

Bestemmingsplan

Buitenplaats Huize Bijdorp

Bestemmingsplan

Buitenplaats Huize Bijdorp

Projectnummer 0464889.100

Revisie vastgesteld

Datum 27 oktober 2021

Auteur(s)

C. van Tilburg

M. Schouten

J.D. van den Broek

Opdrachtgever

Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten

Veurseweg 3

2251 AA Voorschoten

datum vrijgave
27 oktober 2021

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
C. van Tilburg

vrijgave
A. Hatzman

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Planproces	8
1.5	Digitalisering	8
1.6	Voortschrijdend inzicht planuitgangspunten	8
1.7	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 3	Huidige situatie en planbeschrijving	35
3.1	Analyse huidige situatie	35
3.2	Visie en stedenbouwkundige uitwerking	40
3.3	Beeldkwaliteit	47
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	51
4.1	Verkeer en parkeren	51
4.2	Geluid	53
4.3	Luchtkwaliteit	54
4.4	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	57
4.5	Bodem	60
4.6	Niet Gesprongen Explosieven	61
4.7	Ecologie	62
4.8	Bedrijven en milieuzonering	66
4.9	Externe veiligheid	68
4.10	Kabels, leidingen en straalverbindingen	72
4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	72
4.12	Water	73
4.13	Duurzaamheid	75
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	75
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	77
5.1	Plansystematiek	77
5.2	Artikelsgewijze toelichting	77
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	83
6.1	Economische uitvoerbaarheid	83
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
6.3	Handhaving	84

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Congregatie H. Catharina van Siena, dominicanessen van Voorschoten (vanaf hier: de Congregatie) op buitenplaats Huize Bijdorp nadert haar voltooiing. De Congregatie wil graag zelf richting geven aan haar nalatenschap. De wens/visie van de Congregatie is om de buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor huidige aanwezige waarden en daarbij eventuele ontwikkelmogelijkheden.

Daarnaast dient voldoende financiële ruimte te zijn zodat tot aan het eind de zorg en het gemeenschapsleven van de zusters gegarandeerd blijven, maar ook nadien de buitenplaats en daarop aanwezige natuurwaarden op een juiste wijze kunnen worden beheerd.

Het doel van de Congregatie is om de buitenplaats een maatschappelijke functie te geven als vertaling van de waarden waar de zusters hun leven aan hebben gewijd. De toekomst van de buitenplaats moet passen bij het leven en het gedachtegoed van de zusters. Centrale begrippen in de visie voor de toekomstige doorontwikkeling zijn dan ook de huidige waarden van het gebied (zie paragraaf 3.1.3) in combinatie met kernwaarden van de Congregatie zoals toewijding, zorg voor elkaar, gezamenlijkheid, gastvrijheid en een buitenplaats voor jong en oud.



Figuur 1.1: Ligging van buitenplaats Huize Bijdorp (rode kader) in Voorschoten.

Met aandacht voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden is een ontwikkelingsvisie opgesteld voor het toekomstbestendig maken van de buitenplaats (zie paragraaf 3.2 en 3.3 voor beschrijving van de stedenbouwkundige visie voor doorontwikkeling van de buitenplaats Huize Bijdorp). Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling van buitenplaats Huize Bijdorp.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied (buitenplaats huize Bijdorp) is gelegen in de kern Voorschoten ten zuiden van het centrum. Het is ingeklemd tussen de Veurseweg (N447) in het noordwesten en de Vliet in het zuidoosten. In het noordoosten en zuidwesten liggen respectievelijk de woonwijken Vlietwijk en Starrenburg. De Valkeweg snijdt door het plangebied in het zuidoostelijke deel. Het gehele plangebied is van het klooster en in de huidige situatie niet opengesteld voor publiek.



Figuur 1.2: Luchtfoto van het plangebied (rode kader).

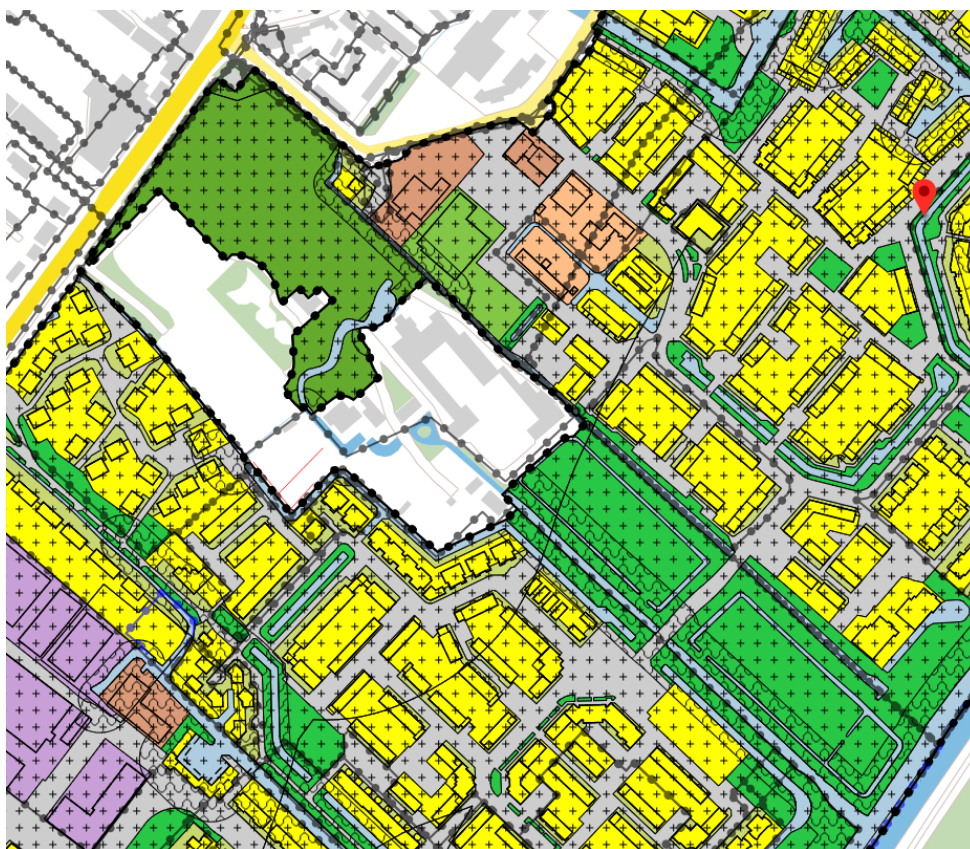
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het planvoornemen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Starrenburg' (onherroepelijk op 30 oktober 1986) en bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' (vastgesteld op 16 mei 2012). In het bestemmingsplan 'Starrenburg' (zie figuur 1.3) hebben de gronden de bestemming Bijzondere doeleinden, klasse A, met bijbehorende erfen en bouwmogelijkheden die zijn aangegeven binnen de bouwvlakken. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van religieuze doeleinden, klooster, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en parkeergelegenheden.



Figuur 1.3: Uitsnede van bestemmingsplan 'Starrenburg' met de bestemming 'Bijzondere doeleinden klasse A' voor het plangebied.

Voor een deel van de buitenplaats is nadien het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' vastgesteld. Dit betreffen de gronden met de bestemming 'Bos' en de bestemming 'Groen' (zie figuur 1.4).



Figuur 1.3: Uitsnede van het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' met bestemming 'Bos' (donkergroen) en bestemming 'Groen' (lichtgroen).

Voor het plangebied is met de gemeente Voorschoten en een participatietraject met omwonenden/belanghebbenden een spelregelkaart ontwikkeld op basis van uitvoerig participatietraject. Vervolgens op basis van overleggen gemeente en provincie Zuid-Holland, gekomen tot stedenbouwkundige visie. De stedenbouwkundige visie, programmatische en ruimtelijke ontwikkelingen en beeldkwaliteitsplan worden verder beschreven in hoofdstuk 3. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van beide bestemmingsplannen. Vanwege deze strijdigheid is dit nieuwe juridisch-planologisch

kader (bestemmingsplan) opgesteld.

1.4 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken wordt dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op de stukken naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Door de initiatiefnemer worden omwonenden middels een (digitale) inloopavond in de gelegenheid gesteld op de ontwikkeling / het bestemmingsplan te reageren. Ook vinden regelmatig gesprekken plaats. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen vinden waar nodig aanpassingen aan de stukken plaats. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.5 Digitalisering

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

1.6 Voortschrijdend inzicht planuitgangspunten

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele planuitgangspunten gewijzigd (op basis van de (milieu)onderzoeken en afstemming tijdens het vooroverleg met verschillende instanties). Op de Bungalowlocatie was het planuitgangspunt om 22 woningen toe te voegen. Op basis van nader onderzoek en voortschrijdend inzicht is dit aantal teruggebracht naar maximaal 12 woningen. Voor de benutting exclaveringsmogelijkheid betekent dit dat er gebruik gemaakt wordt van 2.000 vierkante meter exclavering in plaats van 2.500 vierkante meter. Een vermindering van 500 vierkante meter exclavering.

De 2.000 vierkante meter exclavering is onderverdeeld in 1.300 vierkante meter voor de hoofdgebouwen en buitenruimten en in 700 vierkante meter gemeenschappelijke voorzieningen. In de regels van het bestemmingsplan zijn deze vierkante meters geborgd. Omdat er nog geen gedetailleerd ontwerp voor de woningen beschikbaar is, is voor het aanduidingsvlak een oppervlakte van 3.000 vierkante meter opgenomen waarbinnen de ontwikkeling (binnen het kader van de planregels) kan worden gerealiseerd.

De in mindering gebrachte woningen van de Bungalowlocatie zijn toegevoegd aan de woningaantallen in de nieuwbouw van het klooster. Per abuis was dit nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het plan wordt dit hersteld en wordt uitgegaan van 12 woningen op de Bungalowlocatie en 175 woningen / appartementen binnen de bestemming 'Gemengd' (locatie klooster). Deze wijziging heeft ertoe geleid dat 10 extra woonappartementen(categorie middelduur) toegevoegd worden aan de locatie klooster. Hierdoor zullen geen ruimtelijke wijzigingen optreden omdat de woningen binnen het beoogde bouwvolume worden gerealiseerd.

De uitgangspunten zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de onderzoeken (bijlagen bij het bestemmingsplan), programma en toetsing aan milieuaspecten in hoofdstuk 4 wordt (op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken), indien onvermijdelijk, uitgegaan van de oude uitgangspunten. Omdat de oude uitgangspunten een groter programma betroffen wordt dit gezien als worstcase scenario waarbinnen de huidige bovengenoemde uitgangspunten passend zijn.

1.7 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgesteld:

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

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het relevante Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven. Daarbij is planspecifiek aangegeven of de doorontwikkeling passend is binnen het beleid. Het beleid in dit hoofdstuk richt zich voornamelijk op het ruimtelijk domein. Specifiek (milieu)beleid wordt weergegeven bij uitwerking van de sectorale aspecten in hoofdstuk 4. Daar waar van toepassing wordt in dit hoofdstuk doorverwezen naar de specifieke paragraaf / bijlage die verder ingaat op het betreffende onderwerp.

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en is 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).

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Planspecifiek

De SVIR heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zijn.

2.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.

- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Planspecifiek

De NOVI heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zijn.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. Voor gemeente Voorschoten is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- De ruimte reservering voor de parallelle kaagbaan;
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- Aan de provincies is opgedragen om herijkte EHS te beschermen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- Kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Planspecifiek

Het voorgenomen project past binnen de geformuleerde doelstellingen. Het beleid staat de uitvoering van het voorgenomen plan niet in de weg.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van drie opeenvolgende treden. Deze treden borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een functie of dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de (economische) behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Relevantie plangebied

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. In geval van globale bestemmingen moet de laddertoets formeel gaan over de maximale planologische mogelijkheden.

Toetsing

Conform de systematiek en de relevante jurisprudentie van de Ladder is het noodzakelijk om de behoefte te onderbouwen van de woningbouwontwikkeling en de verschillende daarbij behorende voorzieningen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet kwantitatief en/of kwalitatief opzicht worden aangetoond. De kwantitatieve behoefte betreft het aantal voorzieningen en de omvang hiervan. De kwalitatieve behoefte betreft specifieke segmenten waarin de behoefte zich concentreert. Het onderzoek is verder getoetst en uiteengezet in paragraaf 4.11 en bijlage 13.

Conclusie

Uit het behoefte onderzoek blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de behoefte. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2.1.5 Archeologie en erfgoed

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.

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

Planspecifiek

In het plangebied is de oude toegangspoort toegewezen als Rijksmonument. De poort zal als dusdanig behouden blijven en er zullen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden. De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden behandeld in paragraaf 4.4.2.

Beschermde stads en dorpsgezicht

Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Voorschoten maakt een aanzienlijk deel van de gemeente deel uit van de 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en

Leidschendam-Voorburg', ook ligt een beschermd stadsgezicht op het centrum van de kern Voorschoten.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gezicht.

Archeologie

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

In Nederland is er bij de implementatie van 'Malta' voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen. Ten gevolge van de Wamz moet de gemeente daarbij nu rekening houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures. De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

Planspecifiek

De archeologische waarden in het plangebied worden behandeld in paragraaf 4.4.1.

2.1.6

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 (Meijndel 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 4.7). 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. Dit onderdeel wordt verder uiteengezet in paragraaf 4.7.2.

Soortenbescherming:

De grootste verandering in de Wet natuurbescherming betreft de soortenbescherming. Een aantal soorten zijn in de huidige wet niet meer beschermd, terwijl andere soorten juist zijn toegevoegd aan de lijst van beschermde soorten. Dit onderdeel wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.1.

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.

2.1.7 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Nederland voldoet hiermee aan de Europese eisen om actuele plannen en programma's op te stellen ten aanzien van duurzaam watergebruik en waterveiligheid.

Planspecifiek

In het plan worden normen gesteld voor de hoogte van dijken en de ruimte voor reservering van waterberging. Het onderhavig plangebied valt niet binnen het waterbergingsgebied, waardoor het Waterplan geen gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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 uitnodigend 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

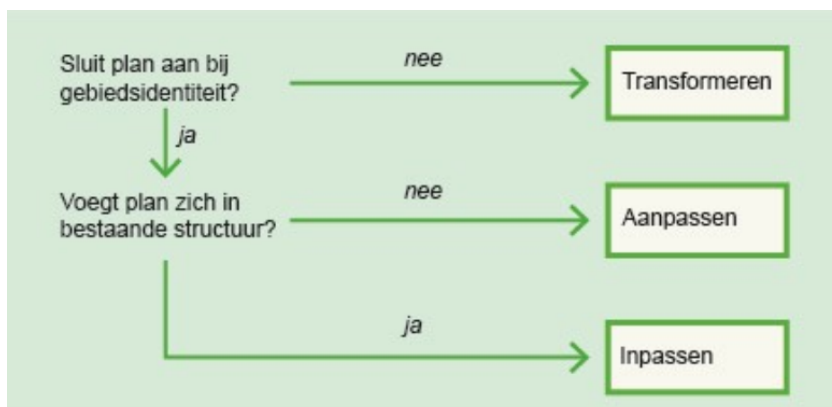
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Planspecifiek

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 (zie figuur 2.2) vier typen ondergrond:

- 'Rivierdeltacomplex- jonge zeeklei': 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 het gebied is: Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- 'Bijzonder reliëf -rivierduin': Voor deze gronden geldt dat de gronden overwegend bestaand uit zeezandafzetting. Richtpunten voor dit gebied zijn:
 1. Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
 2. Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
 3. Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Strandwallen en oude duinen: Voor deze gronden geldt dat de gronden overwegend bestaand uit zeezandafzetting. Richtpunten voor dit gebied zijn:
 1. Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
 2. Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.

3. Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Veencomplex - oude zeelei (deze gronden zijn gelegen binnen het plangebied. Op deze gronden zullen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.



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 'Stads- en dorpsrand (200 meter)'. 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 'Stads- en dorpsrand (200 meter)' geldt het volgende richtpunt: Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



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

Laag van beleving

Het plangebied is 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)

Laag van ondergrond

Voor de projectlocatie 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 (uitbreiding hoofdgebouw) met een hogere bouwhoogte gaat niet ten koste van de doorkijk richting de Vliet.

Laag van beleving

Het plangebied is gelegen in landgoedbiotoop. De basisstructuur van het landgoed blijft echter gehandhaafd en de zichtlijnen verminderen niet als gevolg van de ontwikkeling. De omgang met de kernkwaliteiten van de landgoedbiotoop worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3) en de cultuurhistorische analyse (zie paragraaf 4.4.2). Daarnaast blijft de landgoedbiotoop beschermd door middel in de regels van het bestemmingsplan (artikel Waarde - Cultureel erfgoed).

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 is immers bebouwing aanwezig. De toe te voegen woningen worden zo gesitueerd dat de structuur van de buitenplaats weer herkenbaar kan worden gemaakt en de bestaande structuur versterkt.

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.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

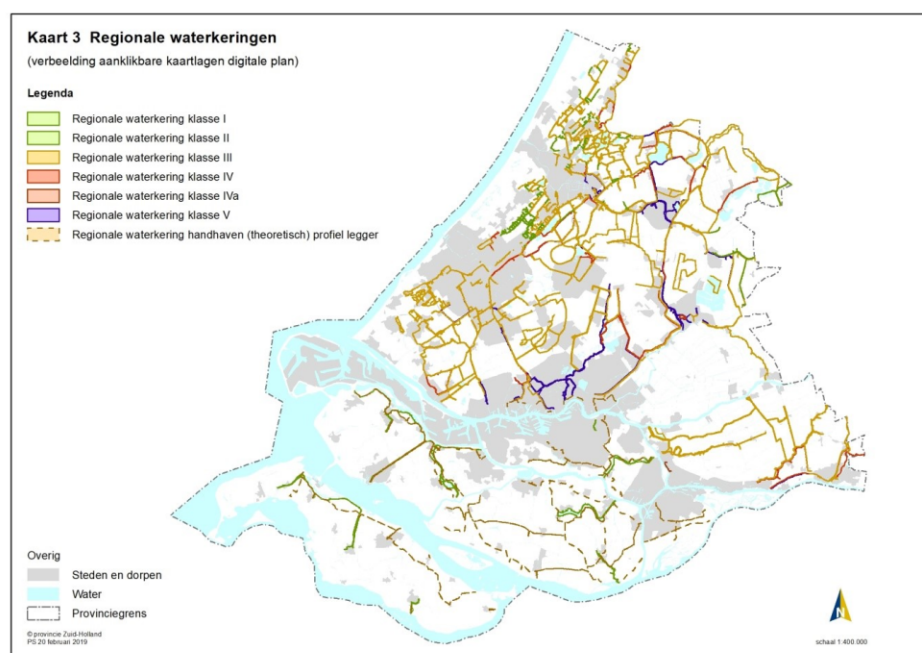
Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor 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 de ontwikkeling per saldo niet mag afnemen, 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:
 - a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - b. 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;
- c. 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 is 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:

Artikel 6.10 omvat de provinciale borging van de Ladder voor duurzame verstedelijking, eerder al benoemd in paragraaf 2.1.4. De toetsing aan de Ladder vindt plaats in paragraaf 4.11.

Artikel 6.24: Natuurnetwerk Nederland:

Een groot deel van het plangebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De toetsing van het planvoornemen aan het relevante provinciale beleid in detail uitgewerkt in paragraaf 4.7.2 en bijlage 4.

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.



Figuur 2.6: Het Natuurnetwerk Nederland (links) en de landgoedbiotoop (rechts) in en rondom Huize Bijdorp.

Relatie tot het plan

Het plan betreft de toevoeging van 102 woningen en 635 vierkante meter ondergeschikte commerciële functie. 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 paragraaf 4.11.

Een groot deel van het plangebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De toetsing van het planvoornemen aan het relevante provinciale beleid in detail uitgewerkt in paragraaf 4.7.2 en bijlage 4.

Het plangebied ligt in het landgoed- en kasteelbiotoop. De woningen worden dusdanig binnen het gebied gerealiseerd dat de zichtlijnen van het landgoed behouden blijven. De omgang met de bijbehorende kernkwaliteiten wordt beschreven in het Beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3) en de cultuurhistorische analyse (zie paragraaf 4.4.2). Daarnaast blijft de bescherming landgoed- en kasteelbiotoop behouden voor de delen waar geen ontwikkeling wordt voorzien (artikel Artikel 10 van regels van dit bestemmingsplan). 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 (artikel 11 van de regels van dit bestemmingsplan). Daarmee dient bij eventuele werkzaamheden in deze zone aangetoond te worden dat het waterkerend vermogen niet in het geding is.

2.2.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juli 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. In deze structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Deze structuurvisie heeft geen wettelijk karakter, maar door vaststelling van deze visie committeren de deelnemende gemeenten zich aan de in de visie gemaakte afspraken. De besluiten in deze structuurvisie zijn leidend voor de structuurvisie en beleidsnota's van de gemeenten.

Het onderhavige bestemmingsplan toetst aan de gemeentelijke structuurvisie en beleidsnota's (zie paragraaf 2.3). De Regionale Structuurvisie is verwerkt in deze beleidsstukken en werkt daarmee door op het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.4 Hoogheemraadschap

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

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

Waterbeheerplan

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

Keur en uitvoeringsregels 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.
- Onttrekken en lozen van grondwater.
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De ontwikkeling wordt aan het vigerende waterbeleid getoetst in paragraaf 4.12.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie 2025 'Groen, veilig en betrokken'

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' vastgesteld. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van Voorschoten voor volgende generaties met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het nodigt andere partijen uit te investeren in Voorschoten en biedt binnen een richtinggevend kader ruimte aan ambities van initiatiefnemers. Binnen de structuurvisie is een heldere balans aanwezig tussen het uitstippelen van een concrete ruimtelijke koers en tegelijkertijd de benodigde flexibiliteit om in te spelen op toekomstige trends en ontwikkelingen.

Er is een spanningsveld tussen enerzijds de wens tot het behouden en beheren en anderzijds de behoefte tot verdere ontwikkeling van het dorp. Ondanks de noodzaak tot (door)ontwikkeling van Voorschoten wordt er toch gekozen voor drie beheersaspecten als pijlers, dit omdat deze aspecten aan de basis staan van de specifieke kwaliteiten van Voorschoten. Ontwikkeling is wenselijk en wordt gestimuleerd met inachtneming van deze pijlers. Voor het duurzaam behoud van het dorpse karakter van Voorschoten gelden de volgende pijlers: groen, veilig en betrokken.

De waarden en ambities van gemeente Voorschoten zijn vastgelegd op de bijbehorende visiekaart. Hierin is het Huize Bijdorp onderdeel van de categorieën 'landgoederen', 'hoofdgroenstructuur' en 'projectgebieden uit evaluatie groenstructuurvisie bieden kans om hoofdgroenstructuur te versterken'.

Het waardevolle groene karakter van Huize Bijdorp dient behouden te blijven bij de ontwikkeling van woningbouw. De samenhang tussen het toevoegen van woningen en het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het landgoed is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3).



Figuur 2.6: Uitsnede Visiekaart, voor de volledige kaart en legenda zie de Structuurvisie.

2.3.2 Groenstructuurvisie

Voorschoten heeft het karakter van een groene gemeente. Op basis van cijfers blijkt ook dat Voorschoten duidelijk groener is dan de overheidsrichtlijnen voorschrijven. Er wordt veel waarde gehecht aan het groen in en om de gemeente. In Voorschoten is het karakter van het groen gebaseerd op historisch geografisch structuur, die het omringende landschap bepaalt. Voorschoten ligt op de langste oostelijkste strandwal ten zuiden van de oude Rijn, achter de duinen en wordt omgeven door een veenweidegebied met polders. de landschapsstructuur van Voorschoten heeft daardoor een zuidwest-noordoost gerichte oriëntatie, evenwijdig aan de duinen en het strand, die doorsneden worden door het beloop van de oude Rijn. Het oude lint langs de Veurseweg en Leidseweg, de route van Den Haag naar Leiden vormt de ruggengraat van Voorschoten. Het lint loopt midden over de strandwallen. Deze structuur is zichtbaar in de groenstructuur van Voorschoten.

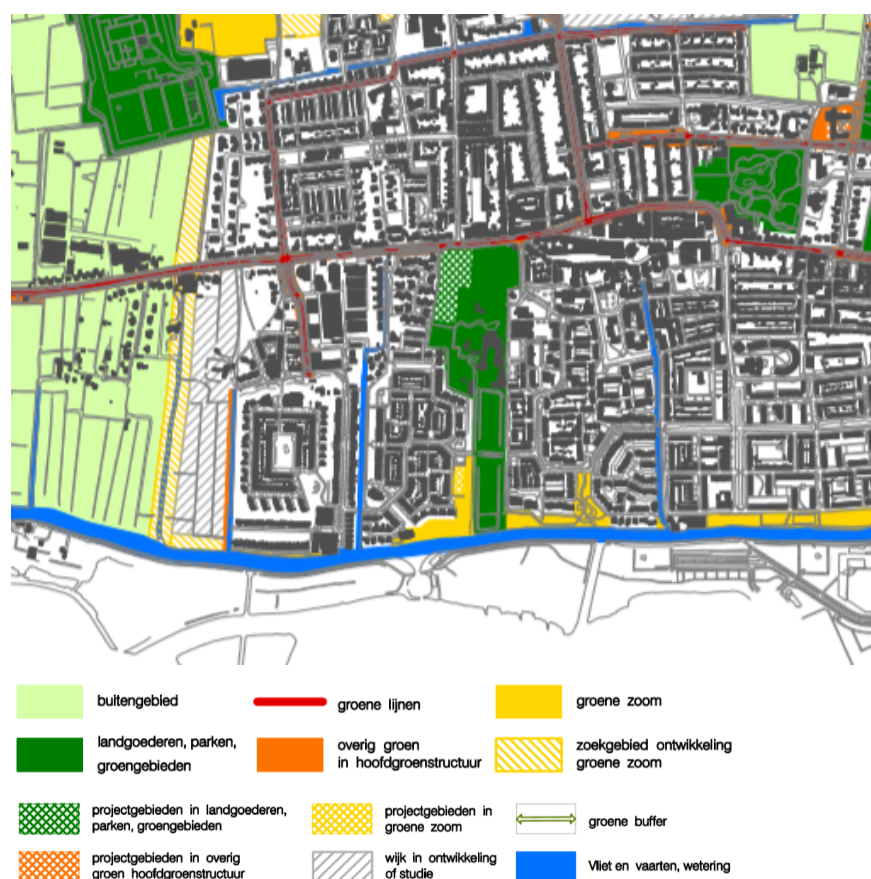
In de Groenstructuurvisie (2009) en de Evaluatie van de Groenstructuurvisie (2013) wordt de hoofdgroenstructuur opgedeeld in verschillende typen groen, deze komen terug in de visiekaart. De Groenstructuurvisie beschermt en ontwikkelt drie onderdelen van het groen die de structuur, het karakter en het beeld van Voorschoten bepalen:

- de hoofdgroenstructuur;
- de wijkgroenstructuur;
- de beschermwaardige bomen, die zowel binnen als buiten de eerder genoemde structuren voorkomen.

Naast groen vormt water een belangrijk aspect van onze leef- omgeving. de waterstructuur is

belangrijk als structurerend element. Tussen beide bestaat een directe relatie. Water is een essentiële voorwaarde voor de groenstructuur en ruimtelijk worden beide structuren vaak gecombineerd.

Het waardevolle groene karakter van Huize Bijdorp dient behouden te blijven bij de ontwikkeling van woningbouw. De samenhang tussen het toevoegen van woningen en het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het landgoed is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3).



Figuur 2.7: Uitsnede Hoofdgroenstructuur, voor de volledige kaart zie de Structuurvisie.

2.3.3 Structuurvisie cultuurhistorie 2013-2023

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.

De toetsing aan deze structuurvisie vindt plaats in paragraaf 4.4.2.

Nota archeologie

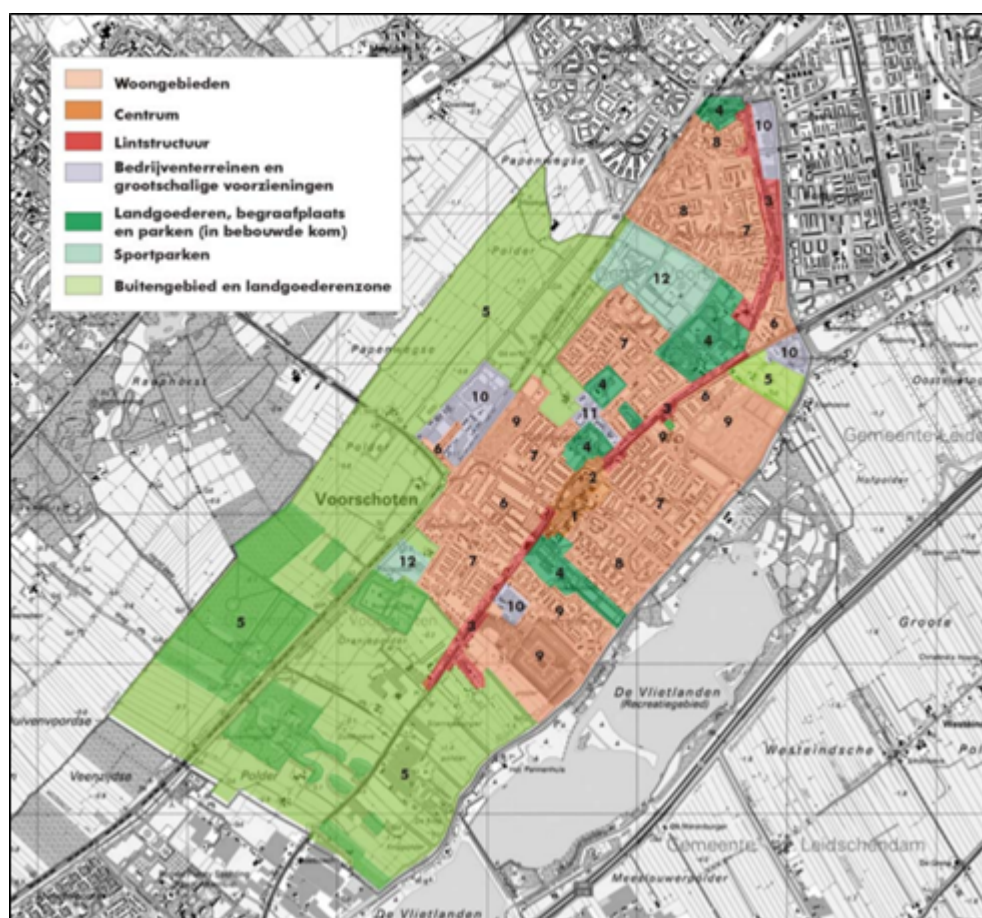
Legenda

- 1_Rijksmonument_Vrijstelling_0m2 en 20cm
- 2_AMK Terreinen_Vrijstelling 0m2 en 30cm
- 3_Hogeverwachting_Vrijstelling 100m2 en 30cm
- 4_Lage verwachting_Vrijstelling 2000m2 en 100cm

2.3.5 Welstandsnota

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 2.9 is een kaart opgenomen waarop de gebiedsindeling van het welstandsbeleid 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 2.9: Uitsnede gebiedsdifferentiatiekaart Voorschoten

Relatie tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid

Het plangebied is gelegen in gebied 4 (figuur 2.8) 'Landgoederen, begraafplaats en parken

(in bebouwde kom)'. Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau. De volgende welstandscriteria zijn geformuleerd:

Ligging in de omgeving:

- Behouden van de oorspronkelijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen en parken als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing met wisselende oriëntatie en ruime diversiteit omgeven door (monumentale) bomen en begroeiing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing binnen het gebied, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend;
- Erfinrichting met een groene uitstraling vormgeven met streekeigen beplanting, dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving;
- Bebouwing uitgevoerd met een (samengesteld) zadeldak of schilddak;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk rekening te houden met de bouwstijl en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien.
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Handhaven van horizontale en verticale gelding van de gevels;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden behouden;
- Detailering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst;
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing.
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.

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

2.3.6 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:

- Verkeersveiligheid
- Leefbaarheid
- 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. In paragraaf 4.1 is het planvoornemen getoetst aan verkeer en parkeernormen van de gemeente Voorschoten.

2.3.7 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 woningen wordt het woningaanbod in Voorschoten vergroot. De woningtypologieën bestaan uit rijwoningen en sociale huurwoningen en appartementen. Minimaal 25% van de woningen wordt beschikbaar gesteld ten behoeve van de sociale huursector. Hierdoor wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid en wordt het plangebied 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 ruimte voor 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 Vliet gestimuleerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de aangenomen motie voor het natuurinclusief bouwen in Voorschoten.

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de bestaande situatie weergegeven. Vervolgens wordt de visie op het plangebied beschreven, waarna wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving.

3.1 Analyse huidige situatie

3.1.1 Ruimtelijke structuur

Voorschoten

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.

Ligging in Voorschoten

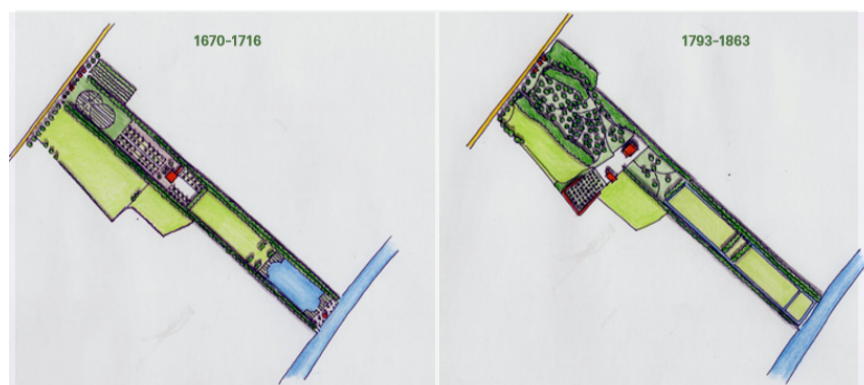
Het plangebied (buitenplaats huize Bijdorp) is gelegen in de kern Voorschoten ten zuiden van het centrum. Het is ingeklemd tussen de Veurseweg (N447) in het noordwesten en de Vliet in het zuidoosten. In het het noordoosten en zuidwesten liggen respectievelijk de woonwijken Vlietwijk en Starrenburg. De Valkeweg snijdt door het plangebied in het zuidoostelijke deel.

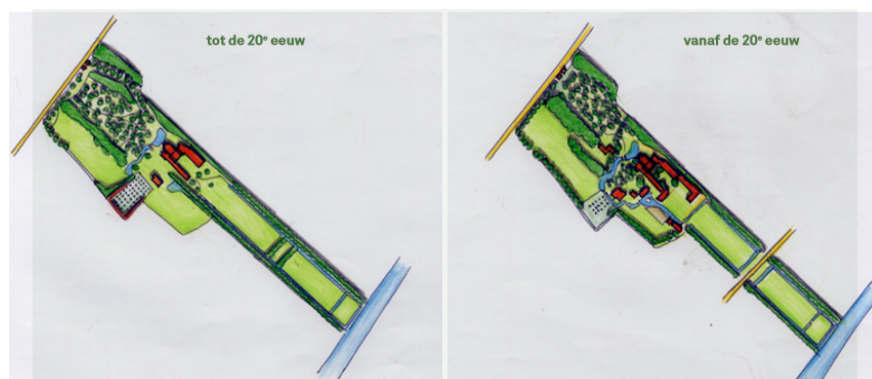


Figuur 3.1: Luchtfoto van het plangebied (rode kader).

Plangebied buitenplaats Huize Bijdorp

De geschiedenis van Huize Bijdorp als hoeve start in de 14e eeuw. Vanaf dat moment zijn er veel wisselingen van eigenaren geweest totdat in 1876 de Congregatie van de H. Catharina van Siëna de buitenplaats kocht. De verschillende eigenaren gingen met de mode van hun tijd mee en zo veranderde de buitenplaats meermaals in aanzien, gebruik en bebouwing. Een mooi voorbeeld is de strakke Franse tuin die plotseling veranderde in een park in Engelse landschapsstijl in de 18e eeuw. De Congregatie veranderde vanaf eind 19e eeuw de buitenplaats in een klooster met kapel, noviciaat en school. De gebouwen die werden toegevoegd zijn gebouwd in de toen geldende neogotische stijl. Een uitgebreide beschrijving van de geschiedenis van het plangebied is opgenomen in bijlage 1.





Figuur 3.2: het terrein door de jaren heen. Bron: Visiedocument Buitenplaats Huize Bijdorp (2021).

Plangebied

De planlocatie is op hoofdlijnen onder te verdelen in zes deelgebieden (zie figuur 3.3):

1. parkbos;
2. bungalowlocatie;
3. hooiland;
4. klooster;
5. boerderij;
6. grasland.

In de huidige situatie zijn op de deelgebieden bungalowlocatie, klooster en boerderij bebouwing aanwezig.



Figuur 3.3: deelgebieden van het plangebied

3.1.2 Fuctionele structuur

Plangebied

Het plangebied is op dit moment in gebruik als buitenplaats met klooster, vrijstaande bungalow, tuin, boomgaard, boerderij, begraafplaats. Ter plaatse zijn circa 30 parkeerplaatsen. Het plangebied is gelegen in het woongebied van Voorschoten ten zuiden van het centrumgebied. Direct aan het plangebied liggen de Veurseweg, Koninklijke Marinelaan en de Valkeweg met aan de overzijde van deze wegen woningen. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Vliet.

Omgeving

Verkeer

De locatie wordt voor autoverkeer en langzaam verkeer ontsloten via de Koninklijke Marinelaan en de Veurseweg. Er is geen verkeersafwikkeling direct van het gebied naar de Valkeweg. Verdere verkeersafwikkeling wordt beschreven in paragraaf 4.1. De ontwikkeling maakt deel uit van het centrumgebied. Op ongeveer 50 meter afstand van de locatie zijn bushaltes ter hoogte van de Veurseweg.

Wonen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het centrum van Voorschoten. Rondom het centrum liggen verschillende woonwijken. De woonwijken rondom het plangebied en het centrum betreffen woonwijken met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen.

Voorzieningen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het winkelcentrum met een gevarieerd aanbod van winkels, horeca, cultuur en ontspanning. In het winkelcentrum is parkeerruimte in parkeergarages. Daarnaast zijn op maaiveld ook parkeervoorzieningen.

3.1.3 Kernwaarden en eigenschappen van plangebied

De buitenplaats Huize Bijdorp draagt bij aan de groene uitstraling van het centrum van Voorschoten. Om de buitenplaats heen zijn door de jaren heen woongebieden gegroeid, waardoor de gehele buitenplaats nu omsloten is. Daarmee is de buitenplaats een mooie rustige groene enclave geworden binnen de verstedelijkte omgeving. De buitenplaats heeft nog alle kenmerken van oude landgoederen en buitenplaatsen die mede door hun agrarische functies zelfvoorzienend waren. Binnen de grenzen van de buitenplaats treffen we tuinen, moestuinen, weilanden, hooiland en een parkbos die functioneel zijn ontstaan en nu de grote verscheidenheid van de buitenplaats dragen (zie figuur 3.4). Geografisch is de buitenplaats gelegen tussen de hoge droge gronden langs de eeuwenoude Veurseweg en de lage natte gronden langs de Vliet.

Groenwaarden

In opdracht van de Congregatie heeft Land-ID een verdiepend onderzoek gedaan en waardestelling gemaakt van de landschappelijk historische elementen van Buitenplaats Huize Bijdorp. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De waardestelling die door de gemeente is gemaakt als onderbouwing van de aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft daarbij als basis gediend. De uitkomsten van het onderzoek zijn vervolgens op een waarderingskaart weergegeven.



Figuur 3.4: Waarderingskaart. Bron: Tuinhistorische Waardestelling Huize Bijdorp (Land ID, 2020).

Er is een hoge waarde toegekend aan elementen of structuur die van cruciaal belang zijn voor de betekenis van de aanleg van de buitenplaats:

- de hoofdstructuren met park en verkaveling uit de 17e, 18e en 19e eeuw. Dit wordt gevormd door de open weide naar de Vliet, de wandelpaden langs de kavelsloten omzoomd door houtwallen, de entreepoort aan de Veurseweg en de begrenzing door de Vliet.
- de landschappelijke situering; - de slingervijver;
- deels de open weide (hooiland) als omsloten open ruimte;
- het ensemble van ommuurde moestuinen met schuur met twee monumentale moerbeibomen als onderdeel van de agrarische gebruikshistorie;
- de monumentale bomen op het terrein.

Een positieve waarde wordt toegekend aan elementen die bijdragen aan de herkenbaarheid uit een bepaalde tijdperiode, maar niet gaaf aanwezig zijn of waar de samenhang is verstoord:

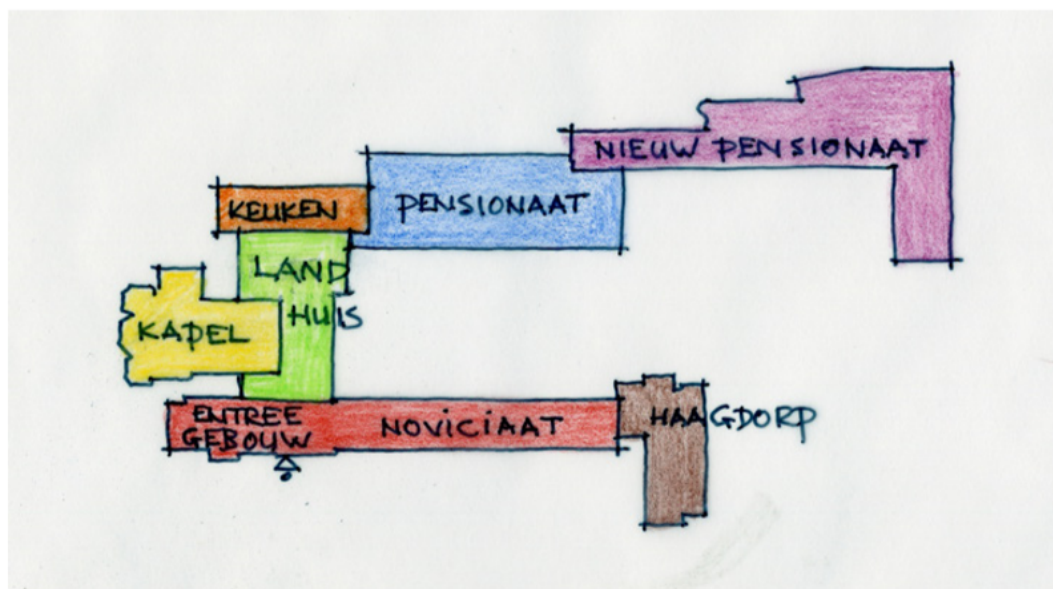
- de zichtbare ontwikkeling van buitenplaats naar klooster;
- de laan vanaf de entreepoort naar het landhuis;
- de invulling van het landschapspark en de bosstructuren;
- de kloostertuin met de heilige beelden;
- de locatie en de herkenbaarheid van de entree;
- oudste deel van de kas en boomgaard;
- de boerderij met nutstuinen en begraafplaats vanwege gebruikswaarde en herinnering aan de zelfvoorzienende gemeenschap van de zusters.

Elementen met een indifferente waarde hebben relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Dit is veelal het gevolg van aanpassingen in het gebruik van het terrein, vooral na 1960, waarbij andere indelingen van het park zijn gemaakt en andere beplanting is gebruikt.

3.1.4 Bebouwingsstructuur

Op 15 oktober 2019 heeft het college van B&W van Voorschoten Huize Bijdorp aangemerkt als gemeentelijk monument. Deze waardestelling kwam tot stand door Huize Bijdorp te vergelijken met een beredeneerde selectie van gebouwen en complexen in Voorschoten op basis van hun cultuurhistorische waarden.

In deze waardestelling staat letterlijk dat Huize Bijdorp 'vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, architectuurhistorische, cultuurhistorische en ensemblewaarde voor de gemeente van algemeen belang is als herinnering aan de ontwikkeling van Voorschoten in het algemeen en de ontwikkeling van buitenplaatsen in Voorschoten in het bijzonder'. Het wordt gezien als een karakteristiek voorbeeld van een 17e-eeuwse buitenplaats met tuinen en bijgebouwen. Dit wordt ondersteund door de bijzonder landschappelijke aanleg van het park. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken genoemd zoals moestuin(muren) met schuur en kas/orangerie met schuur. Verder is het bijzonder vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van het kloosterleven in Voorschoten met pensionaat, noviciaat en kapel. Een uitgebreide beschrijving van de bestaande gebouwen is te vinden in bijlage 2 en 3.



Figuur 3.5: het kloostercomplex.

3.2 Visie en stedenbouwkundige uitwerking

Planologische situatie:

In paragraaf 1.3 is de huidige planologisch/juridische situatie van het plangebied weergegeven. Het planvoornemen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Starrenburg' (onherroepelijk op 30 oktober 1986) en bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' (vastgesteld op 16 mei 2012). In het bestemmingsplan 'Starrenburg' hebben de gronden de bestemming Bijzondere doeleinden, klasse A, met bijbehorende erfen en bouw mogelijkheden die zijn aangegeven binnen de bouwvlakken. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van religieuze doeleinden, klooster, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en parkeergelegenheden. Voor deel van de buitenplaats is nadien het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' vastgesteld. Dit betreffen de gronden met de bestemming 'Bos' en de bestemming 'Groen'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van beide bestemmingsplannen. Daarnaast is in de

huidige situatie geen natuurbestemming toegekend binnen het plangebied.

De verkenningsfase:

De Congregatie en gemeente zijn in 2019 gestart met het bepalen van de kernwaarden van de buitenplaats, gevolgd door een participatietraject waarin de herontwikkeling van het landgoed is besproken. Dit traject heeft een spelregelkaart opgeleverd als werkbare richting/visie voor de herontwikkeling. Deze spelregelkaart is in samenspraak met omwonenden en belangstellenden tot stand gekomen.

Op de spelregelkaart voor Huize Bijdorp zijn twee zoeklocaties voor woningbouw aangegeven die als conceptdragers en kostendragers dienen voor de duurzame instandhouding van de buitenplaats Huize Bijdorp en landschap (te weten: zoeklocatie hooiland en zoeklocatie grasland). Het moet namelijk een plek worden voor alle doelgroepen; jong en oud, van gezinnen tot zorgbehoevenden. De woningbouw die als onderdeel van de serie bijgebouwen een plek krijgt op het landgoed, biedt juist die plek aan andere doelgroepen; zoals gezinnen. De spelregelkaart is op 23 april 2020 aan de gemeente aangeboden. Na behandeling door de Commissie Wonen, Ruimte en Groen heeft de gemeenteraad in de vergadering van 11 juni de spelregelkaart aangenomen als ontwikkelingsrichting voor de toekomst van Huize Bijdorp. Tevens is uitgesproken het grasland open te willen houden en pas in de laatste plaats als zoeklocatie te beschouwen. De raad heeft daarbij het College van B&W de nodige ruimte gegeven voor het zetten van betekenisvolle stappen om gezamenlijk de ruimte te zoeken voor oplossingen in de dilemma's die geconstateerd zijn bij de herontwikkeling.



Figuur 3.6: De spelregelkaart voor Huize Bijdorp

Na de zomer van 2020 is het overleg gestart met een brede vertegenwoordiging van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Voorschoten. Op basis van overleg en nader onderzoek is duidelijk geworden dat verschillende (milieu)aspecten de keuze voor een zoeklocatie beïnvloeden. Op de zoeklocatie grasland (aan de Vliet) is de kans reëel dat er resten van het kanaal van Corbulo in de weilanden aanwezig zijn (archeologische waarden). Daarnaast geldt op de gehele locatie aanwezigheid van een landgoedbiotoop en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Vanuit dit perspectief is een integrale afweging uitgevoerd op basis van relevante milieuaspecten (zie bijlage 4). De locaties zijn getoetst aan het effect van diverse (milieu)aspecten (verkeer, geluid, lucht, stikstof, externe veiligheid, milieuhinder, bodem, cultuurhistorie en landschap, archeologie en natuur). Alle locaties zoals opgenomen in figuur 3.3 zijn hierbij meegenomen waarbij uitgegaan is van:

- het behoud van het concept van een buitenplaats;
- het versterken van natuurwaarden (en amoveren van bestaande verstoringen);
- een duurzame toekomstige ontwikkeling;
- het accommoderen van doelgroepen met eigen woonwensen;
- het uitgangspunt van gemeenschapszin en verbondenheid op de buitenplaats.

Vanuit de integrale afweging voor de doorontwikkeling van de buitenplaats is het toevoegen van een nieuwe laag aan de buitenplaats doorslaggevend geweest. Dit doen we door het behoud van bovenstaande uitgangspunten. De buitenplaats met haar waarden van onder andere gezamenlijkheid en geborgenheid moet een eenheid blijven én qua programma passen bij de maatschappelijke bijdrage van de zusters en op lange termijn een duurzame exploitatie leveren voor de zusters én de buitenplaats zelf (zie ook 3.2.1.). Er is daarom gekozen voor een concentratie van het programma bij het hoofdgebouw. Dit programma is zo gesitueerd dat de structuur en beleving van de buitenplaats weer in ere hersteld wordt; een ommuurde kloostertuin voor rust en bezinning, open zichtlijnen naar de Vliet, geleding in de gevels zodat het hoofdgebouw 'zacht' oogt naar haar omgeving. De nok van de kapel bepaalt de maximale hoogte. Aard, massa en cultuurhistorie blijven daarmee passend bij het huidige hoofdgebouw en naar de toekomst zichtbaar. Voor de doorontwikkeling van de buitenplaats als totaal concept is de concentratie van programma bij het hoofdgebouw, enkele bijgebouwen en het groen van de buitenplaats een volgend belangrijk punt. De ontwikkeling moet dan ook mogelijk maken dat het groen hersteld wordt; het gaat dan om herkenbaar maken van cultuurhistorische structuren zoals de oprijlaan en het hooiland en om natuurontwikkeling en het vergroten van de biodiversiteit. De buitenplaats wordt publiek toegankelijk en weer onderdeel van de stedelijke structuur van Voorschoten. Dat betekent dat er woningen worden gerealiseerd voor jong en oud (zie 3.2.2.). Op de bungalowlocatie worden woningen toegevoegd die in architectuur als bijgebouwen van het hoofdgebouw dienen. Deze worden dan ook zo gesitueerd dat ze aansluiten bij de landschappelijke structuur en in het ritme van de bestaande bijgebouwen van wasserij, boerderij en bakkerij passen. De woningen liggen verscholen in het parkbos en hebben enkel een terras (geen tuin) als buitenruimte. De natuur en groen loopt door tot aan de gevels van de woningen.

De bungalowlocatie volgt dan ook vanuit de integrale afweging op de milieuthema's en vanuit de conceptontwikkeling om aan de buitenplaats als geheel een nieuwe laag toe te voegen. Doorontwikkeling op de bungalowlocatie zorgt namelijk voor (zie bijlage 4):

- een aanpassing op indifferente waarden vanuit cultuurhistorisch perspectief
- een beperkte verkeersontsluiting door het landgoed
- een clustering van bijgebouwen aan de bestaande structuur
- natuurontwikkeling op het hooiland

Hierbij is de vereiste dat de stedenbouwkundige invulling zo zal moeten worden uitgevoerd dat deze op de indifferentie historische waarde komt en vanuit ecologische oogpunt de natuurwaarden zo veel mogelijk versterkt. Voor de ontwikkeling van Huize Bijdorp is gezocht naar een ruimtelijk concept passend in de visie van een nieuwe community dat én recht doet aan de culturele historische waarden, én aan de landgoedbiotoop, én aan het Natuurnetwerk Nederland. Deze visie is verder beschreven in de volgende paragraaf.

3.2.1 Ruimtelijke visie

In het document 'Buitenplaats Huize Bijdorp: van verleden, heden, naar toekomst' is een stedenbouwkundige visie uitgewerkt voor de herontwikkeling van het terrein. Deze wordt hieronder beschreven, het volledige visiedocument is meegenomen in Bijlage 3.

Er is gekozen voor een nieuwe laag aan de buitenplaats, zowel in visie, functie als in vorm. Concentratie van de bebouwing rondom het oude kloostercomplex ligt hierbij voor de hand. De massa van het huidige hoofdgebouw is gespiegeld waardoor er een groot kloosterhof ontstaat met een nieuw front naar de Vliet. De binnenhof kent twee sferen: de intieme sfeer tussen de oude gebouwen met de hoge oude bomen en het nieuwe deel dat als ontmoetingsplek voor vooral de bewoners en de gebruikers van de nieuwe gebouwen dient. Deze worden gerealiseerd door alle aanbouwen vanaf de 20e eeuw (pensionaat, bestuursvleugel en Haagdorp) te slopen. Het is gebleken dat de herontwikkelingsmogelijkheden van deze gebouwen door hun maatvoering en positionering zeer beperkt zijn. Mocht het financieel haalbaar blijken dan kan overwogen worden om de bestuursvleugel te integreren in nieuwbouw. Er dient te worden opgemerkt dat het nieuwe pensionaat en de bestuursvleugel onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument. In de waardestelling is duidelijk dat deze bouwdelen van waarde zijn door de geschiedenis van klooster en school. Wel wordt aangegeven dat bij deze bouwdelen er bouwkundig in de loop van de tijd veel aanpassingen hebben plaatsgevonden, waardoor er ook waarden verloren zijn gegaan.

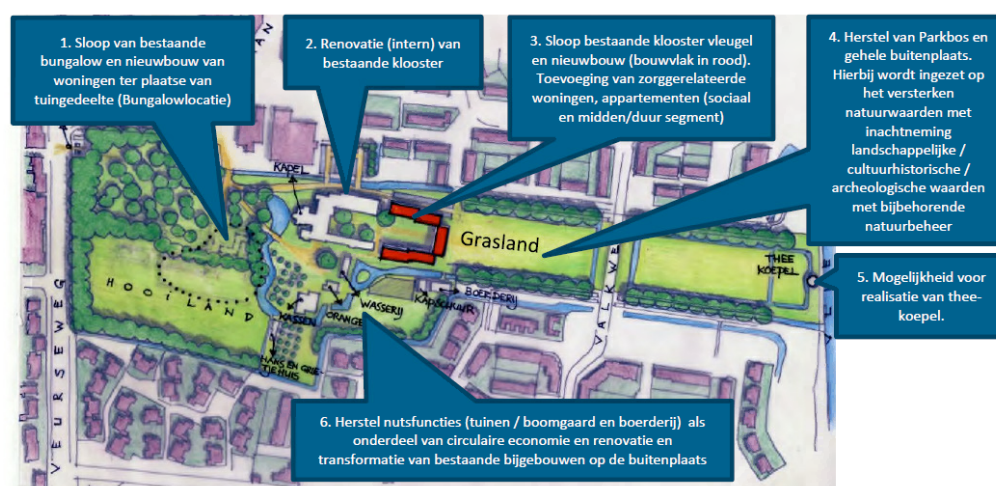
Zoals gebruikelijk op buitenplaatsen manifesteert zich alle andere bebouwing als kleinschalig strooigoed op het open terrein, zoals de bestaande orangerie, wasserij en boerderij. Deze bestaande bijgebouwen blijven behouden (zoals de begraafplaats, de boerderij en de moestuin) of krijgen een nieuwe functie op de buitenplaats. Hiervoor is een onderzoek gedaan (bijlage 1) en er lijken mogelijkheden voor onder andere nutsfuncties, kinderopvang, recreatie en educatie. Het parkbos, het hooiland en de weilanden aan de Vliet worden expliciet niet bebouwd; dit zijn van oudsher structuren die de buitenplaats kenmerken en die van belang zijn bij de natuurontwikkeling en biodiversiteit op het landgoed. Op de rand van de nieuwe buitenplaats aan de Vliet zou, vanuit cultuurhistorisch perspectief, er wel plaats kunnen zijn voor een moderne theekoepel als ontmoetingsplek met daarbij een aanlegsteiger.



Figuur 3.7: indicatieve inrichting van het kloosterterrein. Bron: Visiedocument Buitenplaats

Huize Bijdorp (2021).

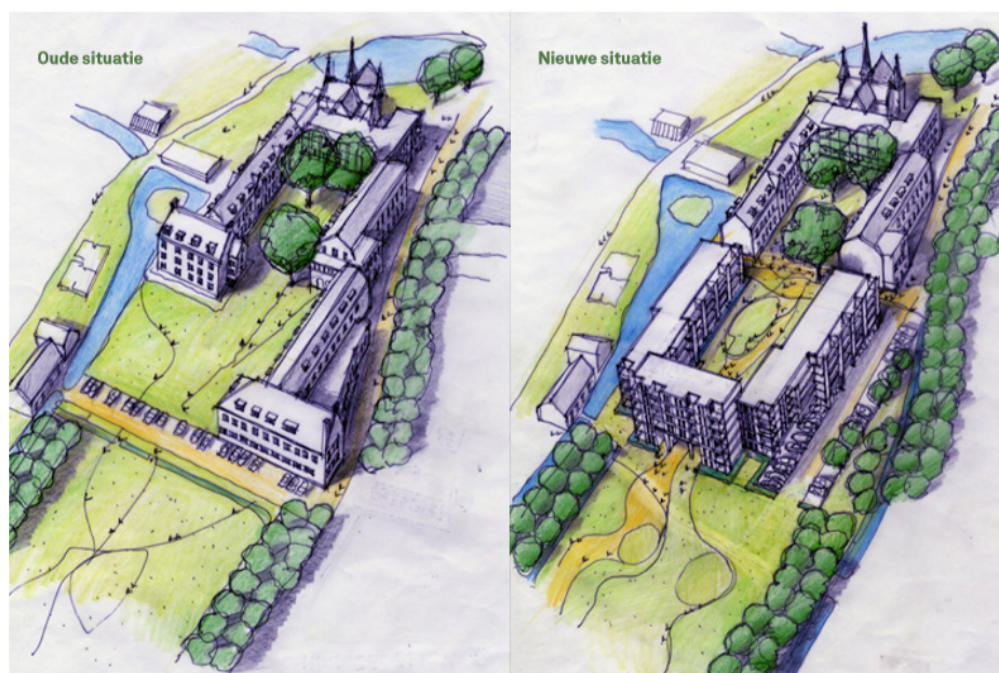
Een belangrijk uitgangspunt bij de doorontwikkeling is duurzaam behoud van de eenheid van de buitenplaats, gelegen tussen Veurseweg en Vliet. De landschappelijke en groene kwaliteiten blijven behouden en worden versterkt. De kern van de bebouwing wordt geconcentreerd binnen dit raamwerk nabij en op de plek van bestaande bebouwing. De ontwikkeling van de buitenplaats moet garant staan voor het duurzaam behoud met respect voor de bestaande kwaliteiten. Met de doorontwikkeling van de buitenplaats wil de Congregatie de buitenplaats als ensemble behouden, publiek toegankelijk maken, het park herstellen én zorgen voor een toename van de biodiversiteit. In 3.8 is de vertaling van de visie weergegeven naar ontwikkelingsrichtingen locatiespecifiek.



Figuur 3.8: ontwikkelingsrichtingen locatiespecifiek o.b.v. visie

Concreet richt de visie zich op:

1. Renovatie van het bestaande klooster;
2. Sloop van bestaande kloostervleugel en nieuwbouw/uitbreiding van het klooster;
3. Herstel en bescherming van natuurwaarden van de gehele buitenplaats. Hierbij wordt ingezet op versterken van natuurwaarden met inachtneming van landschappelijke / cultuurhistorische en archeologische waarden;
4. Sloop en nieuwbouw ter plaatse van de bestaande bungalowlocatie;
5. Mogelijkheid tot realisatie van een thee-koepel (maximaal 60 vierkante meter) ter hoogte van de Vliet;
6. Herstel van nutsfuncties (tuinen, boomgaard en boerderij) als onderdeel van circulaire economie. Daarnaast transformatie van wasserij locatie naar twee woonappartementen met horecavoorziening.



Figuur 3.9: indicatieve weergave van de herontwikkeling van het klooster.

3.2.2 Programma

de waarden van de buitenplaats (bijlage 1 en 2) zijn vertaald in een functioneel programma. Functioneel zal de doorontwikkeling gericht zijn op een goede mix van doelgroepen met speciale aandacht voor kwetsbare mensen in onze samenleving. Het programma bestaat daarom voor een groot deel uit zorggerelateerde- en sociale woningbouw. Ouderen, zorgbehoevenden en mensen met kleine beurs vinden op Huize Bijdorp een geborgen omgeving. Ook woningbouw voor andere doelgroepen vindt een plek op de buitenplaats. Het nieuwe Huize Bijdorp is een plek voor alle generaties. Hier wonen de zusters, en is er plek voor ouderen, gezinnen én jongeren. Dit versterkt de sociaal-maatschappelijke doelen. De verschillende bewonersgroepen delen met elkaar gemeenschapszin en verbondenheid. In het vernieuwde klooster komen appartementen, zorgenheden en maatschappelijke en commerciële functies. Het programma van de ontwikkeling wordt weergegeven in tabel 3.1.

Op de locatie klooster zijn in de huidige situatie 85 wooneenheden aanwezig. In totaal zijn na de doorontwikkeling 187 woningen gerealiseerd waarvan 111 woningen in de sociale sector. Dit is een toevoeging van 102 wooneenheden. Er worden middels het programma verschillende doelgroepen bediend. Er worden ook wooneenheden in de middeldure en in de dure categorie aangeboden.

Voor realisatie ID-card en vanuit de noodzaak om een duurzame instandhouding mogelijk te maken wordt de bungalow wordt gesloopt en worden op deze locatie 12 grondgebonden woningen gerealiseerd. Als laatste komen in de wasserij twee appartementen gecombineerd met een maatschappelijke functie.

Tabel 3.1: programma van de herontwikkeling.

Locatie	Type	m ²	Aantal
Toekomstig programma klooster	Appartementen / studio's / niet-zelfstandige wooneenheden (sociaal)	45 m ²	30
	Appartementen (midden)	55 m ²	22
	Appartementen (duur)	80 m ²	20
	Appartementen (duur)	100 m ²	20
	Zorgplaatsen / niet-zelfstandige wooneenheden (sociaal)	45 m ²	81
	Maatschappelijke functies	425 m ²	
	Commerciële functies (gezondheidscentrum)	635 m ²	
Sloop bungalow	woning		-
Bungalowlocatie	Grondgebonden woningen	120	12
Wasserij	Appartementen	70	2
Land & Co.	Wasserij: Maatschappelijke functie (ondergeschikte horeca)	Max. 150 m ²	

Een menging tussen wonen en voorzieningen draagt bij aan levendigheid en een sociaal duurzame omgeving. Dit is één van de centrale ambities voor de ontwikkeling. In paragraaf 4.11 is ingegaan op de behoefte aan woningbouw en voorzieningen.

3.2.3 Groen en water

Het belangrijkste structurerende element van de nieuwe buitenplaats is natuurlijk het groen, een cadeau van de lange geschiedenis van Huize Bijdorp. Bijzonder zijn de vele verschillende sferen die worden aangetroffen:

- parkbos met de monumentale oude bomen;
- park in Engelse landschapstijl met vijvers, bruggen en slingerende wandelpaden;
- omzoming van de buitenplaats aan de Veurseweg en tussen buitenplaats en Roucoopark;
- oude fruitboomgaard en de moestuin;
- houtwallen langs de trekvaart en de erfgronden naar de Vliet toe;
- weilanden aan de Vliet;
- hooiland achter het parkbos.

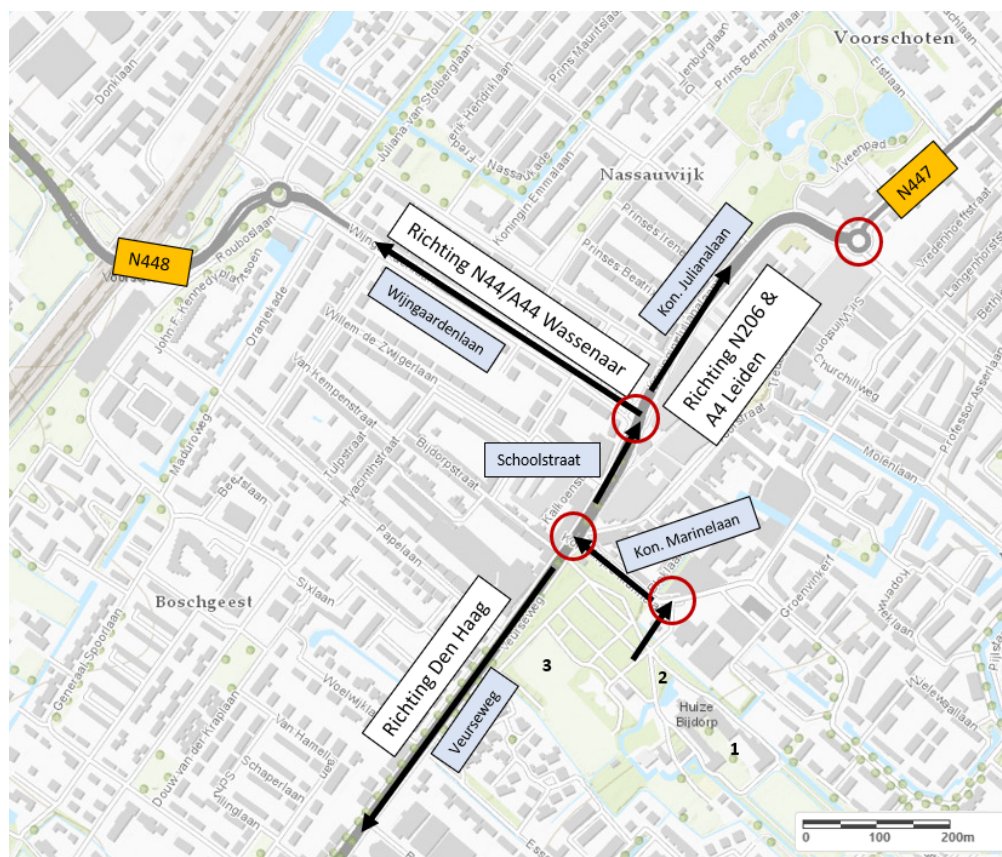
Het water op en bij Huize Bijdorp heeft verschillende karakters. De ligging aan de Vliet is uniek. Die omstandigheid wordt op dit moment onvoldoende benut. Door de wandelpaden naar de Vliet openbaar toegankelijk te maken en een aanlegsteiger te maken, zullen veel meer mensen ook deze kant van de buitenplaats leren kennen en kunnen ervaren. Een nieuwe theekoepel die met mooi weer is geopend, maakt het nog aantrekkelijker.

Langs de zuidelijke houtwal loopt een oude vaarsloot die uitmondt in de Vliet. Met goed beheer verbetert de zichtbaarheid en beleving van deze watergang. Het water dat het meest in het oog springt is de vijverpartij tussen het parkbos en de kapel, helemaal passend in de Engelse landschapstijl. Door variatie aan begroeiing aan de waterranden toe te voegen neemt de biodiversiteit ook nog eens toe.

De omgang met groenwaarden bij deze ontwikkeling worden verder behandeld in het Beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.3).

3.2.4 Ontsluiting en parkeren

De toegang voor auto's blijft gehandhaafd aan de Koninklijke Marinelaan. Het verkeer wordt vervolgens afgewikkeld over de N447 en de N448. Er worden drie parkeerterreinen aangelegd op een dusdanige wijze dat het aanzien van de buitenplaats zo min mogelijk wordt aangetast.



Figuur 3.10: visualisatie van de ontsluiting van het plangebied.

Er zijn geen aparte fietspaden. De fietsers maken gebruik van de wegen die ook voor het autoverkeer zijn aangelegd.

De nieuwe buitenplaats wordt weer onderdeel van Voorschoten. Er is een aansluiting op het netwerk van wandelpaden en deze vormen een schakel in de recreatiestructuur. De poort aan de Veurseweg wordt voor de wandelaars weer in ere hersteld. Een mooie startplaats voor mensen die al wandelend door Voorschoten de nieuwe buitenplaats willen verkennen. Men kan het pad nemen dat richting de kapel loopt of dwalen tussen de grote eikenbomen in het parkbos. De wandelpaden brengen je over de brug naar de oude wasserij of via het parkbos naar de boomgaard, moestuin en oranjerie. De bestaande houthakwallen langs de wandelpaden naar de Vliet worden verbeterd. Het pad aan de Vliet wordt voorzien van een informatiebord met de geschiedenis van het kanaal van Corbulo.

3.3 Beeldkwaliteit

Het herkenbaar zijn en blijven van de buitenplaats als een evenwichtig en samenhangend ensemble van bebouwing, landschappelijke structuren en gebruik vormt de basis voor de spelregels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Om de beeldkwaliteit te waarborgen is door Land-id (2021) een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 5).

Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met de visie op de toekomstige ontwikkeling van het landgoed, cultuurhistorische waardenstelling, bouwhistorisch onderzoek en beoogde natuurdoeltypen het vertrekpunt voor de uitwerking van de inrichtingsplannen van het landschapspark en de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan richt zich op de gewenste uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke structuur.

In de visie op de beeldkwaliteit van de buitenplaats is de driedeling van (1) parkbos,

bungalowlocatie en hooiland, (2) klooster en boerderij en (3) de weilanden leidend. Deze driedeling moet altijd herkenbaar blijven. Deze indeling is immers geënt op de landschappelijke ondergrond: van hoger gelegen strandwal met zandige gronden naar het lager gelegen nattere veengebied en de positionering van de oorspronkelijke buitenplaats op de overgang tussen beide. De groen- en waterstructuren zorgen voor de verbinding en samenhang. Behouden, herstellen en versterken van deze oorspronkelijke structuren wordt nagestreefd.



Figuur 3.11: Deelgebieden uitwerking beeldkwaliteit. Bron: Beeldkwaliteitsplan

Binnen de driedeling is vervolgens een onderscheid te maken in verschillende ruimtelijke en functionele eenheden. Dit zijn herkenbare deelgebieden met ieder een eigen gebruik, ruimtelijke opbouw, sfeer en uitstraling. Elk deelgebied heeft dan ook zijn eigen set met spelregels en richtlijnen. Samenhang en herkenbaarheid als totaal ensemble van de buitenplaats is uiteraard uitgangspunt. Een set van generiek spelregels is altijd van toepassing.

Het streefbeeld voor de toekomst ent zich enerzijds op het behouden en herstellen van kenmerkende historische structuren, zodat de herkenbaarheid en leesbaarheid van de buitenplaats versterkt wordt. Dan kan het gaan om het herstellen en versterken van bijvoorbeeld de oorspronkelijke slingerende paden in het parkbos, groenstructuren, zichtlijnen of de theekoepel aan de Vliet. Anderzijds op het ontwikkelen van een openbaar toegankelijk gebied waar gewoond en gerecreëerd kan worden naar de maatstaven van deze tijd. Voor de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing, die omgevormd wordt naar een nieuw functioneel gebruik, geldt dat te alle tijden de oorspronkelijke en karakteristiek kenmerken van de bebouwing herkenbaar blijven. Nieuwe toevoegingen mogen wel zichtbaar nieuw zijn maar moeten zich goed verhouden tot de karakteristieke architectuur van het betreffende gebouw. Het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek biedt daarvoor een handvat.

Nieuwbouw mag zich onderscheiden van de bestaande bebouwing zodat de tijdsperiode leesbaar wordt voor de toekomst. De nieuwbouw, gespiegeld aan de oudbouw van het hoofdgebouw van het kloostercomplex, is geïnspireerd op de aansluitende oudbouw en krijgt een hedendaagse uitstraling.

De nieuwe woningen in het parkbos, ter vervanging van de bestaande bungalow, liggen verscholen en teruggetrokken, de parkbosrand wordt hersteld. Deze woningen vormen een onderdeel van het parkbos en hebben een natuurlijke uitstraling. Het zijn daarmee bijzondere en unieke toevoegingen aan de buitenplaats die zich ondergeschikt gedragen t.o.v. het centrale gebouw.

Op de buitenplaats zijn culturele en meer natuurlijke gebieden te onderscheiden. Het Parkbos, het entreegebied en het kloostercomplex hebben een meer formele en culturele sfeer en uitstraling. Voor de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte is dit het

uitgangspunt. Hier biedt de historie inspiratie en handvatten voor bijvoorbeeld hekwerken, beplantingssoorten, kleurgebruik, bruggetjes etc. De weilanden en het hooiland hebben een meer natuurlijker karakter. Materialen en elementen krijgen hier dan ook een meer natuurlijk karakter.

De na te streven natuurdoeltypen bepalen mede de sfeer en uitstraling van de beeldkwaliteit van de groene structuren en gebieden. Er is altijd sprake van een balans tussen de natuurdoelen en de historische kenmerken en waarden op de buitenplaats. Het streven is dat deze elkaar versterken.

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van CROW 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Concreet is uitgegaan van de parameters 'sterk stedelijk' en stedelijke zone 'schil centrum'.

Toetsing

In het onderzoek naar verkeer (6, Antea Group, 2021) wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten en resultaten van de berekening van de verkeersgeneratie bij doorontwikkeling van Huize Bijdorp ten behoeve van het bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie

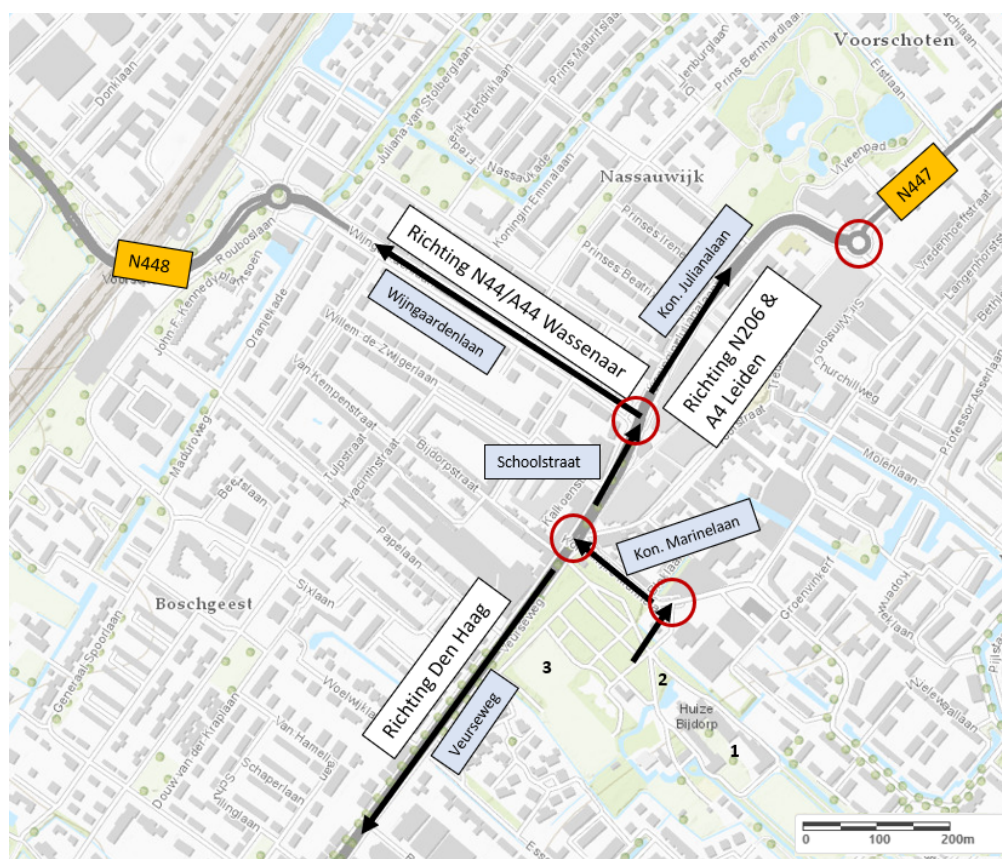
Op basis van het ontwikkelprogramma zal de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling 1.126 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) bedragen. Als het huidige aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) (205) in mindering wordt gebracht zal het aantal mvt/etm door de ontwikkeling toenemen met 920,8 mvt/etm.

De informatie van verkeer is relevant voor berekeningen van de (milieu)onderzoeken zoals geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Om de bruikbaarheid van deze onderzoeken te waarborgen bij kleine planwijzigingen zijn de verkeerscijfers verhoogt met 10%. Met deze worst-case benadering wordt uitgegaan van 1.013 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Verkeersafwikkeling

Vervolgens is naar de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling gekeken. Het verkeer zal zich voornamelijk verspreiden over drie richtingen (zie ook figuur 4.1):

1. Over de N447 naar het zuiden richting Den Haag via Leidschendam-Voorburg;
2. Over de N447 naar het noorden richting Leiden. Hier sluit de N447 aan de op de N206 en vervolgens op de A4. Hierdoor is dit een goede verbinding richting Amsterdam;
3. Over de N448 naar Wassenaar, hier zit de aansluiting op de N44/A44. Hier zal ook een deel van het verkeer richting Den Haag en Amsterdam naartoe rijden.



Figuur 4.1: Ontsluiting van verkeer van buitenplaats Huize Bijdorp

De directe verkeersontsluiting van de ontwikkelingen op het landgoed Huize Bijdorp is nu voorzien op de Koninklijke Marinelaan, wat een wijkontsluitingsweg is. Deze categorie heeft een capaciteit van 10.000 – 15.000 mvt/etm. De daadwerkelijke verkeersintensiteiten op deze wegen liggen tussen de 1800 en 3800 mvt/etm. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de toename van verkeersbewegingen van de ontwikkeling passend is binnen de maximale capaciteit van deze wegen.

In het Verkeersplan van de gemeente dat de veiligheid van voetgangers en fietsers centraal staat. Bij de aansluiting vanuit Huize Bijdorp naar de Koninklijke Marinelaan is het daarom van belang de verkeersveiligheid (in relatie tot langzaam verkeer) te waarborgen.

Parkeren

In de huidige situatie heeft het landgoed 30 parkeerplaatsen. In het Verkeersplan Voorschoten 2017-2020 dat begin 2017 door de raad is vastgesteld is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkcijfers van het CROW als norm worden gehanteerd, waarbij Voorschoten gelet op de adressendichtheid (1.637 adressen per km²) geldt als 'sterk stedelijk'. De locatie Huize Bijdorp is gelegen in de 'schil centrum' en binnen Voorschoten wordt de gemiddelde norm gehanteerd. Voor de parkeercijfers wordt de CROW Publicatie 381, "Toekomstbestendig parkeren" gebruikt. Op basis van deze cijfers zijn voor de toekomstige ontwikkeling 222 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Door middel van aanwezigheidspercentages voor parkeren kan een lager aantal benodigde parkeerplaatsen worden gehanteerd. Het verschilt namelijk per functie en dagdeel of parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dubbelgebruik mogelijk is. Zo wordt op een werkdag-ochtend 50% van de parkeerplaatsen voor bewoners gebruikt en 100% van de parkeerplaatsen voor commerciële dienstverlening. Hiermee komt het totaal aantal

benodigde parkeerplaatsen uit op 185 parkeerplaatsen (waarvan 150 parkeerplaatsen bij het klooster en 35 parkeerplaatsen bij de Bungalow-locatie) als uitgegaan wordt van de gemiddelde CROW-norm. Als uitgegaan wordt van de lage CROW-norm dienen 157 parkeerplaatsen (130 klooster en 27 Bungalow-locatie) gerealiseerd te worden voor de beoogde ontwikkeling.

De doorontwikkeling van Huize Bijdorp heeft voor een groot deel een zorggerelateerde functie. Zorggerelateerde woningbouw is gericht op een doelgroep die niet dezelfde mobiliteitsmogelijkheden hebben als bij reguliere woningbouw. Denk hierbij aan de doelgroep ouderen en hulpbehoevende mensen die zelf geen auto bezitten. Het autobezit en autogebruik zal hierbij lager zijn dan gemiddeld en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen. Ook wordt bij deze ontwikkeling uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Om deze redenen wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van de lage CROW-norm en zijn op basis van het onderzoek (bijlage 6) 157 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Een belangrijke randvoorwaarde om effectieve hulpverlening van hulpdiensten mogelijk te maken is een goede bereikbaarheid van het plangebied. Omdat dit bestemmingsplan een globaal karakter heeft en flexibiliteit biedt waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden zijn er voor bereikbaarheid van hulpdiensten een aantal zaken die nader uitgewerkt dienen te worden voorafgaande aan bouwvergunning. In ieder geval is het plangebied (klooster en bungalowlocatie) bereikbaar voor hulpdiensten via de Koninklijke Marinelaan (eerste ontsluitingsroute). Het hoofdgebouw (klooster) is vervolgens aan zowel de noord als aan de zuidkant te bereiken. In het plan wordt mogelijkheid geboden voor een tweede ontsluitingsweg voor hulpdiensten via de Veurseweg (via oude toegangspoort). In de uitwerking van het plan zal voorafgaande aan de bouwvergunning inzicht gegeven worden over het zorggerelateerde gebruik, de entreevoorzieningen, ontsluitingsweg en opstelplaats(en) voor en inzetdieptes van de brandweer.

Conclusie

De toename van verkeersbewegingen zijn passend binnen de maximale capaciteit van deze wegen. Verder zijn voor de toekomstige ontwikkeling 157 parkeerplaatsen noodzakelijk als uitgegaan wordt van de lage CROW-norm. In de regels is geborgd dat de parkeergelegenheid in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernota. Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteit. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidhinder.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen of ter plaatse van de gevoelige bestemmingen die middels het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, hinder ontstaat ten gevolge van verkeerslawaai en de wettelijke gevolgen daarvan.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en

wethouders van Voorschoten. Hierbij dient het beleid hogere grenswaarde te worden betrokken.

Toetsing

De herontwikkeling vindt plaats nabij de Koninklijke Marinelaan te Voorschoten, maar een exact bouwplan is nog niet bekend. Daartoe wordt een berekening gedaan in de vorm van contouren die de geluidbelasting over het gehele plangebied inzichtelijk maken. Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen voor de woningen en maximaal 6 bouwlagen voor het klooster. Het volledige akoestische rapport is meegenomen in Bijlage 7.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er een overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarde ter plaatse van het westelijke bouwvlak bestemd voor woningen (de bungalowlocatie) binnen het plangebied plaatsvindt als gevolg van de Veurseweg - Schoolstraat. Op basis van deze informatie is de aanduiding waarbinnen 'wonen' wordt toegestaan dusdanig gewijzigd dat deze buiten het gebied ligt waar de grenswaarde wordt overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van de overige gezoneerde wegen ligt onder de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied.

Naast de geluidbelasting per gezoneerde weg is ook de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting in de bouwvlakken in het plangebied varieert tussen de 43 en 55 dB zonder aftrek ex artikel 110g.

Conclusie

De geluidbelasting als gevolg van de overige gezoneerde wegen ligt onder de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse van de genoemde overschrijding (zoals opgenomen in het akoestische rapport Bijlage 7) als gevolg van de Veurseweg - Schoolstraat is de verbeelding van het bestemmingsplan dusdanig gewijzigd dat ontwikkeling enkel mogelijk is in het gebied waar de grenswaarde niet wordt overschreden.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen.

Tabel 4.1: Grenswaarden uit de Wet milieubeheer voor NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$.

Stof	Soort norm	Grenswaarde
NO_2	Jaargemiddelde	Maximaal 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10}	Jaargemiddelde	Maximaal 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10}	Daggemiddelde	Maximaal 35 maal per jaar meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
$\text{PM}_{2,5}$	Jaargemiddelde	Maximaal 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een plan/project niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} . Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht van zowel NO_2 als PM_{10} niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de jaargemiddelde concentraties met 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Toetsing

NIBM-toets

Deze ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer op de wegen in de directe omgeving van het plangebied.

Met de NIBM-tool (versie 31-08-2020) is daarnaast de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} berekend als gevolg van het extra verkeer. De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. In onderstaande figuur is de berekening met de NIBM-tool opgenomen. In het kader van het verkeersonderzoek voor de onderhavige ontwikkeling is een worst-case netto-verkeersgeneratie (toekomstige minus huidige situatie) van 1013 per etmaal bepaald voor een weekdag. In het verkeersrapport wordt de berekening van de verkeersgeneratie toegelicht. Voor de NIBM-berekening is worst-case uitgegaan van 3% vrachtverkeer.

Tabel 4.2: NIBM-berekening.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1013
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,77
PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de maximale bijdrage van het voorgenomen plan aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ minder is dan 1,2 µg/m³. Op basis hiervan is aannemelijk dat het voorgenomen plan niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c verdere besluitvorming niet in de weg.

Beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (zowel PM₁₀ als PM_{2,5}) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit de NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2020). Met de Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit jaarlijks in beeld gebracht langs de drukste wegen in Nederland, zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst. De Monitoringstool wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de generieke invoergegevens van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de verkeersgegevens voor de rijkswegen en de wegen in beheer van provincies en gemeenten. De (maximale) concentraties ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht voor de meest kritische stoffen in Nederland: NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Tabel 4.3: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in µg/m³ en toetsing aan de grenswaarden bij de dichtstbijzijnde rekenpunten aan de Veurseweg en Koninklijke Marinelaan (ID 15850500, 15850497, 15850026).

Stof	Concentraties plangebied 2020	Concentraties plangebied 2030	Grenswaarde
NO ₂	20,1 – 20,8	14,3 – 14,7	Max. 40 µg/m ³ (jaargemiddelde)
PM ₁₀	18,3 – 18,4	16,3 – 16,4	Max. 31,2 µg/m ³ (jaargemiddelde) ¹
PM _{2,5}	10,6	8,7 – 8,8	Maximaal 25 µg/m ³ (jaargemiddelde)

¹ Bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van meer dan 31,2 µg/m³ is sprake van meer dan 35 keer overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (50 µg/m³)

Op basis van de resultaten uit de NSL Monitoringstool kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen en naar de

toekomst toe verder dalen.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.4.1 Archeologie

Wettelijk kader

Nationaal beleid

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
2. Behoud in situ: Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.
3. Verstoorde betaalt: Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is. Dit verdrag is in 2007 vertaald naar de Nederlandse situatie middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Onder deze wet, een wijzigingswet die onder andere de Monumentenwet 1998 heeft gewijzigd, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie geworden. Zij dienen het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen.

Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus, zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Het plangebied is gelegen aan het kanaal van Corbulo. Deze locatie valt buiten het plangebied, hier zullen geen ontwikkelingen (ook niet voor eventuele watercompensatie) plaatsvinden.

Archeologische verwachting

De bodemversturende graafwerkzaamheden die gepaard gaan met de herontwikkeling zullen eventueel aanwezige archeologische resten verstoren dan wel vernietigen.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Voorschoten Oost (onherroepelijk op 16 mei 2012) deels in een zone met de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologisch gebiedstype 5 en deels in een gebied met de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologisch gebiedstype 6. Nadien is in 2013 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart hereikt en is voor het gehele gebied één hoge archeologische verwachting vastgelegd (zie paragraaf 2.3.4).

Bureauonderzoek

In het kader van de onderhavige herontwikkeling is door Antea Group (2021) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is meegenomen in Bijlage 8 bij het onderhavige bestemmingsplan.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied een (middel)hoge kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf het neolithicum, maar vooral uit de middeleeuwen en nieuwe tijd aanwezig is. Dientengevolge wordt geadviseerd om daar waar nieuwbouw plaats vindt, nader archeologisch onderzoek in de vorm van (in eerste instantie) een verkennend booronderzoek uit te (laten) voeren (ingreep nrs. 1a en 4).

Daarnaast wordt aanbevolen om daar waar wegen worden verhard/verbeterd en parkeerplaatsen worden aangelegd (ingreep nrs. 1b, 2 en 3) géén nader archeologisch veldonderzoek uit te (laten) voeren tenzij er dieper dan 0,3 m – mv in onverstoorde grond wordt gegraven. In dat geval wordt aanbevolen om ook hier een verkennend booronderzoek uit te (laten) voeren.

Ook wordt aanbevolen om géén nader archeologisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van de geplande theekoepel, tenzij hier dieper dan 1,0 m – mv wordt gegraven. In dat geval wordt aanbevolen om ook hier een verkennend booronderzoek uit te (laten) voeren. Dit vanwege de Romeinse verwachting (Kanaal van Corbulo).

De bovenstaande adviezen zijn per ingreep hieronder weergegeven.

Tabel 4.4: Uitkomsten bureauonderzoek.

Ingrep nr.	Ingrep	Advies	Opmerking
1a	Nieuwbouw woningen	Verkennend booronderzoek	-
1b	Aanleg parkeerplaats	Geen onderzoek nodig	Tenzij er dieper dan 0,3 m – mv wordt gegraven in onverstoorde grond
2	Verharding/verbeteren	Geen onderzoek nodig	Tenzij er dieper dan 0,3 m – mv wordt gegraven in onverstoorde grond
3	Aanleg parkeerplaats	Geen onderzoek nodig	Tenzij er dieper dan 0,3 m – mv wordt gegraven in onverstoorde grond
4	Nieuwbouw woningen	Verkennend booronderzoek	-
5	Nieuwbouw theekoepel	Geen onderzoek nodig	Tenzij er dieper dan 1,0 m – mv wordt gegraven in onverstoorde grond

Conclusie

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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 worden beschermd middels het handhaven van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in voorliggend bestemmingsplan. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4.2 Cultuurhistorie en landschap

Kader

In oktober 2015 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten Huize Bijdorp aangemerkt als een gemeentelijk monument. Huize Bijdorp is van vanwege zijn 'stedenbouwkundige, landschappelijke, architectonische cultuurhistorische en ensemblewaarde' voor de gemeente van algemeen belang. De poort bij het klooster is een Rijksmonument.

Buitenplaats Huize Bijdorp is van hoge waarde in de context van de geografische ontwikkeling met nederzettingen aan de Vliet en de daaropvolgende culturele ontwikkeling in de 17e eeuw tot de landgoederenzone. Huize Bijdorp is onder meer onderdeel van de Landgoederen Biotoop van de provincie Zuid-Holland. De hoofdstructuren met park en verkaveling contour uit de 17e, 18e en 19e eeuw zijn nog grotendeels intact en herkenbaar in het landschap, dit is van hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Toetsing

De doorontwikkeling van Huize Bijdorp zal nadrukkelijk vanuit het gehele ensemble van de buitenplaats worden opgezet. De wens/visie van de Congregatie is om vooruitlopend op de voltooiing van de Congregatie de buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor huidige aanwezige waarden en daarbij eventuele ontwikkelmogelijkheden. De Congregatie streeft naar behoud van de buitenplaats (en behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden) door doorontwikkeling van de buitenplaats. De functionele samenhang van verschillende onderdelen van de buitenplaats blijven behouden. Herkenbare entiteiten in de buitenplaats blijven herkenbaar, de basisstructuur behouden en waar mogelijk worden de verschillende ontwikkelingslagen vanuit de buitenplaats behouden of zichtbaar gemaakt. Omwille van het behoud van de gehele buitenplaats en de doorontwikkeling mogelijk te maken wordt een deel van het klooster (monument) gesloopt en zal nieuwbouw plaatsvinden. Dit deel betreft een vleugel van het gebouw waar de cultuurhistorische waarden niet dusdanig zijn als bij het beeldbepalende element van de kapel.

Met de doorontwikkeling zal de cultuurhistorische en landschappelijke samenhang van de buitenplaats zoveel mogelijk versterkt worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- de buitenplaats wordt openbaar toegankelijk. Er worden wandelpaden met entree vanaf de Veurseweg aangelegd en de monumentale toegangspoort aan de Veurseweg zal in gebruik genomen worden;
- ensemble zelfvoorzienende eenheid weer in ere hersteld;
- de verschillende bijgebouwen (orangerie, wasserij) krijgen nieuwe functies, zoals een ontmoetingsruimte/horecagelegenheid met winkeltje in de voormalige wasserij;
- bebouwing wordt hersteld, getransformeerd én toegevoegd vanuit de functionele samenhang van de buitenplaats historische groen- en waterstructuren als parkbos, park (Engelse stijl), fruitboomgaarden, moestuin en hooiland worden versterkt en beter zichtbaar gemaakt door de bosschages zonder natuurwaarden te verwijderen. De bestaande hakhoutwallen langs de wandelpaden naar de Vliet worden verbeterd;
- de moestuinen, boomgaard en boerderij krijgen als functie een plek waardoor de zelfvoorzienendheid behouden blijft en de kracht/ensemble van de buitenplaats versterkt wordt;

- de zichtlijn (klooster / Vliet) blijft behouden en waar mogelijk versterkt wordt vanuit historisch perspectief;
- aan de Vliet is plaats voor herbouw een theekoepel (zoals in verleden ook aanwezig);
- aan de Vliet wordt een informatiebord met de geschiedenis van het Kanaal van Corbulo geplaatst.

Conclusie

De gehele ontwikkeling is gericht op een duurzame exploitatie die voorziet in het versterken van de buitenplaats en de daarbij behorende waarden. Deze integrale blik op de buitenplaats, waarbij het streven is om de buitenplaats publiek toegankelijk te maken, natuurwaarden te versterken en woningbouw toe te voegen, past bij de gedachte 'behoud door ontwikkeling'.

Deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden geborgd binnen de bestemming 'Gemengd', hierin zijn ook de monumenten benoemd. Verder is de Landgoedbiotoop uit de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland van toepassing op het plangebied. Het bouwplan dient met betrekking tot de monumentale bebouwing getoetst te worden door de monumentencommissie. Vanwege zorgvuldigheid is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin spelregels zijn opgenomen ter bescherming van landschappelijke waarden.

Het aspect 'cultuurhistorie en landschap' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Wettelijk kader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Historisch bodemonderzoek

Het vooronderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NNI, januari 2017). Met betrekking tot de kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek welke te vinden is in Bijlage 9.

In onderstaande tabel zijn de bevindingen uit het historisch onderzoek samengevat voor de her te ontwikkelen deellocaties.

Tabel 4.5: Samenvatting verwachte bodemkwaliteit her te ontwikkelen gebieden.

Deellocatie/Ontwikkeling	Hypothese onderzoeksstrategie	Opmerking
Verharding/verbeteren wegen	Bermen: verdacht vanwege runoff en bijmengingen met funderings-/stabilisatiemateriaal	Ook onderzoek naar kwaliteit asfalt en funderings-/stabilisatielagen uitvoeren indien verwacht wordt dat deze gaan vrijkomen.
Bouw woningen of parkeerplaats (ten noordwesten hoofdgebouw)	Onverdacht	Op basis van bkk wordt bodemkwaliteitsklasse Wonen en Achtergrondwaarde verwacht.
Aanleg parkeerplaats (ten noordoosten hoofdgebouw)	Onverdacht	Bodem: Op basis van bkk wordt bodemkwaliteitsklasse Wonen en Achtergrondwaarde verwacht. Sportveld: Onderzoek naar kwaliteit funderings-/stabilisatielagen uitvoeren.
Bouw woningen + maatschappelijke functies en aanleg parkeerplaats (ten zuidoosten hoofdgebouw)	Onverdacht	Onderzoek aan zijde gesaneerde olietank om kwaliteit grondwater en puinhoudende grond vast te stellen. Voor het overige deel wordt op basis van bkk bodemkwaliteitsklasse Wonen en Achtergrondwaarde verwacht.
Nieuwbouw theekoepel	Onverdacht	Op basis van bkk wordt bodemkwaliteitsklasse Wonen en Achtergrondwaarde verwacht.

Verder bevindt zich op het landgoed een waterrij. Deze ligt niet nabij één van de her te ontwikkelen locaties. Wel wordt binnen dit gebouw een horeca / ontmoetingsplek voorzien. Omdat waterrijen kunnen leiden tot omvangrijke bodemverontreinigingen met vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOC) dient dit, voorafgaande aan vergunningverlening, nader onderzocht te worden.

Geadviseerd wordt voor deze locaties een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform NEN 5740).

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Eventueel vervolgonderzoek vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

4.6 Niet Gesprongen Explosieven

De AVG heeft in het plangebied een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd, het volledige rapport is meegenomen in bijlage 10. Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De volgende ontplofbare oorlogsresten gerelateerde handelingen hebben in en nabij het onderzoeksgebied plaatsgevonden:

- De aanleg van (luchtafweer-)stellingen.
- Een vliegtuigbeschieting.
- De vermoedelijke dumping van munitie.

De volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

- Gedumpte en/of achtergelaten munitie.
- Geschutmunitie afkomstig van een vliegtuigbeschieting.

Het onderzoeksgebied is gedeeltelijk verdacht op ontplofbare oorlogsresten. Het verdachte gebied is horizontaal afgebakend op de bodembelastingkaart bij het rapport. Het vervolgtraject omvat opsporing in het veld van ontplofbare resten.

Conclusie

Het benodigde vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Gelet op de conclusies in het rapport in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Natuur' opgenomen. Het aspect 'NGE' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Wettelijk kader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In de voorliggende Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden omdat deze niet aan de orde is aangezien er geen (gebiedseigen) bomen worden gekapt in voorliggend plangebied.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving. Bij voorliggende toetsing wordt tevens beoordeeld of soorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4.7.1 Soortbescherming

In het kader van de doorontwikkeling is door Antea Group (2021) een Natuurtoets uitgevoerd, het volledige rapport is meegenomen in Bijlage 11. Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (het leefgebied van) de verschillende in de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied.

Voor diverse vogelsoorten en vleermuizen is mogelijk een ontheffing benodigd. Voorafgaand aan de werkzaamheden vindt aanvullend onderzoek plaats en bij de eventuele aanvraag van de ontheffing worden aanvullende maatregelen getroffen. De verwachting is dat de ontheffing verleend wordt, hierdoor is het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar.

Het wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om negatieve effecten op algemeen voorkomende broedvogels te voorkomen. Een andere mitigerende maatregel is een ecoloog een inspectie te laten uitvoeren voorafgaand aan de werkzaamheden.

Bij de werkzaamheden dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Konijn, mol, egel en diverse muizensoorten kunnen in het plangebied een geschikt leefgebied vinden. Om nadelige gevolgen te voorkomen wordt geadviseerd voor de uitvoering rekening te houden met deze soorten door verblijfplaatsen waar mogelijk te behouden en altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen, of indien dit niet mogelijk is, deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitkomsten van de toets.

Tabel 4.6: Resultaten van de Natuurtoets.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Vogels met een jaarrond beschermd nest Boomnest mogelijk van roofvogel	Mogelijk	Nee, indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt	Nee, verstoring wordt voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de kwetsbare periode van roofvogels met JRBN	Ja
Vogels met een jaarrond beschermd nest Huiszwalwe uw	Mogelijk	Ja, indien daadwerkelijk nesten aanwezig zijn	Ja, indien aanwezig en de nesten gaan verloren	De verwachting is dat de ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Voorafgaand aan de realisatie moet tijdig aanvullend onderzoek plaatsvinden
Vogels met een jaarrond beschermd nest (Kerkuilkast in schuur)	Mogelijk	Ja, indien aanwezig en het wordt verstoord of vernietigd	Ja, indien verstoring niet kan worden voorkomen	De verwachting is dat de ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Voorafgaand aan de realisatie moet tijdig een inspectie plaatsvinden
Algemeen voorkomende broedvogels	Ja	Nee, mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen of indien dit niet mogelijk is het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken Indien bovenstaande niet mogelijk is, voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie laten uitvoeren door een ecoloog	Nee	Ja
Zoogdieren Vleermuizen	Ja, uitwerpselen zijn aangetroffen.	Ja, indien de vaste rust- en verblijfplaatsen worden vernietigd	Ja	Nader onderzoek is nodig om de vleermuizen en de verblijfplaatsen in kaart te brengen Een ontheffing kan worden verleend met het aanbrengen van mitigerende (tijdelijk) en compenserende (permanente) maatregelen.
Zoogdieren Marterachtigen	Mogelijk	Nee, indien leefgebied behouden blijft	Nee, indien leefgebied behouden blijft	Ja

Conclusie

De verwachting is dat eventueel benodigde ontheffingen verleend worden, daarnaast wordt rekening gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen.

Gelet op de conclusies in het rapport in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Natuur' opgenomen. Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.7.2

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het NNN. In het gebied rond de bungalow ontstaat door de exclaveringsregel een mogelijkheid voor nieuwe bebouwing in samenhang met natuurontwikkeling. De toepassing van deze regel is in detail uitgewerkt door Antea Group (2021) in een toets aan de provinciaal beleid, deze toets is meegenomen in Bijlage 4.

Op de bungalowlocatie zijn hierdoor woningen voorzien ten behoeve van de doorontwikkeling van de buitenplaats. Van bebouwing op gras- en hooiland wordt afgezien. De bungalowlocatie is de enige ontwikkeling die is gelegen binnen het NNN-gebied. Op deze locatie is voor 3.124 m² aan terrein aanwezig dat valt binnen de exclaveringsformule. Dit betreft het gebouw inclusief de tuin met relatief veel verharding. In de jaren 30 van de vorige eeuw was dit gebied nog een weide. De tuin met voornamelijk Japanse sierkersen en opgeschoten berken is dus van relatief recente datum. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen is 2.500 m² aan bebouwd oppervlak nodig (bestaande uit 1.800 m² voor de woningen en 700 m² voor verharding). Dit betekent dat er binnen het exclaveringsgebied $3.124 \text{ m}^2 - 2.500 \text{ m}^2 = 624 \text{ m}^2$ kan worden toegevoegd aan natuur binnen NNN-gebied.

Op basis van herijkte planuitgangspunten (zie paragraaf 1.6) is voor de nieuwe woningen 2.000 m² aan bebouwd oppervlak nodig (bestaande uit 1.300 m² voor de woningen en 700 m² voor verharding). Dit betekent dat er binnen het exclaveringsgebied $3.124 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2 = 1.124 \text{ m}^2$ kan worden toegevoegd aan natuur binnen NNN-gebied.



Figuur 4.1: Exclaveringsgebied.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' ligt op circa 4,8 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Iets verder weg, op circa 6,3 kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'De Wilck'. Meijndel & Berkheide is aangewezen als Habitatrichtlijngebied en herbergt verschillende habitattypen en habitatsoorten. Vanwege de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de afstand, alsmede de afscherming door het stedelijk gebied tot het gebied 'Meijndel & Berkheide' worden geen effecten verwacht van enige storingsfactor (zoals geluid, licht, trilling of verdroging) op habitattypen of habitatsoorten. Er is geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden, behalve voor wat betreft het effect van vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie.

Stikstof

In het kader van de nieuwe ontwikkeling is door Antea Group (2021) een AERIUS-berekening uitgevoerd waarin gekeken is naar de uitstoot van NO_x en NH₃ door de inzet van motoren op basis van fossiele brandstoffen. Er is beoordeeld of er als gevolg van stikstofemissies van

de voorgenomen activiteiten, mogelijk sprake is van aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en of de betreffende instandhoudingsdoelstellingen in gevaar worden gebracht. Het volledige stikstofonderzoek is meegenomen in Bijlage 12.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet voorziet in een vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector, zoals slopen en bouwen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor stikstofdepositie mogen dan bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. Daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan voor wat betreft stikstofdepositie uitsluitend de gebruiksfase onderzocht.

De maximaal berekende stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden bedraagt niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming niet in de weg.

Conclusie

Aan de exclavering binnen NNN zijn strikte voorwaarden verbonden in de functieaanduiding 'wonen' binnen de enkelbestemming 'Natuur'. In totaal wordt 2.000 vierkante meter van de 3.124 vierkante meter geexclaveerd voor bouw van 12 woningen. Daarnaast wordt met het plan 1.124 m² natuur toegevoegd binnen NNN-gebied. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden vormt stikstofdepositie geen belemmering. Het aspect 'gebiedsbescherming' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Funciemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustig woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met funciemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Bij funciemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;

- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Toetsing

Het plangebied kan gezien de aanwezigheid van zowel maatschappelijke als woonfuncties geclassificeerd worden als een 'gemengd gebied'. De te ontwikkelen (zorg)woningen worden gezien als een gevoelig object. Hieronder wordt getoetst of voldaan wordt aan de richtafstanden ten opzichte van bedrijven.

Bedrijven buiten het plangebied

Bij deze analyse wordt gekeken naar gevestigde bedrijven in de omgeving, maar ook naar de omliggende planologische mogelijkheden voor bedrijfsfuncties. De volgende bedrijven(terreinen) bevinden zich rondom het plangebied:

- Bedrijventerrein Rouwcooplaan aan de Veursweg ten zuidwesten van het plangebied, hier is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. In de noordoosthoek is ook nog een maatschappelijke functie toegestaan via de bestemming 'Gemengd'.
- Bedrijfsfuncties aan de overzijde van de Veurseweg. In het vigerende 'Bestemmingsplan West' liggen hier de bestemmingen 'Gemengd' en 'Bedrijf', deze maken respectievelijk max. milieucategorie 1 en 2 mogelijk.
- Op de hoek van de Koninklijke Marinelaan en de Veurseweg zijn een dienstverlening, horeca en een kantoor mogelijk (soms een directe bestemming, soms via de bestemming 'centrum').
- De basisschool Gevers Deynoot en sporthal de Vliethorst. Daarnaast ligt ook een trapveldje. Ten noorden van de basisschool ligt een brandweerkazerne. Ten oosten van de basisschool en sporthal liggen nog twee 'Gemengd' bestemmingen en een aantal 'Bedrijf' bestemmingen.

Voor de bovenstaande bedrijfsfuncties geldt dat er al woningen op een kleinere afstand liggen dan (de woonvlakken in) het plangebied. De dichtsbijzijnde woonfuncties zijn maatgevend voor de beoordeling in het kader van 'bedrijven en milieuzonering'. De bedrijven dienen al te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor deze dichterbij gelegen woonfuncties. De woonfuncties in het plangebied vormen daarom geen belemmering voor de omliggende bedrijven en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op het kloosterterrein. Er wordt voldaan aan de VNG-brochure voor 'bedrijven en milieuzonering'.

Een uitzondering hierop zijn de sporthal en het trapveldje, de geplande woningen in het plangebied zijn de dichtsbijzijnde woonfuncties. Het trapveldje wordt vervangen door een parkeerplaats en hoeft dus niet beoordeeld te worden. Voor de sporthal geldt een maximale hinderafstand van 30 meter, de woonfuncties binnen het plangebied liggen op meer dan 30 meter. Ook hier wordt voldaan aan de VNG-brochure.

Gemengde functies binnen het plangebied

Voor het klooster zijn naast (zorg)woningen ook maatschappelijke en commerciële functies (gezondheidscentrum) voorzien. In de Wasserij komen naast appartementen ook maatschappelijke functies (ondergeschikte horeca).

Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daarmee wordt in het geval van de Wasserij voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat. Voor het gezondheidscentrum en de educatieve voorzieningen in het klooster kan er ook sprake zijn van categorie B-bedrijfsactiviteiten. Wanneer hier sprake van is, dan dienen deze functies bouwkundig afgescheiden te worden van de woningen om hinder te voorkomen. Hiermee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor de bestaande kleinschalige boerderij kan uitgegaan worden van richtafstanden voor een kinderboerderij. Hiervoor staat een maximale hinderafstand tot gevoelige functies van 10 meter, hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtlijnen met betrekking tot de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Kader

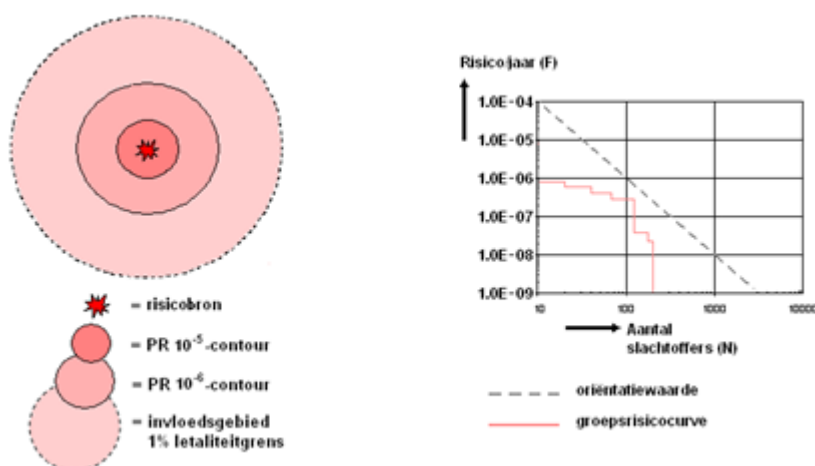
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: Lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): De afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 4.2: Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals in onderstaand figuur weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 4.3: Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

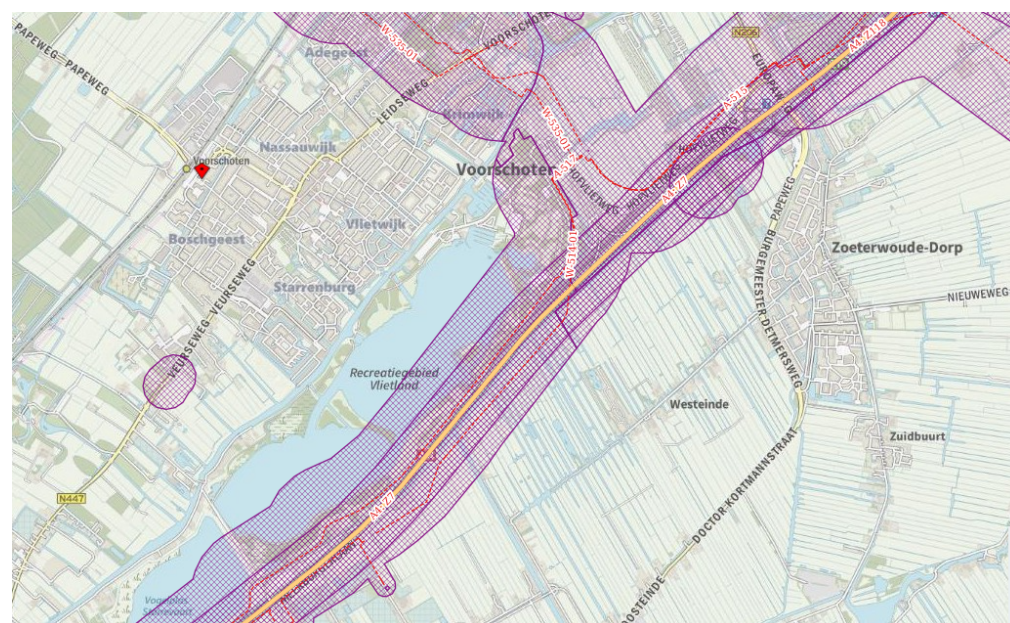
Toetsing

Het Kloosterverzorgingshuis Oud Bijdorp is in de Risicokaart al aangemerkt als gebouw met een woonfunctie. Dit wordt gezien als een kwetsbaar object. Dit geldt ook voor de te ontwikkelen (zorg)woningen. Ook de maatschappelijke en commerciële functies zijn beoordeeld als een (beperkt) kwetsbaar object.

In het plangebied zijn geen bedrijven voorzien waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

In de omgeving zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Aardgasleiding A-517 langs de A4 op 950 meter van het plangebied.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4.
- Benzinestation met LPG 'de Vlietzoom' aan de Veurseweg ten zuiden van Voorschoten, deze ligt op meer dan een kilometer.



Figuur 4.4: Risicobronnen in de omgeving.

Er lopen geen 10-6 contouren met betrekking tot het plaatsgebonden risico over het plangebied. De risicobronnen liggen op grote afstand van het plangebied. Alleen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 is een beperkte verantwoording benodigd, alleen het toxisch scenario is relevant.

Verantwoording gevaarlijke stoffen A4

Toxisch scenario

Het plangebied is uitsluitend gelegen binnen het toxisch invloedsgebied van de eerder genoemde transportroutes. Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen of -wagon lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving kan waaien. Bij een bepaald percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met werknemers, bezoekers en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw de voorkeurshandeling. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. De zelfredzaamheid kan bevorderd worden door een goed alarmeringssysteem.

Bestrijdbaarheid van een toxisch scenario

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' legt geen harde beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico van toepassing. In deze externe veiligheidsparagraaf zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

4.10 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Er liggen geen kabels of leidingen in het plangebied die planologisch beschermd dienen te worden. Met de overige kabels of leidingen dient rekening gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden, dit is geborgd in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van herontwikkeling van Huize Bijdorp is een onderbouwing met betrekking tot de Ladder van duurzame verstedelijking opgesteld, de volledige memo is meegenomen in Bijlage 13. De conclusies zijn als volgt:

- De maatschappelijke functie is niet ladderplichtig, omdat de huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'maatschappelijk' is en het aantal m² maatschappelijke functies in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
- Daarnaast worden (semi)commerciële functies gerealiseerd voor de bewoners van Huize Bijdorp. Daarmee zijn ze ondergeschikt aan de functies wonen en maatschappelijk. In het kader van de ladder moeten alleen de hoofdfuncties worden getoetst.
- In Voorschoten is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de woonregio Holland Rijnland – West, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tot 2030 is er vraag naar 12.300 woningen in het onderzoeksgebied. Binnen de gemeente Voorschoten is tot 2030 vraag naar 750 woningen.
- In het onderzoeksgebied zijn er voor 6.271 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Voorschoten zijn er harde plannen voor 325 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 6.029 woningen tot 2030. In de gemeente Voorschoten blijkt er nog een behoefte aan 425 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in zowel het onderzoeksgebied als in de gemeente Voorschoten.
- De kwalitatieve vraag naar woningen in de gemeente Voorschoten richt zich met name op sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (appartementen 80 à 90 m² en eengezinswoningen circa 110 m²). In de regio Holland Rijnland West is een sterke vraag naar middensegment woningen, met name middeldure huur tot €1.000,- en in mindere mate sociale koop tot €200.000. Daarnaast blijkt er nog vraag te zijn naar woningen in het woonmilieu Dorps/Landelijk. Voor het type woning blijkt er relatief veel vraag te zijn naar appartementen.
- Circa 80% van de woningbouwtoevoeging voldoet aan deze kwalitatieve behoefte.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Voorschoten en het onderzoeksgebied is er geen aanleiding om leegstand te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De herontwikkeling van Huize Bijdorp in Voorschoten voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.12 Water

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is door Antea Group (2021) een watertoets opgesteld, deze is meegenomen als Bijlage 14. De waterparagraaf/toets is vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en waterhuishoudkundige kaders. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, die verantwoordelijk is voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Voorschoten) met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het plangebied is ter plekke van het huidige kloosterterrein ten noorden van de Vliet. De werkzaamheden vinden verspreid over het plangebied plaats op vier verschillende locaties. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 110.000 m², waarvan circa 14% verhard is en 82% onverhard.

Huidige situatie

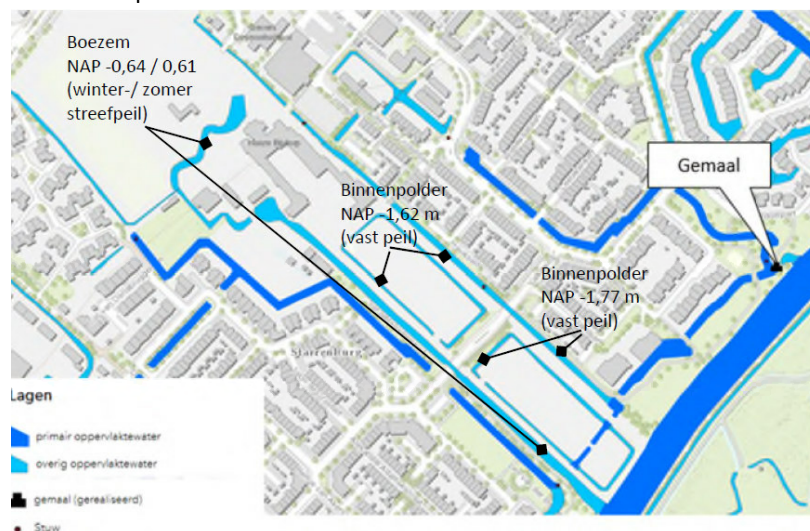
De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP -1,6 m tot circa NAP +2,2 m, met een gemiddelde van NAP -0,25 m. Het noordelijke deel van het plangebied is hoger dan het zuidelijke deel.

De geohydrologische opbouw bestaat uit een watervoerend pakket tot circa NAP -2,0 m (Formaties van Boxtel, Kreftenheye, Urk, Sterksel en Stamproy).

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. In het zuidelijk deel ligt een primaire watergang die onderdeel is van de boezem van Rijnland. De overige watergangen in het plangebied betreft water met de status overige water.

Grofweg is het plangebied in waterhuishoudkundig opzicht opgedeeld in twee delen (zie figuur 4.5):

- Het noordelijke deel omvat de Rijnlandsboezem, waar een zomerpeil van NAP -0,61 m en een winterpeil van NAP -0,64 m wordt nagestreefd.
- Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in waterhuishoudkundig opzicht in de Binnenpolder.



Figuur 4.5: Oppervlaktewater en het gemaal in de omgeving van het plangebied (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Het vuil- en hemelwaterstelsel in de huidige situatie behoort tot het rioleringsgebied Starrenburg I en Bijdorp. Het riool betreft een gemengd stelsel.

Plansituatie

De herontwikkeling voorziet in het gedeeltelijk afbreken van huidige bebouwing en er ruimte wordt gemaakt voor nieuwbouwwoningen, parkeerterreinen en verbeterde verharding. Hierdoor neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. Voor toename in verharding is de eis dat 15% van de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd in oppervlaktewater. Het bestaande oppervlaktewater in het plangebied (circa 8.000 m²) zal door de ontwikkeling toenemen met circa 450 m² om te voldoen aan de gestelde bergingseis (zie onderzoek voor de detailuitwerking).

In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze geeft de verplichting dat voorafgaande aan de vergunningverlening voldaan moet worden aan de 15% watercompensatieplicht van het waterschap.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een waterhuishoudkundige ontwerp nader uitgewerkt t.b.v. het verkrijgen van de watervergunningen. Het ontwerp wordt opgesteld in afstemming met het waterschap en de gemeente. De in te passen watercompensatie wordt ingepast buiten de beschermingszone van de waterkeringen.

Vuil- en hemelwaterafvoer

De bestaande riolering ter plaatse van de dient te worden aangepast aan de nieuwe capaciteit van de woonwijk. Hiertoe is een nieuw rioolontwerp benodigd.

Grondwater

De geplande ontwikkelingen hebben een zeer beperkt effect op het grondwater. Door de lokale ingrepen met nieuwe bergingsoppervlaktes blijft het regenwater infiltreren en afstromen binnen de deelgebieden. Na de realisatie worden door deze veranderingen geen negatieve gevolgen verwacht.

Waterkwaliteit

Voor het lozen op oppervlaktewater gelden de eisen van de oppervlaktewaterbeheerder.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is ten behoeve van de plicht voor watercompensatie een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze geeft de verplichting dat voorafgaande aan de vergunningverlening voldaan moet worden aan de 15% watercompensatieplicht van het waterschap. De waterlopen en waterkering worden beschermt door middel van dubbelbestemmingen.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Toetskader

De energietransitie neemt binnen de duurzaamheidagenda een prominente plaats in. Met het Klimaatakkoord van Parijs heeft Nederland zich verplicht de uitstoot van broeikasgassen in 2050 met 80 tot 95 procent te verminderen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt op de Nationale Klimaatop 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. De beoogde ontwikkeling voorziet voor de gehele buitenplaats een toekomstgerichte ontwikkeling, 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 nieuwbouw bij het klooster wordt dusdanig gesitueerd, dat er een doorkijk richting de Vliet wordt gestimuleerd. Verder wordt verplicht om voorafgaande aan ontwikkeling op de bungalowlocatie maatregelen uit te voeren die de natuurwaarden ter plaatse versterken.

Conclusie

Het plan is passend binnen de doelstellingen van de gemeente. Het bouwplan is nog niet voorzien van een concrete invulling. Nadere uitwerking en ontwerp moeten plaatsvinden. In de verdere uitwerking van dit plan wordt aandacht besteed aan het klimaatadaptief ontwerpen van de woningen.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

De voorgenoemde herontwikkeling is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom “gevallen” een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken.

Tabel 4.7: Uitsnede uit het Besluit m.e.r..

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De doorontwikkeling van Huize Bijdorp blijft met totaal 187 woningen (conform paragraaf 1.6) en een oppervlakte van 1.060 m² aan maatschappelijke en commerciële functies onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'). Het plangebied is kleiner dan 100 hectare. Dit betekent dat er in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 15) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In paragraaf 5.1 wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet een dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

5.1 Plansystematiek

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

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

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

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 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop in hoofdzaak het huidige klooster en de bijbehorende gebouwen zijn gelegen. Een deel van de bestaande bebouwing van het klooster wordt gesloopt en zal worden herbouwd. Voor deze gronden is een maximaal programma voorzien, dat voorziet in zowel het huidige gebruik (zoals (zorg)wonen, religieuze doeleinden, de begraafplaats en het kleinschalig agrarisch medegebruik) als in een beperkte uitbreiding van activiteiten. Het totale woonprogramma zal uit 187 woningen (toevoeging van 102 woningen) bestaan, waarbij ook zorgwonen is toegestaan. Zowel voor het huidige maatschappelijke gebruik als de beperkte uitbreiding voor maatschappelijke en commerciële doeleinden is een totaal maximaal oppervlak opgenomen.

Naast het hoofdgebouw (klooster) zijn in deze bestemming enkele vrijstaande gebouwen

aanwezig die zijn in de verbeelding opgenomen met een bouwvlak. In enkele gebouwen zal de hiervoor benoemde beperkte uitbreiding van de activiteiten mogelijk worden gemaakt (zoals de wasserij en de oranjerie). Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd- ondersteunend' opgenomen op de verbeelding. Binnen deze aanduiding is horeca toegestaan in de categorie 1, subcategorie 1e. Dit zijn horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht. Verder is ondersteunend gebruik ten behoeve van de toegelaten functies in deze bestemming toegestaan in deze gebouwen, mits het totaal programma niet wordt overschreden.

Omdat deze functies deels uitwisselbaar zijn en plaats kunnen vinden in de verschillende bijgebouwen in de verschillende bestemmingen is in de gebruiksregels een totaal brutovloeroppervlak voor de maatschappelijke als de commerciële voorzieningen opgenomen, inclusief mogelijk ondersteunend gebruik en is dit maximum gekoppeld aan de oppervlakten in de drie bestemmingen gezamenlijk. Door enkel het maximale oppervlakte te regelen ontstaat er flexibiliteit voor de feitelijke invulling in de gebouwen. In de gebouwen waar wonen niet is toegestaan is een aanduiding opgenomen die wonen uitsluit.

Vanuit het oogpunt van het beschermen van de huidige uitstraling van het landgoed mogen gebouwen alleen in de bouwvlakken worden gerealiseerd. Met uitzondering van de nieuwbouw direct naast het huidige klooster mogen gebouwen in de overige bouwvlakken, ook bij her- of verbouw, niet hoger worden gerealiseerd dan de bestaande goot- en/of nokhoogte. Voor de nieuwbouw direct naast het huidige klooster is de bouwhoogte beperkt door een maximum aantal bouwlagen op te nemen.

Deze bestemming is tot slot voorzien van een voorwaardelijke verplichting met een aantal randvoorwaarden. Voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden moet de natuurontwikkeling van het hooiland zijn aangevangen, nader onderzoek uitgevoerd te zijn voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen en de benodigde waterberging van 15% zijn aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. Het percentage van 15% is afkomstig van het beleid van het waterschap. Deze waterberging kan overigens binnen het gehele bestemmingsplan plaats vinden, de regels geven hier geen beperkingen voor.

Artikel 4 Natuur

In deze bestemming staat het behoud van de ter plaatse voorkomende dan wel de aan de gronden eigen cultuurhistorische, landschappelijke, botanische en ecologische waarden voorop. Deze bescherming wordt verder aangevuld met de dubbelbestemming Cultureel-Erfgoed. In het natuurgebied wordt extensief recreatief medegebruik, zoals het wandelen en fietsen, toegestaan en is het huidige agrarische gebruik van een deel van de gronden ook bestemd. Binnen het gebied met de aanduiding 'wonen' is het mogelijk gemaakt om maximaal 12 woningen te realiseren die worden ingepast in het natuurgebied. Zowel de m² voor de woningen als voor de gemeenschappelijke functies zijn gemaximaliseerd. Voor de woningen is het mogelijk om maximaal 1.300 m² te gebruiken voor de woningen, maximaal 700 m² mag worden gebruikt voor gemeenschappelijke ingerichte gronden. Binnen deze gemeenschappelijke ingerichte gronden is ontsluiting begrepen (tot de bestaande ontsluitingsstructuur) maar ook (na het verlenen van een binnenplanse afwijkingvergunning) een gemeenschappelijk gebouw voor bijv. afvalinzameling of een fietsenstalling. Doordat de buitenruimten bij woningen moeten worden afgebakend van het natuurgebied en de gemeenschappelijke ingerichte gronden in hoofdzaak aan de binnenzijde van de woningen moeten worden gerealiseerd wordt de impact op de buitenplaats zoveel mogelijk geminimaliseerd en het natuurgebied beschermd. Vanwege de natuurbestemming is vergunningsvrij bouwen niet mogelijk. De beeldbepalende bomen worden beschermd door de regel dat niet binnen drie meter van de aanduiding gebouwd mag worden. De hoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter ten opzichte van de

gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van de Veurseweg ter hoogte van het rijksmonument (Poort). Onder de woningen is (half) verdiept parkeren toegestaan. Ook bij halfverdiept parkeren mag de 10 meter hoogte niet worden overschreden. De nieuwe woningen moeten natuurinclusief en klimaatadaptief worden gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan is hier invulling aan gegeven. Voor de woningen is een goothoogte opgenomen van maximaal 6 meter en opzichte van de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld van de Veurseweg ter hoogte van het rijksmonument (Poort). Dit met de voorwaarde dat de goothoogte van de gevels die gericht zijn op het hooiland maximaal 4,5 meter mogen bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - boomgaard' zijn de gronden bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische landschapselementen en een hoogstamboomgaard.

In de nabijheid van de Vliet is het mogelijk gemaakt om een theekeupel te realiseren. Binnen deze theekeupel is horeca toegestaan in de categorie 1, subcategorie 1a met dien verstande dat het gaat om vergelijkbare horecabedrijven gericht op dagrecreatie. Het gaat hier om een horecabedrijf van relatief beperkte omvang dat bestaat uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken gericht op dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen. Voor het gebruik van de theekeupel is gekoppeld aan een maximumoppervlakte. Hierdoor ontstaat er flexibiliteit voor de feitelijke invulling van dit gebouw. In de bestemming "Gemengd" is de regeling in de gebruiksregels nader toegelicht.

Deze bestemming is tot slot voorzien van een voorwaardelijke verplichting. Voordat de woningen gerealiseerd mogen worden moet de bestaande bebouwing worden gesloopt en de natuurontwikkeling op hooiland zijn gestart. Voor de natuurontwikkeling op het hooiland wil dit zeggen dat voorafgaande aan de bouw moet zijn begonnen met de aanleg van mantel- en zoomvegetatie langs de randen van het hooiland en gestart moet worden met specifiek verschrallingsbeheer. Daarnaast moet voorafgaande aan realisatie van de woningen nader eologisch onderzoek uitgevoerd zijn voor gierzwaluw, huismus en vleermuizen, dient de verharding te worden verwijderd en dient de waterberging aangelegd te zijn. Deze laatste voorwaarde is ook opgenomen in het aanlegvergunningstelsel voor de compensatie van de eventueel alleen te verharden gronden. Het percentage van 15% is afkomstig van het beleid van het waterschap. Vanuit het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven blijkt dat er op een deel van de gronden vervolgonderzoek nodig is voordat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Deze gronden zijn aangegeven in het NGE-onderzoek dat als Bijlage 10 is opgenomen in de toelichting.

Artikel 5 Tuin

De bestemming tuin is toegekend aan het gebied waar onder andere de boomgaard, de tuinen en de kleinschalige agrarische activiteiten plaatsvinden. Op deze gronden is een kas gelegen, deze is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de kas is tevens de 'specifieke vorm van gemengd- ondersteunend' opgenomen.

Het gebruik in deze bestemming voor de kas is gekoppeld aan een maximum. Hierdoor ontstaat er flexibiliteit voor de feitelijke invulling in de gebouwen. In de bestemming "Gemengd" is de regeling in de gebruiksregels nader toegelicht.

Artikel 6 Verkeer

Zowel de al bestaande weg door het plangebied als het terrein waarop straks het parkeren zal plaatsvinden is bestemd als 'Verkeer'. Voor deze regels is aangesloten bij de huidige verkeersbestemming, met dien verstande dat gebouwen niet mogelijk zijn gemaakt. Voor de huidige speelvoorzieningen binnen de bestemming verkeer is een verplichting opgenomen dat

voorafgaande aan ontwikkeling een speelvoorzieningen gerealiseerd wordt elders in het plangebied.

Artikel 7 Water

Waterpartijen van wezenlijke omvang of met een structurerende functie zijn als 'Water' bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'brug uitgesloten' zijn bruggen uitgesloten.

Artikel 8 Wonen

De woning gelegen in de noordelijk deel van het plangebied is een bestaande woning. Met het bouwvlak op de verbeelding wordt aangegeven waar de woning is toegestaan. Dit betreft geen nieuwe ontwikkeling maar een voortzetting van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

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 Waarde - Cultureel erfgoed

Dit bestemmingsplan bevat een dubbelbestemming ter bescherming van het culturele erfgoed. Het cultureel erfgoed omvat zowel het rijksmonument (poort), het gemeentelijke monument (aangewezen door de gemeente) en de landgoedbiotoop (aangewezen door de provincie). Deze dubbelbestemming geldt in aanvulling op de enkelbestemmingen die ter plaatse van toepassing zijn. De mogelijkheden die op basis van de enkelbestemmingen geboden worden, krijgen op basis van de dubbelbestemming te maken met een aanvullende voorwaarde.

Bij zowel het bouwen als het uitvoeren van een werk of werkzaamheden moet dit plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in het eerste lid. Ook moet hierover schriftelijk advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Welstand en Cultureel Erfgoed, waarbij in ieder geval wordt beoordeeld of het bouwplan of de uitvoer van een werk of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen van de landgoedbiotoop en het rijksmonument. Indien strikte toepassing van het inacht nemen van de cultuurhistorische waarden leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is toegekend aan enkele bestaande waterkeringen in het gebied. De waterkeringen zijn door het hoogheemraadschap

aangewezen als te beschermen keringen. Teneinde de waterkerende functie te waarborgen, naast het gebruik van de betreffende gronden voor andere bestemmingen, is bedoelde functie in een dubbelbestemming opgenomen.

Artikel 12 Parkeren

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 13 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 14 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel kan het bevoegd gezag afwijken van een aantal regels van het plan. De afwijking is beperkt en ziet vooral op geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken en het verhogen van de maximale bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen. De ondergeschikte bouwdelen zijn gedefinieerd in de begripsbepaling.

Artikel 15 Overgangsrecht, Artikel 16 Hardheidsclausule en Artikel 17 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. De hardheidsclausule is vooral bedoeld als vangnet indien de toepassing van het overgangsrecht leidt tot onbillijke situaties. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

vastgesteld bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Gemeente Voorschoten
Projectnummer 0464889.100

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal tussen gemeente en initiatiefnemer geregeld. Het opstellen van een publiekrechtelijk exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen bij de uitvoerende partij. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg geweest met de vooroverlegpartners en –instanties. De resultaten en verwerking van opmerkingen van de vooroverlegpartners en –instanties zijn verwerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan. De meest relevante wijzigingen op basis van vooroverleg zijn:

- het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor nader ecologisch onderzoek gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in de regels van het bestemmingsplan;
- wijziging van het programma (zie paragraaf 1.6).

Ook is in 2020 en 2021 is een participatietraject doorlopen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 16 en 17.

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van dinsdag 20 juli 2021 tot en met maandag 13 september 2021, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn in de “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen”

samengevat en van commentaar voorzien (zie bijlage 18). Deze nota wordt bij het vaststellingsbesluit bijgevoegd. De zienswijzen hebben in combinatie enkele ambtshalve wijzigingen geleid tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen”.

6.3 Handhaving

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan: Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbescherming-momenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van vergunningvrij bouwen passen.
2. Draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan: De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt de handhaafbaarheid echter wel ten goede.
3. Een realistische en inzichtelijke regeling: Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.
4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid: Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

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

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

Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last

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

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd of verleend. Van geval tot geval zal gezien 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.

