit gedeelte van de Leidseweg gelegen aan de zuidzijde. De gronden tussen de Leidseweg en de Korte Vliet hebben eeuwenlang een agrarische bestemming gehad. De woningen aan de Leidseweg (grenzend aan het plan gebied) stammen allemaal uit het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw zijn op een enkeling na allen aangewezen als gemeentelijk monument.

De tuinderscultuur met haar kassen heeft haar oorsprong kort voor 1900. De zandgrond bleek uitermate geschikt voor het telen van planten. De tuinders hadden hun plantenbedden in de volle grond en op het terrein was slechts een enkele kas. De kassen werden gestookt met kolen en hout en waren voorzien van een hoge schoorsteen, zoals aan de Veurseweg 177 en 235 en de Leidseweg bij 518. In de kassen werden de warmteminnende planten gezet om te overwinteren en ze werden gebruikt voor het uitzetten van jonge zaailingen. Naarmate de bedrijfstak groeide en de soorten gevarieerder werden, werd ook de bebouwing op het terrein uitgebreider. Op het terrein werden rijen grote kassen geplaatst voor het kweken van tropische plantensoorten. Deze kleinschalige tuinderscultuur heeft een kenmerkende rol gespeeld in de economische groei en de ontwikkeling van Voorschoten.

In 2020 zijn er in Voorschoten 3 schoorstenen of delen daarvan. De Schoorsteen aan de Leidseweg 518 is opgetrokken van gebakken radiale stenen, heeft een voet en een stookgat, maar is afgetobd. Het stookhuis (kas) is nog aanwezig. Deze schoorsteen bevindt zich op de parkeerplaats van Intratuin. Het kassen complex grotendeels gesloopt t.b.v. een parkeerplaats voor Intratuin. Welke is gevestigd in een warenhuis. De huidige schoorsteen is gebouwd in 1958 ter vervanging van een asbestcement schoorsteen.

3.5 Ontwikkelingen

De ontwikkelingen ter plaatse van de "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord" hebben als doel het plangebied een nieuwe functie te geven. Het voornemen is om de locatie te ontwikkelen tot een woongebied met een groene structuur.

Het plangebied heeft door de ligging nabij de Leidseweg de mogelijkheid de ontsluiting met de gemeente Leiden en het centrum van Voorschoten te optimaliseren. Het herontwikkelingsplan omvat dan ook het optimaliseren van de ontsluiting via de Leidseweg door een nieuwe wijkontsluitingsweg te realiseren. Deze we loopt door het plangebied. De fiets- en voetgangersroute langs de Korte Vliet heeft op dit moment nog geen aansluiting op het plangebied, maar deze verbinding zal ook worden gerealiseerd.

Door de ligging aan het water van de Korte Vliet biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om de doorkijk richting het water te verbeteren, waarbij in de wijk mogelijkheden worden gerealiseerd om te recreëren langs de Korte Vliet. De herontwikkeling is daardoor een belangrijk pijler voor de uitstraling van het noordelijk gebied in Voorschoten.

Opgemerkt wordt dat ook het ten zuiden gelegen gebied van onderhavig plangebied de ontwikkeling van woningbouw is voorzien. Zodra deze ontwikkeling concreet genoeg is zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen. Bij de verdere uitwerking van onderhavig plan zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met deze ontwikkeling en vice versa.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke opbouw van het gebied en de inrichting dienen aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving zoals de aanwezigheid van de Korte Vliet, de nabijheid van de vele kleinschalige monumentale bebouwing en het groene karakter. Met woningbouw is het mogelijk om een in de omgeving passende invulling te realiseren. De aanwezigheid van de direct aan het ontwikkelingsgebied grenzende monumentale panden vereisen een gepaste functionele aansluiting van de nieuw te ontwikkelen bebouwing. De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt bovendien de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu.

Het bestemmingsplan is erop gericht de Intratuinlocatie te herontwikkeling van intratuinlocatie tot een gebied waar woningen mogelijk worden gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de groene omgeving vanwege de ligging aan de Korte Vliet. De gronden zijn in de huidige situatie voor een deel ter beschikking van de Intratuin en voor een deel braakliggend. Gezien de locatie aan de Korte Vliet is in het plan rekening gehouden met de groen- en waterstructuur. Hierdoor is een manier gevonden om de waarden in het plangebied te herstellen en te versterken.

Ruimtelijk maakt het plan onderdeel uit van de ontsluitingsroute naar Leiden en het overgangsgebied van de bestaande bebouwing naar de Korte Vliet.

4.2 Groen- en waterstructuur

De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt de grootste kans voor een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te realiseren. Deze 'groene zoom' wordt daarom behouden. Het is ruimtelijk gewenst om de open uitstraling van deze Korte Vlietzone te verbinden met het plangebied. Uitgangspunt hierbij is om minimaal drie bebouwingsvrije zones in het plangebied te maken welke een zichtlijn zullen vormen tussen de hoofdinfrastructuur en de Korte Vlietzone. Zodoende kan de kwaliteit van de Korte Vlietzone als het ware het plangebied ingetrokken worden. Het gebruik van waterpartijen, groenzones zonder hoge beplanting of infrastructuur kunnen hier bijvoorbeeld voor gebruikt worden.

4.3 Bebouwingstructuur

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

De typologie en bouwmassa van de woningen moet aansluiten bij de monumentale panden aan de Leidseweg. Door de architect zal de aansluiting qua typologie (exclusief bouwmassa) verder uitgewerkt dienen te worden. Naast de grenzen die worden gesteld aan de nieuw te ontwikkelen woningen moet een achterpad er bovendien voor zorgen dat er voldoende ruimte is tussen de nieuw te ontwikkelen en de reeds aanwezige bebouwing. De nieuw te ontwikkelen woningen zullen tenminste tien meter van de achtererfgrens van de bestaande woningen dienen te worden gerealiseerd.

Om voldoende afstand tussen de bebouwing en de aan de Korte Vliet evenwijdig liggende sloot te realiseren, wordt een minimum afstand van tien meter gehanteerd. Deze afstand geldt eveneens tussen de bebouwing en de voet van de talud van de Hoflandbrug.

Bouwhoogten

In de oorspronkelijke randvoorwaarden van de gemeente, uit 2007, is het volgende opgenomen over de bouwhoogten: "De overgang naar de Korte Vliet zal een dorps karakter dienen te krijgen en geen aansluiting op de hoogbouw aan de andere zijde in de gemeente Leiden. Er wordt uitgegaan van eengezinswoningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7.50 en 12

m. Om voldoende afstand tussen de bebouwing en de aan de Korte Vliet evenwijdig liggende sloot te realiseren, wordt een minimum afstand van tien meter gehanteerd. Deze afstand geldt eveneens tussen de bebouwing en de voet van de talud van de Hoflandbrug. Voor een gevarieerde opbouw van het gebied is een grotere bouwhoogte centraal in het gebied acceptabel. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 12 m. Uitgangspunt hierbij is dat de bouwhoogtes aan beide zijden van de hoofdontsluiting van dezelfde hoogte zijn, zijnde een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van negen meter.”

Dit is in het bestemmingsplan inmiddels vertaald naar:

- a. Naar de Korte Vliet toe is een maximum bouwhoogte van 12 meter toegestaan, zonder dat een maximum goothoogte wordt aangegeven. Hier moeten bijzondere woningen komen, die niet noodzakelijkerwijs schuin afgedekt moeten worden.
- b. Aan beide zijden van de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied moeten de woningen schuin afgedekt worden, met een maximum bouwhoogte van 10,5 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.
- c. In het zuiden van het plangebied komt een gebouw met gestapelde woningen dat nog niet was voorzien ten tijde van het opstellen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden (in 2007), met een maximum bouwhoogte van 16 meter. Maar voordat er sprake was van een maximum bouwhoogte van 16 meter, werd er gewerkt met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

Hierna wordt per punt nader gemotiveerd waarom hiervoor is gekozen.

Ad a. Motivering van alleen een maximum bouwhoogte, geen goothoogte, langs de Korte Vliet

De wenselijkheid van variatie in de bebouwing, gecombineerd met de mogelijkheid die de bijzondere situering van deze woningen biedt om over het water uit te kijken, gecombineerd met het ontbreken van bestaande bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van deze nieuwe woningen (er is geen bestaande bebouwing waaraan deze woningen zich zouden moeten 'aanpassen'), maken dat de realisatie van een bovenverdieping met een sterk vergroot bruikbaar oppervlak, dus met een (voor een aanmerkelijk deel of geheel) plat dak in plaats van schuin dak, hier toelaatbaar wordt geacht.

Ad b. Motivering grotere maximum bouwhoogte woningen langs hoofdontsluiting

De woningen die zijn gelegen aan weerszijden van de hoofdontsluiting hebben een grotere maximum bouwhoogte gekregen (10,5 meter in plaats van 9 meter) omdat daarmee een courantere woninginhoud kan worden bereikt zonder dat deze bouwhoogte detoneert ten opzichte van de omgeving, met name de bestaande woningen aan de Leidseweg.

Een belangrijke voorwaarde om dit laatste te waarborgen is dat de woningen schuin afgedekt moeten zijn, met een scherpe nok. Hierin is voorzien door de verschillende bepalingen in artikel 7.2.1 van de regels. Hierdoor blijft het bebouwingsbeeld dat de woningen naar buiten toe laten zien, evenwichtig en passend, maar wordt het bruikbaar woonoppervlak binnen de woningen toch aanmerkelijk verbeterd ten opzichte van de situatie bij een maximum bouwhoogte van 9 meter.

Bruikbaar woonoppervlak wordt daarbij als volgt gedefinieerd: de vloeroppervlakte ter plaatse waarvan de plafondhoogte minimaal 2,60 meter is (waarbij trapgaten buiten beschouwing worden gelaten). De gehanteerde minimum plafondhoogte van 2,60 meter is uiteraard gerelateerd aan de 2,60 meter minimum plafondhoogte die geldt ter plaatse van een zogeheten 'verblijfsgebied' en 'verblijfsruimte' volgens het Bouwbesluit.

Hierbij wordt uitgegaan van het woningtype zoals in figuur 4.1 is weergegeven.



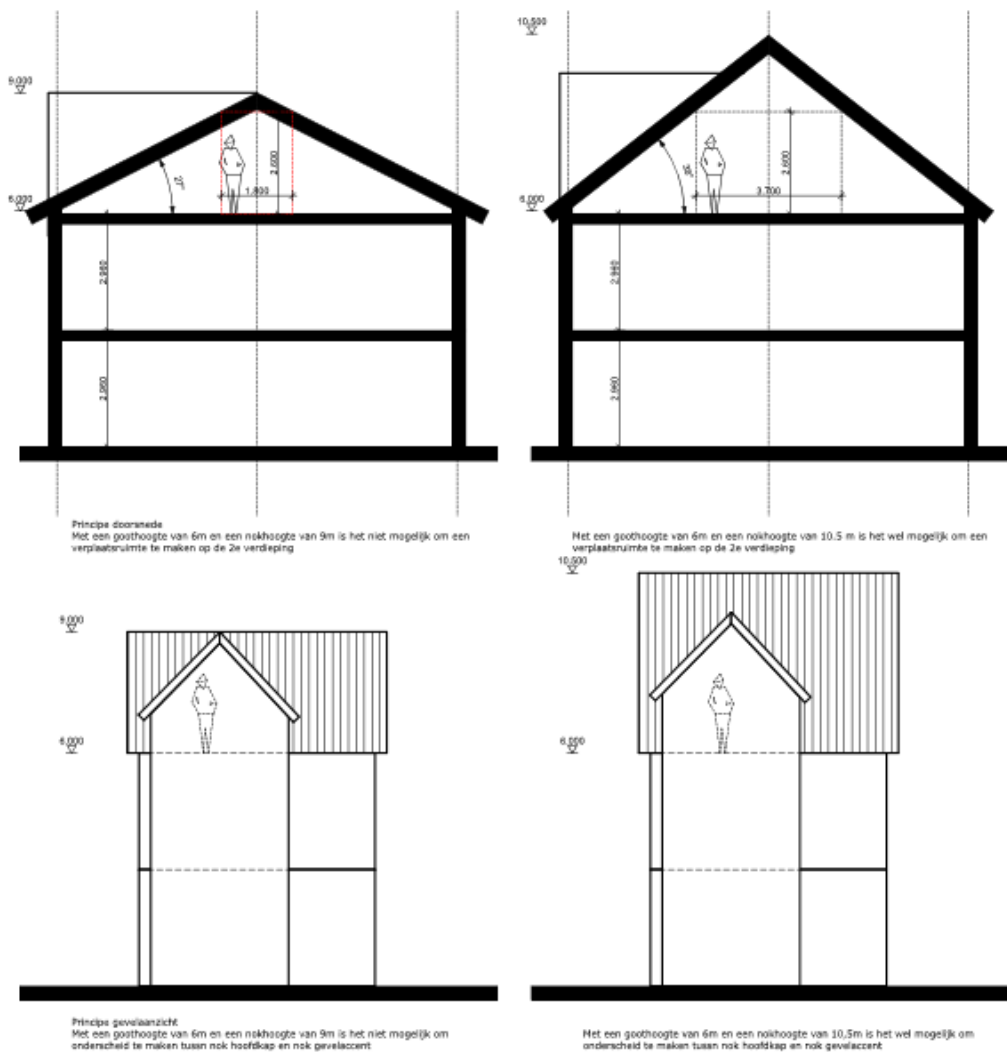
Figuur 4.1 Impressies van beoogde woningtypologieën (Bron: Presentatie welstand d.d. 14 september 2020)

In figuur 4.2 is een indicatieve indeling van de plattegrond van een mogelijke woning opgenomen. Daarbij is aan de linkerkant uitgegaan van een woning met een maximum bouwhoogte van 9 meter en rechts van een woning met een maximum bouwhoogte van 10,5 meter.



Figuur 4.2 Impressie indicatieve indeling plattegrond - van boven naar beneden: begane grond, eerste verdieping en de kapverdieping (Bron: Zeinstra Verbeek Architecten, d.d. 29 september 2020)

Uit figuur 4.2 volgt dat het met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter niet mogelijk is om een bruikbaar woonoppervlak te realiseren in de kapverdieping. Dit volgt ook uit de principe doorsnede van de woningen zoals weergegeven in figuur 4.3. Hierin is 2,60 meter die vanuit het Bouwbesluit wordt gehanteerd aangegeven.



Figuur 4.3 Impressie principe doorsnede (Bron: Zeinstra Verbeek Architecten, d.d. 22 september 2020)

Het bruikbare woonoppervlak van een woning van 9 meter hoog en een goothoogte van 6 meter is ongeveer 77 m². De begane grond heeft in dit geval een bruikbaar woonoppervlak van 39 m², de eerste verdieping heeft een bruikbaar woonoppervlak van 38 m² en de kapverdieping een bruikbaar woonoppervlak van 0 m².

Het bruikbare woonoppervlak binnen een woning van 10,5 meter hoog, met een goothoogte van 6 meter is ongeveer 93 m². Hierbij wordt uitgegaan van hetzelfde woningtype dat hierboven is afgebeeld, maar dan met een bouwhoogte van 10,5 in plaats van 9 meter. De begane grond heeft in dat geval een bruikbaar woonoppervlak van 39 m², de eerste verdieping een bruikbaar woonoppervlak van 38 m² en de kapverdieping een bruikbaar woonoppervlak van 16 m².

Er is dus sprake van ongeveer 16 m² meer bruikbaar woonoppervlak bij een maximum bouwhoogte van 10,5 meter (vergeleken met een maximum bouwhoogte van 9 meter).

Overwogen wordt dat deze vergroting van het bruikbaar woonoppervlak het omhoog brengen van de maximum bouwhoogte van 9 naar 10,5 meter rechtvaardigt. Daarbij wordt ook het volgende overwogen:

- De scherpere nok die met deze hogere maximum bouwhoogte wordt bereikt, leidt esthetisch over het algemeen tot een beter bebouwingsbeeld dan de lagere, minder

scherpe nok die met een maximum bouwhoogte van 9 meter wordt bereikt. De welstandscommissie heeft aangegeven deze grotere bouwhoogte wenselijk te achten enerzijds om deze reden, en anderzijds ook om op ruimte te bieden voor toepasselijke bebouwingsaccenten: goed opgebouwde samengestelde daken, met kappen die dwars op elkaar zijn geplaatst. Om esthetische redenen moeten dergelijke beide kappen niet even hoog zijn. De ene kap domineert, de ander is ondergeschikt. De nokhoogte van de ene kap kan bijvoorbeeld 9,5 meter zijn; de andere kap moet daar bovengaan steken, en krijgt dan bijvoorbeeld een nokhoogte van 10,5 meter.

- Een woning met een maximum bouwhoogte van 9 meter zal de woningeigenaar eerder 'uitnodigen' tot het aanbrengen van dakkapellen in de schuine dakvlakken (hetzij met een omgevingsvergunning, hetzij vergunningsvrij) dan een woning met een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Bij 9 meter maximum bouwhoogte heeft de kapverdieping een minder groot bruikbaar oppervlak dan bij 10,5 meter maximum bouwhoogte. Dakkapellen kunnen het bruikbare oppervlak van de kapverdieping vergroten. Dit heeft echter nogal eens ongewenste (helaas moeilijk tegen te houden) effecten op het bebouwingsbeeld.

Ad c. Motivering verhoging maximum bouwhoogte zuidelijk woongebouw van 15 naar 16 meter

De verhoging van de maximum bouwhoogte met 1 meter zorgt voor een ontwerptechnisch beter passend en esthetisch bevredigender ontwerp voor het woongebouw (bijvoorbeeld in verband met toe te passen dakopstanden) dan wanneer de hoogte alleen maar uit 5 lagen van elk 3 meter mag bestaan (en geen extra hoogte bovenaan en eventueel ook onderaan het gebouw).

4.4 Verkeerstructuur

Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een nieuwe ontsluitingsroute. Deze weg loopt door het plangebied heen en zorgt ervoor dat de bereikbaarheid van het plangebied wordt gewaarborgd, zie figuur 4.4. Tevens leidt deze ontsluitingsweg tot een verbetering van de ontsluiting van de gehele wijk welke nu wordt afgewikkeld via het noordelijk deel van de Leidseweg. De Leidseweg wordt afgetakt en op de Trompweg wordt een afslag gerealiseerd waarmee door het plangebied gereden kan worden. De weg die door het plangebied loopt wordt een wijkontsluitingsweg met een maximaal toegestane snelheid van 50 km/uur.



Figuur 4.4 Indicatieve route ontsluitingsstructuur autoverkeer (Bron: Presentatie welstand d.d. 14 september 2020)

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd, waardoor de doorstroom gewaarborgd kan worden.

Daarnaast lopen er voet- en fietspaden door het plangebied en langs de Korte Vliet. In paragraaf 5.2.3 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 135 woningen. Minimaal 25% van het plan bestaat uit appartementen beschikbaar voor de sociale huursector. Circa 55% van de woningen zijn grondgebonden rijwoningen en circa 20% van de woningen bestaan uit vrijstaande/ twee-onder-één-kapwoningen. Ook wordt een nieuwe ontsluitingsroute gerealiseerd die door het plangebied heen loopt. Hierdoor neemt de verkeersbelasting ter plaatse van het noordelijk deel van de huidige Leidseweg af.

Ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur

Kernwaarden voor de gehele ontwikkeling zijn: onderscheidend, groen en verbonden. In figuur 4.5 is de indicatieve verkaveling opgenomen en in figuur 4.6 de daarbij behorende indicatieve impressie.



Figuur 4.5 Indicatieve verkaveling (Bron: Presentatie welstand d.d. 14 september 2020)



Figuur 4.6 Indicatieve impressie beoogde ontwikkeling (Bron: Presentatie welstand d.d. 14 september 2020)

Ter plaatse van het plangebied worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit verschillende architectonische deelgebieden onderscheiden welke passen bij de ruimtelijke kwaliteit van de in de omgeving aanwezige bebouwing en de geschiedenis van Voorschoten. Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de woningen in de omgeving, zodat ze zo goed als mogelijk worden ingepast. Dit is de reden dat onderscheid is gemaakt tussen twee detailniveaus: kleine schaal aan de zijde van de Straatweg en grote schaal aan de zijde van de Korte Vliet, zie figuur 4.7. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de bebouwing.



Figuur 4.7 Indicatieve begrenzing stedenbouwkundige schalen beoogde ontwikkeling (Bron: Presentatie welstand d.d. 14 september 2020)

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

Relatie tot het plan

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

5.1.2 Ecologie

Toetsingskader

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

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland

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

Procedure

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

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

In het kader van deze OBM-plicht voor de natuuractiviteit is, net als onder de Natuurbeschermingswet, een vvgb van de provincie vereist. De provincie beoordeelt dus of een activiteit voldoet aan het toetsingskader uit de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming.

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

- Het betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden in plaats van de reguliere procedure.
- De voorschriften die gesteld worden in de vvgb dienen integraal overgenomen te worden in

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

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

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Vanaf 1 juli 2015 werd de PAS: de Programmatistische Aanpak Stikstof als beleid gebruikt waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. Hiermee werd de PAS gebruikt om de doelstellingen van het Europese natuurbeleid te borgen en tegelijk ruimte te creëren voor gewenste economische ontwikkeling.

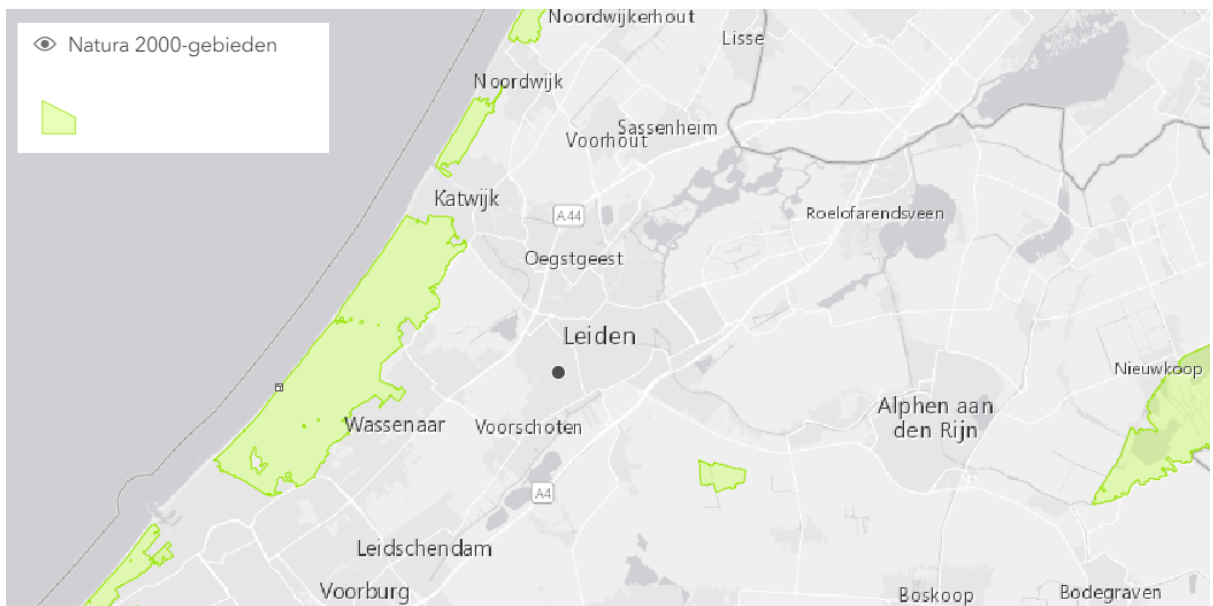
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. In dat kader dient een AERIUS c.q. stikstofberekening aan te tonen of een ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de habitatsoorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Indien ontwikkelingen een stikstofdepositie hebben groter dan 0,00 mol/ha/jaar, dan is mogelijk een Wet natuurbescherming vergunning noodzakelijk en een passende beoordeling.

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

Relatie tot het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van circa 25 meter van het meest nabijgelegen NNN-gebied. Dit betreft het Landgoed Ter Wadding. Het plangebied is niet gelegen in een belangrijk weidevogelgebied of in de strategische reservering natuur. Op onderstaande afbeelding zijn de dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden aangegeven. Dit zijn de gebieden Meijendel & Berkheide op een afstand van circa 5 kilometer, het gebied De Wilck op circa 6 kilometer en het gebied Coepelduynen op een afstand van circa 8 kilometer van het plangebied.



Figuur 5.1 Plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

Door BK is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks- als de bouwphase, zie bijlage 5. Uit het onderzoek volgt dat de NO_x uitstoot in de toekomstige gebruiksphase 213,15 kg bedraagt en er 692,4 kg NO_x wordt uitgestoten tijdens de bouwphase (per jaar). De Aeries calculator laat zien dat in de gebruiksphase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j. In de aanlegfase is er echter wel sprake van toename. Aangezien in de huidige situatie een aanzienlijke meer stikstof wordt uitgestoten, wordt er een beroep gedaan op het intern salderen. Dit betekent dat een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. De AERIUS berekening laat zien dat, indien er intern wordt gesaldeer, er geen resultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j is. Hierdoor is de vergunning verleenbaar. De aanvraag is op 4 september 2020 ingediend.

Soortenbescherming

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

Door Van der Goes en Groot is voor de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek gaat uit van een groter plangebied dan waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft. De bomen en de bosrand ten noorden van het plangebied behoren niet tot het plangebied en worden als gevolg van de ontwikkeling niet aangetast. Uit het onderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan er naast algemene soorten, geen strikt beschermde soorten aangetroffen of te verwachten zijn en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Een tweetal algemene voorwaarden is vanuit de Wet natuurbescherming altijd van toepassing:

1. vogelnesten van soorten met niet-jaarrond beschermde nesten en 'categorie 5' soorten vragen om aandacht. In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden

verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.

2. op basis van de in de Wet natuubescherming opgenomen zorgplicht (artikel 1.11) dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen kunnen worden gehanteerd:
 - a. Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
 - b. Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
 - c. Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
 - d. Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
 - e. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.1.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

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

Relatie tot het plan

Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart geraadpleegd, deze is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart plangebied (bron: nederland.risicokaart.nl)

Inrichtingen

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van de opslag van vuurwerk. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling zal deze inrichting verdwijnen. Verder bevinden zich binnen het plangebied geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 640 meter van het plangebied is een transportroute gelegen (Churchillaan). Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Voorschoten heeft een dergelijke route gevaarlijk stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Indien het plangebied binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, dient op basis van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), een uitgebreide groepsrisicoverantwoording plaats te vinden. Een uitgebreide verantwoording is gezien de afstand van de transportroute tot het plangebied niet benodigd.

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

Buisleiding

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

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

Naar verwachting zullen in zeer beperkte mate personen aanwezig zijn die niet zelfredzaam zijn. Indien dat wel het geval is zullen ze te allen tijde aanwezig onder leiding van een of meerdere zelfredzame volwassene. Op die manier kunnen ze onder leiding van deze volwassene(n) in veiligheid worden gebracht. Gezien voorgaande zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van "verminderd zelfredzame" personen. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen voor aanwezige personen. De toekomstige bevolking dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld moeten worden. Het is immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijden van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

Conclusie

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

5.1.4 Milieuzonering

Toetsingskader

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

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

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

Relatie tot het plan

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

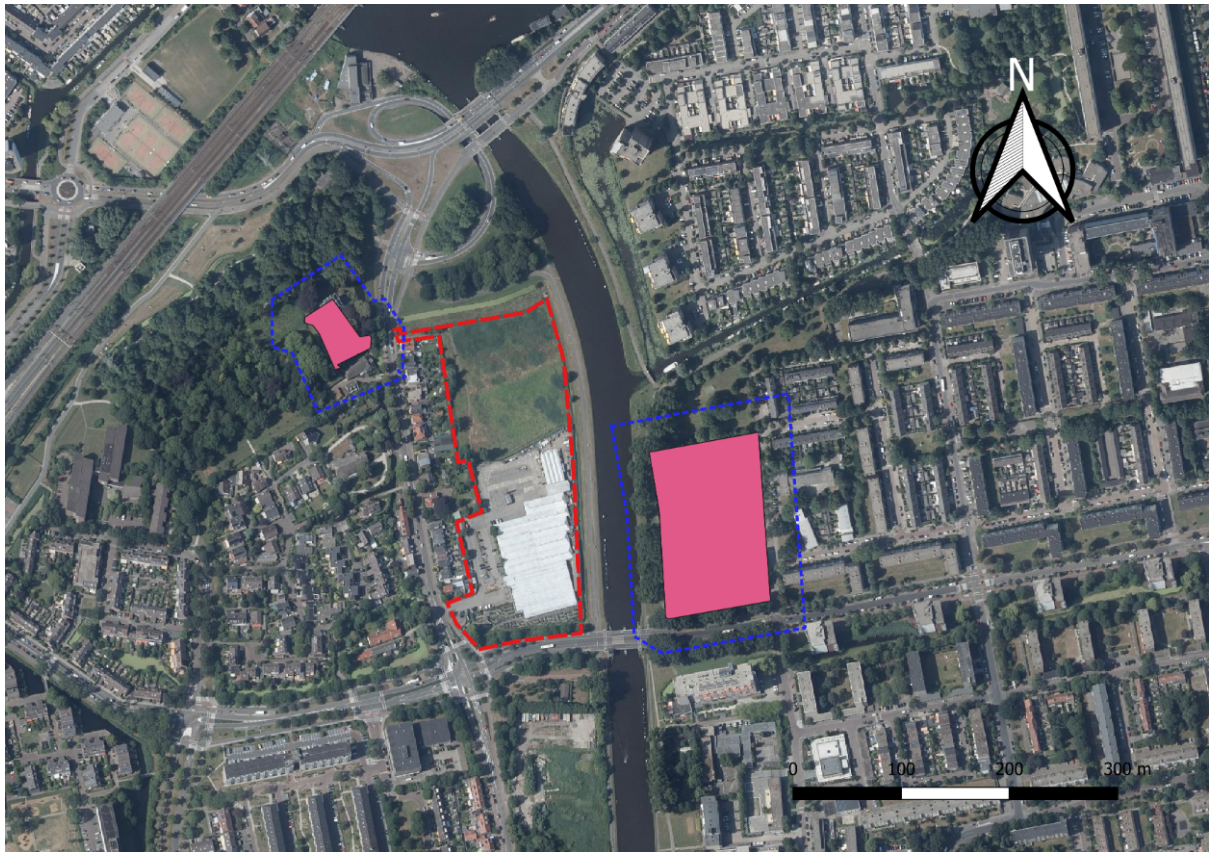
Het plangebied is gelegen binnen de gronden 'Detailhandel', 'Agrarisch', 'Water' en 'Groen'. Om in het plangebied woningen te realiseren moet naar de nabije omgeving worden gekeken. Omliggende gronden hebben de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Wonen kan in het kader van Bedrijven en milieuzonering getypeerd worden als een milieugevoelige functie. Derhalve vormen omliggende gronden met de bestemming 'Wonen' geen belemmering voor de

vaststelling van dit bestemmingsplan.

Er zijn twee locaties aanwezig met de bestemming 'Maatschappelijk' in de nabije omgeving van het plangebied. Aan de oostzijde is op circa 80 meter van het plangebied sprake van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' aangewezen gronden, waar het bestemmingsplan "Zuidwest" vigeert. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bedrijfswoningen, met de daarbij behorende voorzieningen. In de huidige situatie zijn hier een sportschool, een kerk en een school voor speciaal onderwijs gevestigd. In de milieuzoneringslijst van de VNG-borchure zijn richtafstanden gegeven voor de verschillende categorieën. De toegestane (en aanwezige) maatschappelijke voorzieningen kennen maximaal milieucategorie 2. In een rustige woonwijk dient derhalve een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot milieugevoelige functies als woningen.

Ten westen van het plangebied is, op een afstand van circa 30 meter, sprake van een bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Noord" zijn daar maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de huidige situatie is daar een centrum voor cardiologie aanwezig. De toegestane maatschappelijke voorzieningen kennen maximaal een milieucategorie 2. In een rustige woonwijk dient derhalve een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot milieugevoelige functies als woningen. Voor de huidige functie kan worden aangegeven dat artspraktijk, klinieken en dagverblijven op basis van de VNG-richtafstandenlijst een milieucategorie 1 (SCBI-code 2008 8621, 8622, 8623) kennen. In dat geval geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk.

De maatschappelijke functies die volgens het bestemmingsplan "Zuidwest" zijn toegetaan zijn op circa 8 meter van het plangebied gelegen. Hierdoor wordt ruim aan de gegeven richtafstand van 30 meter voldaan. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' die vallen binnen het bestemmingsplan "Noord" zijn op een afstand van circa 30 meter gelegen. De functies die zich worst-case kunnen vestigen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', zijn in beide gevallen functies met een milieucategorie 2. De richtafstand van 30 meter dient dus voor beide gronden in acht te worden genomen. Deze richtafstand geldt vanaf de perceelsgrens tot aan de gevel van woningen. De nieuwe woningen zijn niet beoogd binnen de richtafstand van de bestemming 'Maatschappelijk' (zie ook figuur 5.3).



Figuur 5.3 Richtafstanden omliggende gronden met bestemming 'Maatschappelijk'

Conclusie

Gezien de ruime afstand van de beoogde woningen tot nabijgelegen functies vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.1.5 Duurzaamheid

Toetsingskader

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

De gemeente Voorschoten heeft voor duurzaamheid een Startnotitie Routekaart naar Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed Voorschoten. Inzicht in de wettelijke eisen en aanvullende mogelijkheden voor verduurzaming, in de termijnen waarbinnen aan eisen voldaan moet worden, en in hoe de gemeente hieraan kan voldoen is de doelstelling van deze notitie.

De Routekaart moet de huidige wet- en regelgeving weergeven, en de ambitie uit het coalitieprogramma. Het advies per pand moet daarop gebaseerd zijn en op een zo groot mogelijke CO₂-reductie per investering.

Na vaststelling van de startnotitie geeft de gemeente opdracht een routekaart op te stellen voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De routekaart is op dit moment nog niet in gebruik. Op basis van de startnotitie wordt gemotiveerd op welke manier het onderhavige plan voorziet in een zo groot mogelijke CO₂-reductie.

Relatie tot het plan

Met de beoogde ontwikkeling, waarbij het plangebied wordt herbestemd tot woningbouw, wordt bijgedragen aan een duurzame gebiedsontwikkeling. De woningen worden gasloos uitgevoerd en gebouwd conform de strenge eisen uit het Bouwbesluit. Het plangebied is in de huidige situatie deels braakliggend. De beoogde ontwikkeling voorziet in een betere indeling van het gebied, met oog voor het groen op de locatie. De indeling van het plangebied is erop gericht een samenhang te creëren tussen de beoogde woningen en het groen en water dat voorkomt in en rondom het gebied. De huizen worden op een manier gesitueerd, zodat de doorkijk richting de Korte Vliet wordt gestimuleerd. Het groen wordt gebruikt om de woningen af te schermen van de beoogde 50 km/uur-weg door het plangebied. De groene tussenruimtes worden zowel gebruikt voor het afvoeren van hemelwater als voor het bieden van speelruimte voor kinderen.

Conclusie

In de verdere uitwerking van dit plan wordt aandacht besteed aan het klimaatadaptief ontwerpen van de woningen.

5.1.6 Geluidshinder

Toetsingskader

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

Wegverkeerslawaaï

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

Spoorweglawaaï

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

Industrielawaaï

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

Beleid hogere waarden

De gemeente Voorschoten volgt het Hogere Waardenbeleid van omgevingsdienst West-Holland. In hoofdlijnen staat het volgende beschreven in 'Richtlijnen voor het vaststellen hogere waarden wet geluidshinder', herziening 04-03-2013. Daarin zijn specifieke criteria geformuleerd voor het vaststellen van hogere waarden. Wanneer hogere waarden nodig zijn,

dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Verblijfsruimten en een buitenruimte dienen bij voorkeur zoveel mogelijk aan de minst belaste zijde te worden gesitueerd.

Beoordeling plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie in het plangebied. Dit betekent dat nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Vanwege de ligging in diverse geluidzones van wegen en het spoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie ook bijlage 1.

Wegverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting L_{den} vanwege de Trompweg / Vijf Meilaan en de nieuwe weg op de woningen ten hoogste 55 dB respectievelijk 58 dB na aftrek bedraagt. Deze waarden overschrijden de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Er zijn hogere waarden nodig. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de wegen Leidseweg, Stevenshofdreef / Vinkweg / Haagweg $L_{den} = 48$ dB na aftrek bedraagt. Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde op een gevel van de geluidgevoelige bestemming en is daarmee niet relevant.

Railverkeer

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het spoor maximaal 59 dB bedraagt. Deze waarde is juist hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn vanwege railverkeer hogere waarden nodig.

Hogere waarden

Zowel ten gevolge van weg- als railverkeer zijn hogere waarden nodig:

- Trompweg / Vijf Meilaan: 45 woningen; 55 dB.
- Nieuwe ontsluitingsweg: 135 woningen; 58 dB.
- Railverkeer: 135 woningen; 59 dB.

Uit de voorgenomen verkaveling met grondgebonden woningen is beoordeeld of aan het hogere waarden beleid kan worden voldaan.

De geluidsbelasting afkomstig van de Trompweg / Vijf Meilaan is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB aan de zuidoostzijde van het plangebied moet worden gestreefd naar een stille zijde. Verblijfsruimten en een buitenruimte moeten zo veel mogelijk aan de minst belaste zijde zijn gesitueerd. Uit de voorgenomen verkaveling met grondgebonden woningen is af te leiden dat daaraan kan worden voldaan, bijvoorbeeld door de situering van een garage aan de woning. Daarmee kan een achtergevel worden afgeschermd.

De geluidsbelasting afkomstig van de nieuwe weg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde. De nieuwe weg wordt voorzien van een geluidsreducerende wegverharding om het geluidsniveau aan de bron zo veel mogelijk te beperken. In de voorgenomen verkaveling en het plan is rekening gehouden met de situering van bouwblokken en afstand tot de weg om hoge geluidsniveaus zo veel mogelijk te voorkomen. Desalniettemin hebben alle woningen die direct zicht hebben op de weg een geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Het betreft meest de voorgevels. Er moet worden gestreefd naar een stille zijde. Die is aan de achtergevel aanwezig.

Bij de woningen aan de westzijde van het plan is de achtergevel op de bovenste verdieping geluidsbelaagd vanwege het railverkeer. Aangezien de woningen op de achtertuinen zijn georiënteerd, zijn de buitenruimten en ook meerdere verblijfsruimten gelegen aan de minst belaste zijde. Dit blijkt uit de voorgenomen verkaveling.

Bij het appartementengebouw zijn de buitenruimten zuidgeoriënteerd. Dit omwille van de bezonning. Die zijde is geluidsbelaagd. Maatregelen aan het gebouw worden getroffen om bij de buitenruimte en gevel zoveel als mogelijk het geluidsniveau te verminderen. In het ontwerp zijn verdiepingshoge schermen aan de buitenruimten van de drie westelijke traveeën aangebracht.

Vanwege railverkeer zijn met name de hoogste bouwlagen geluidsbelast. De onderste worden deels afgeschermd door de bebouwing. De geluidsbelasting is afkomstig van het spoor aan de westzijde. Gezien de oost-west oriëntatie van de woningen hebben deze alle een stille oostzijde voor wat betreft het railverkeerslawaai. Daarbij komt dat veelal de laagste verdieping aan de westzijde beperkt of niet geluidsbelast is.

Opgemerkt wordt dat wanneer wordt uitgegaan van de rechtdoor-variant dat de geluidbelasting vergelijkbaar is en ook in dat geval wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

Conclusie

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Vanwege het overschrijden van de grenswaarde is het aanvragen van een hogere waarde noodzakelijk. Deze hogere waarde zal door de gemeente vastgesteld en gepubliceerd worden, zie ook bijlage 7. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid. Gezien voorgaande levert het aspect geluid geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Relatie tot het plan

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

Goed woon- en leefklimaat december

Op de kaartviewer van de NSL-tool (geraadpleegd op 18 december 2019) is te zien dat er plaatse van het plangebied de grootschalige achtergrondconcentraties in 2017 van stikstofdioxide NO₂ 23 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 19 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11 µg/m³ bedragen. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven. De verkeersaantrekkende werking van het tuincentrum is naar verwachting hoger dat de verkeersaantrekkende werking van de beoogde woningen.

Jaar	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2017	23	19	11
Grenswaarde	40	40	25

Tabel 5.1 achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

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

5.1.8 Water

Toetsingskader

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

In hoofdstuk 2 staat het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. In 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. 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:

- voorkomingen waar nodig beperkingen van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- 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.

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 uitlogende 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 beleid rekening gehouden moeten worden.

Hemelwaterverordening

Om voor drogere voeten te zorgen in Voorschoten wordt een nieuwe hemelwaterverordening vastgesteld. Doel is om wateroverlast in de gemeente te beperken en Voorschoten te beschermen tegen klimaatveranderingen. Wateroverlast treft de inwoners in delen van Voorschoten. Door het nemen van maatregelen om het milieu en de leefomgeving beter bestand te maken tegen de toekomst wordt de verordening vastgesteld. In de verordening worden regels opgenomen ten aanzien van het lozen van hemelwater bij het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van een werk wat leidt tot het aanleggen van nieuw verhard oppervlak. Daarnaast worden ook regels opgenomen voor het lozen van grondwater.”

Relatie met het plan

Het plangebied is erg nat en bij de bestaande bebouwing langs de Leidseweg is sprake van wateroverlast. Tijdens de planontwikkeling dient ingezet te worden op klimaatadaptie van het plangebied. Hierdoor kan water door extreme neerslag worden afgevoerd en is het plangebied bestand tegen externe hitte en droogte. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de regels die gelden voor het aanbrengen van verharding, het dempen van oppervlaktewater en het lozen van hemelwater. Zo zal 15% van het n de toename van verhard oppervlak moeten worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. Voor het dempen van oppervlaktewater geldt dat dit 100% moet worden gecompenseerd. Vanwege het toevoegen van verharding en het realiseren van extra oppervlaktewater en maatregelen die ervoor zorgen dat het hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd zal een watervergunning worden aangevraagd.

Opgemerkt wordt dat ten behoeve van de nadere uitwerking een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd. In nauw overleg met het hoogheemraadschap worden op basis van het geohydrologische onderzoek keuzes gemaakt omtrent de verdere uitwerking van het plan, zodat water over-/onderlast wordt voorkomen.

Conclusie

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 en is de beoogde bebouwing niet gelegen binnen een waterkering waardoor waterveiligheid hier geen rol speelt.

5.1.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunningsprocedure.

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

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de

drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd in hoeverre belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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

Relatie met het plan

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

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

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

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande is voorliggend bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig, zie ook bijlage 8.

Conclusie

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

5.2 Overige aspecten

5.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van een 'landgoedbiotoop, historisch landgoed' (zie ook paragraaf 2.4.2). Ontwikkelingen nabij historische landgoederen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

Het plangebied overlapt de landgoedbiotoop minimaal. Ter plaatse van de overlapping worden geen woningen gerealiseerd, waardoor het zicht richting het landgoed niet wordt beperkt en de waarden niet worden aangetast. Aangezien het plan geen effect heeft op de landgoed- of kasteelbiotoop; de gronden die als zodanig zijn aangewezen blijven voor groen bestemd.

In paragraaf 3.2 is de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen met stookhuis aangeduid.

Op grond van de 'Kernkwaliteiten 6,7, en 8 ensembles' uit de structuurvisie Cultuurhistorie en de criteria uit bijlage 3 van de Kadernota erfgoed is de schoorsteen en het stookhuis beschermenswaardig.

Bij de planvoorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat de schoorsteen feitelijk op een plaats staat waar een weg is beoogd. De positionering van deze weg is gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2007 voor deze herontwikkeling door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze weg is heel belangrijk voor een goede ontsluiting van Voorschoten aan de noordzijde. De vraag is gerechtvaardigd of de schoorsteen verplaatst of herbouwd kan worden op een andere plek binnen het plangebied. Het slopen en weer opbouwen van de schoorsteen gaat zonder verlies van authenticiteit niet lukken. Vanuit het maatschappelijk belang van het realiseren van woningen en alles wat daarvoor nodig is, hebben we in de totale afweging van belangen moeten vaststellen dat behoud van de schoorsteen in het plan niet gaat lukken.

Archeologie

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

Door Hamaland Advies, is een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Daaruit volgt dat het plangebied in 2007 is onderzocht. Het plangebied maakte in de late prehistorie deel uit van het perimariene gebied, waar in talrijke geulen zoet water stroomde vanuit de Oude Rijn. Op de randen van die geulen vond bewoning plaats in de IJzertijd en Romeinse Tijd. In de Middeleeuwen werd over deze omgeving een kleidek afgezet, dat in latere tijd is verstoord door 'afvletten' van de klei voor de ten het noorden en oosten van het plangebied aanwezige steenovens. Wanneer in het plangebied de bodem nog intact gebleven is en er een ouder bodemniveau nabij een kreekbedding in de boringen wordt aangetroffen, is de kans groot dat er in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, zoals in de Stevenhofjespolder, ten westen en de Boschhuizerpolder ten oosten van het plangebied. De meldingen in Archis3 geven weer dat er meerdere archeologische vindplaatsen in de buurt van het plangebied gelegen zijn. Daarbij zijn vooral resten de IJzertijd en de Romeinse tijd aangetroffen. Ook troffen veel onderzoeken een verstoorde bodem aan. De verwachte bodemverstoringen onder de bestaande kassen en gebouwen, hebben een nog onbekende diepte.

Eventuele archeologische resten, die dateren uit de Midden- en Late-IJzertijd, bevinden zich in de licht humeuze vegetatiehorizont, die zich bevindt tussen 90 cm en 120 cm beneden maaiveld.

Geadviseerd wordt om in het noordelijk deel van het plangebied (centrale deel van het huidige plangebied) een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven, wanneer de aanwezige kassen en verharding zijn verdwenen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst wordt door de archeologisch adviseur van de gemeente. De exacte onderzoeksmethodiek voor het vervolgonderzoek dient vooraf in samenspraak met de archeologisch adviseur van de gemeente te worden bepaald.

De archeologische waarden binnen het plangebied zullen worden beschermd middels het handhaven van de dubbelbestemming 'waarde - archeologie' in voorliggend bestemmingsplan.

5.2.2 Kabels, leidingen en straalverbindingen

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

5.2.3 Mobiliteit en verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg door het plangebied is de Leidseweg. Via deze weg wordt in noordoostelijke richting ontsloten naar Leiden. De gemeente Voorschoten heeft geen directe aansluiting op het rijkswegennet maar is bereikbaar via de provinciale wegen N447 en N448. Vanaf de N447 wordt binnen het plangebied via diverse wegen naar de woonwijken ontsloten. Ten aanzien van openbaar vervoer is binnen het plangebied langs de Trompweg een bushalte gelegen in de richtingen Voorschoten en Leiden.

Door Sweco is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect verkeer en parkeren, zie ook bijlage 6. Ten aanzien van het aspect verkeer kan op basis van de verkeersgeneratie voor de verkeersafwikkeling worden geconcludeerd dat er mogelijk doorstromingsknelpunten verwacht worden op de nieuwe ontsluitingsweg en de Trompweg Oost indien deze als wijkontsluitingsweg worden aangelegd, aangezien de gemiddelde belastingsgraad naar verwachting rond of boven de 0,8 ligt. De nieuwe ontsluitingsweg zal ofwel volledig volgens de richtlijnen aangelegd moeten worden als wijkontsluitingsweg, of de functie van de weg en de daarbij behorende inrichting, moet worden opgeschaald naar een gebiedsontsluitingsweg, waarbij de weginrichting overeen dient te komen met de wegkenmerken benoemd die in Tabel 3 van bijlage 5 zijn opgenomen. Aan voornoemde voorwaarde zal tijdens de verdere uitwerking van het plan invulling worden gegeven. Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied worden geen knelpunten verwacht.

Kruispuntberekeningen uit de eerder opgestelde notitie 'Analyse verkeersafwikkeling kruispunt Leidseweg – Trompweg in Voorschoten' (Sweco, 2019)' geven aan dat zowel het kruispunt Leidseweg – Trompweg als het kruispunt Trompweg – Nieuwe ontsluiting – busbaan als voorrangskruispunt vormgegeven kunnen worden, zonder dat er knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan. De huidige verkeerscijfers geven geen aanleiding om aan te nemen dat dit heroverwogen moet worden. De kruispuntberekeningen vormen een benadering voor de te verwachten afwikkelcapaciteit tijdens spitsuren.

De berekening van de parkeervraag laat zien dat er op basis van de CROW kencijfers (landelijk gemiddelden) tussen de 179 en 287 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan er in ieder geval 41 openbaar toegankelijk voor bezoekersparkeren moeten zijn. De eerder opgenomen 210,2 parkeerplaatsen vallen binnen deze bandbreedte en sluiten aan bij de karakteristiek van de gemeente Voorschoten. Dit kan als uitgangspunt gelden voor invulling van de parkeeropgave binnen het plan. Aangezien hierin kan worden voorzien vraagt het aspect parkeren verder niet om aandacht.

Conclusie

De nieuwe ontsluitingsweg zal worden als aangelegd als een wijkontsluitingsweg of worden opgeschaald naar een gebiedsontsluitingsweg, waarbij de weginrichting overeen dient te komen met de daarbij behorende wegkenmerken. Ook zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Gezien voorgaande vraagt het aspect verkeer en parkeren niet om nadere aandacht.

5.2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen

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

Wettelijk kader

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

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten

behoefte van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

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

De beoogde ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan beoogt immers een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarin in woningbouw ter plaatse van huidige bebouwing van een tuincentrum én braakliggend terrein is voorzien, mogelijk te maken. Daarmee is de Ladder van Duurzame Verstedelijking van toepassing.

Behoefte

Met voorliggend bestemmingsplan waarbij maximaal 135 woningen gerealiseerd kunnen worden wordt voorzien in de behoefte aan woningen in Voorschoten en de regio.

De woningbehoefte bestaat uit sociale woningen, middel dure woningen, dure woningen, appartementen voor starters en ouderen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Voor het grootste gedeelte vangt Voorschoten de regionale woningbehoefte op binnen het stedelijk gebied. Er is in Voorschoten en regionaal behoefte aan het "groen-stedelijk" en "landelijk bereikbaar" woonmilieus. Deze behoefte wordt onder andere voorzien in het plangebied. Er worden vrijstaande/ twee-onder-één-kap woningen, grondgebonden woningen en sociale huurwoningen gerealiseerd.

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

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

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

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van woningbouw ter plaatse van de huidige Intratuinlocatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en het bestaande gebruik wordt veranderd. Het bestemmingsplan is opgezet als planologisch kader voor het mogelijk maken van woningbouw.

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

Aanduidingen

Op de verbeelding is gebruikgemaakt van twee verschillende aanduidingen:

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

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

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

De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid, de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effectrapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op

monumentale en / of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied: dat gebeurt in dat geval in het milieu-effectrapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wro (goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid).

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

Bijlagen bij de toelichting

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

De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

Bijlagen bij de regels

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

De verbeelding

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

Belangrijk om te weten is dat sinds 2008 een digitaal bestand (een 'gml-bestand') leidend is. Dat

gml-bestand bepaald waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen et cetera. Een afgeleide van dat gml-bestand is bijvoorbeeld een pdf-bestand of een papieren kaart. Bij twijfel over een pdf-bestand of een papieren versie van de verbeelding geeft de gml de juridische doorslag!

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Artikel 3 Groen

Omvangrijke groengebieden en structurerende groenelementen zijn bestemd als Groen. Het betreft een groenbestemming waar privétuinen niet zijn toegestaan. Met de groenbestemming wordt tevens voorkomen dat ter plaatse van deze bestemming vergunningsvrije bebouwing kan worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' is tevens een parkeervoorziening. Een in-/uitrit is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - in-/uitrit' toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De meeste voortuinen bij woningen (en in sommige gevallen ook zijtuinen) zijn bestemd als Tuin. Op grond van een specifieke regeling mogen binnen de bestemming erkers aan aangrenzende hoofdgebouwen worden toegestaan. Deze regeling is gebaseerd op het huidige gemeentelijke beleid.

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 6 Water

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

Artikel 7 Wonen - 1

De locaties waar niet-gestapelde woningen worden toegestaan zijn voorzien van een bestemming 'Wonen - 1'. Met het bouwvlak wordt aangegeven waar woningen zijn toegestaan.

Artikel 8 Wonen - 2

De locaties waar niet-gestapelde en gestapelde woningen worden toegestaan zijn voorzien van een bestemming 'Wonen'. Met het bouwvlak wordt aangegeven waar niet-gestapelde woningen zijn toegestaan. Met een aanduiding is aangegeven waar gestapelde woningen mogelijk zijn.

Om de gemeentelijke klimaatdoelen en duurzaamheidsdoelen door te laten werken in het bestemmingsplan is in artikel 7.5 en in artikel 8.5 een voorwaardelijke verplichting klimaatadaptiviteit en duurzaamheid opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar het 'Inrichtingsplan klimaatadaptiviteit en duurzaamheid' in bijlage 3 bij de regels. Wonen is alleen toegestaan indien de direct op de woningen aansluitende openbare ruimte voldoet aan dat Inrichtingsplan (binnen vier jaar nadat de woonbebouwing is gerealiseerd). In het ontwerp-bestemmingsplan is het Inrichtingsplan in bijlage 3 nog niet volledig uitgewerkt. In het vastgestelde bestemmingsplan moet dat wel het geval zijn. In het vastgestelde bestemmingsplan moet het Inrichtingsplan een optimaal concrete en toetsbare inhoud hebben gekregen.

Daarnaast is om de door de gemeenteraad aangenomen motie over natuurinclusief bouwen (d.d. 4 april 2019) door te laten werken in het bestemmingsplan in artikel 7.6 en in artikel 8.6 een voorwaardelijke verplichting over het realiseren van natuurinclusieve voorzieningen opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar de 'Lijst natuurinclusieve voorzieningen' in bijlage 4 bij de regels. Het bouwen van woningen is alleen toegestaan indien in of aan de woningen natuurinclusieve voorzieningen zijn aangebracht zoals beschreven in die Lijst. In het ontwerp-bestemmingsplan is de Lijst in bijlage 4 mogelijk nog niet volledig uitgewerkt. In het vastgestelde bestemmingsplan moet dat wel het geval zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming)

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

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

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door het hoogheemraadschap geregeld. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de gronden die horen bij het landgoedbiotoop is een aanduiding 'vrijwaringszone 'landgoedbiotoop' opgenomen. Hiermee worden geborgd dat de gronden zijn bestemd voor het beschermen, verbeteren en/ of versterken van de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop.

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan de maatvoering niet in overeenkomst is met de in onderhavig plan gestelde maten. Het artikel bepaalt voor deze bouwwerken dat de bestaande maten ter plaatse als afwijkende maximum maat mogen worden gehanteerd.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 16 Parkeerregels

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

Artikel 17 Algemene procedureregels

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

Artikel 18 Overige regels

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

Artikel 19 Overgangsrecht en Artikel 20 Slotregel

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

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

Voor de provincie was er geen reden om inhoudelijk te reageren op het plan. Vanuit de gemeente Leiden is een projectleider aangewezen om in nader contact met Voorschoten te treden over het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor het stuk ontsluitingsweg dat komt te liggen op Leids grondgebied. Op 29 juli 2020 heeft het Hoogheemraadschap aan de gemeentelijke projectleider aangegeven akkoord te gaan met de watercompensatieberekeningen. Ook voor het onderwerp Klimaatadaptatie is aandacht gevraagd. Hier zal tijdens het verdere uitwerking van plan zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Aanvullend is op 18 september 2020 aangegeven het dat het hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het plan. Geadviseerd wordt om rekening te houden met wateroverlast bij hevige regenval binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan. De locatie staat in open water verbinding met het gebied ten zuiden van de Trompweg. Er mag geen afwenteling van (regen)water naar dit gebied plaatsvinden. Eventuele ophoging van de locatie kan wateroverlast in de omgeving veroorzaken of verergeren. Mogelijke oplossingen zijn het gebied ten zuiden van de Trompweg gelijktijdig op te hogen en in het peilgebied extra oppervlaktewater te graven. Structin heeft aangegeven dat het project moet worden aangemeld omdat vanwege de beoogde woningen nieuwe leidingen, verbindingen, zullen moeten worden aangelegd om het plangebied te voorzien van bijvoorbeeld elektriciteit, water, kabel-TV en telecom. De omgevingsdienst beoordeeld de in het kader van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken. Zij hebben aandacht gevraagd voor de onderwerpen bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie. De reacties hebben afgezien van enkele tekstuele wijzigingen - en het vervangen van volledig uitgevoerde bodemonderzoek en het vervangen van het bestemmingsplan - niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 november t/m woensdag 16 december 2020 voor een ieder ter visie gelegen. In totaal zijn negen zienswijzen ingediend waarvan er acht ontvankelijk zijn. In de Nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage 9) zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan alleen aangepast voor zover het betreft het opnemen van een aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' en een aanduiding 'specifieke vorm van groen - in-/uitrit' binnen de bestemming 'Groen'.

7.3 Handhaving

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbescherming-momenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van 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 omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van

vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder de eerste aandachtspunt genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is 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.

