



gemeente VOORSCHOTEN

Bestemmingsplan

Oost

17 november 2011



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66
010-4433688
info@rotterdam.royalhaskoning.com
www.royalhaskoning.com
Arnhem 09122561

Telefoon
Fax
E-mail
Internet
KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Oost
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Oost
Status	voorontwerp
Datum	17 november 2011
Projectnaam	Bestemmingsplan Oost
Projectnummer	9V9395
Auteur(s)	MBRA, SBA, MTD
Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten
Referentie	9V9395/140198



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
2 BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.5 Beleid hoogheemraadschap	25
3 ANALYSE	27
3.1 Ontstaansgeschiedenis	27
3.2 Functionele analyse en beschrijving	28
3.3 Stedenbouwkundige analyse en beschrijving	31
4 PLANBESCHRIJVING	33
4.1 Consolidering	33
4.2 Verkeer	36
5 SECTORALE ASPECTEN	39
5.1 Bodemkwaliteit	39
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	39
5.3 Ecologie	40
5.4 Externe veiligheid	42
5.5 Geluidhinder	42
5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen	44
5.7 Milieuzonering	44
5.8 Luchtkwaliteit	45
5.9 Water	47
5.10 Duurzaamheid	49
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
6.1 Plansystematiek	51
6.2 Artikelsgewijze toelichting	51
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1 Financiële uitvoering	63
7.2 Exploitatieplan	63

Bijlage 1: Beleidsnotitie(s) erkers en balkonbeleid

Bijlage 2: Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen.





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Voorschoten is bezig met een actualiseringsprogramma voor haar bestemmingsplannen. Hiertoe behoort mede een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Voorschoten-Oost. Het gaat hierbij grofweg om de woonwijken Starrenburg, Bijdorp, Vlietwijk, Krimwijk en Krimwijk II. De oostelijke grens van dit plangebied wordt gevormd door de Vliet (gemeentegrens) en de westelijke grens door de Leidseweg, Raadhuislaan, Oranjeboomstraat, Koninklijke Marinelaan en Veurseweg. De noordelijke en zuidelijke grens volgt de begrenzing van het bebouwde (of op afzienbare termijn nog te bebouwen) gebied. Zie ook figuur 1.1 voor de ligging van het plangebied.

Voorschoten-Oost is een stedelijk gebied, waarvan de verschillende planologische regelingen sterk van elkaar verschillen. Dit komt onder meer doordat de woonbuurten in verschillende perioden zijn gebouwd. En in iedere periode was weer een andere manier van bestemmen in zwang dan in de voorafgaande periode.

Verder zijn in de loop der tijd veel partiële herzieningen vastgesteld en vrijstellingsbesluiten genomen. Ook dit heeft bijgedragen aan de versnippering van planologische regelingen. Het onderling sterk uiteenlopen van de ruimtelijke ontwikkelings- en bebouwingsmogelijkheden is vanuit oogpunt van rechtsgelijkheid een ongewenste situatie.

Het voorliggende, nieuwe bestemmingsplan gaat primair uit van consolidering van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Op een aantal punten zijn de mogelijkheden voor uitbreiding of verandering van bebouwing en/of functies tegen het licht gehouden en opnieuw overwogen. De belangrijkste constatering is dat de kwaliteit van de woonbuurten over het algemeen redelijk tot goed is te noemen. De aanwezige bedrijvigheid valt hoofdzakelijk in de minst zware milieucategorieën en heeft over het algemeen een geringe invloed op de omgeving.

Voor dit plangebied worden de komende tien jaar geen nieuwe ontwikkelingen verwacht, althans geen ontwikkeling die nog niet eerder planologisch zijn geregeld. Wel wordt in deze planperiode de woonwijk Krimwijk II afgerond en wordt begonnen met de laatste fase van de woningbouwlocatie Starrenburg, te weten Starrenburg III.

Dit plan is er in essentie op gericht om de huidige functies en bestemmingen te continueren. Hierbij is sprake van enige flexibiliteit ten aanzien van de ontwikkeling van ondergeschikte (neven-)functies en aanpassing van de bebouwing, mits deze ontwikkelingen geen aantasting vormen voor de leefkwaliteit van de omringende woonomgeving.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de vier woonwijken Starrenburg, Bijdorp, Vlietwijk en Krimwijk. De grens van het plangebied wordt bepaald door:

- de Veurseweg overgaand in de Leidseweg (N447);
- de noordoostgrens van de woonwijk Krimwijk II;
- de Vliet;
- de zuidgrens van de (reeds eerder geplande) woonwijk Starrenburg III.

Het plangebied omvat daarmee nagenoeg het volledige stedelijk grondgebied van de kern Voorschoten ten oosten van de N447.



Figuur 1.1: situering plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied wordt momenteel juridisch geregeld in de volgende plannen, die qua ouderdom en regeling sterk verschillen:

nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld en goedgekeurd
8	Vlietwijk	23-2-1984
9	Uitbreidingsplan in hoofdzaak	18-6-1957
12	Krimwijk	28-10-1977
16	Bijldorp	9-4-1964
23	Burgemeester Vernèdepark	29-8-1975
24	Centrum	20-8-1971
34	Bijldorp I	27-5-1977
42	Starrenburg	30-10-1986
55	1 ^e partiele herziening Starrenburg	7-2-1998
?	Krimwijk 2	14-12-2006



2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevervullende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaat in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Meer specifiek is het nationaal ruimtelijk beleid gericht op:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- de borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

De Nota Ruimte heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het bestemmingsplan Voorschoten Oost van toepassing zijn.

2.1.2 AMvB Ruimte (ontwerp)

Op 14 juni 2011 is een herzien ontwerp AMvB Ruimte voorgelegd aan de Tweede Kamer. Naderhand is op 21 juli 2011 nog een aangepaste versie voorgelegd. De AMvB ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op grond van artikel 4.3 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) kan het Rijk bij algemene maatregel van bestuur (hierna te noemen: AMvB) regels stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen 'indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken'. Het is tevens mogelijk om in een dergelijke AMvB voor Provinciale Staten of Gedeputeerde Staten de verplichting op te nemen om ter uitvoering van de AMvB regels te stellen. De AMvB Ruimte is een AMvB die zowel regels bevat over de inhoud van bestemmingsplannen als regels die moeten worden gesteld door provincies.

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid staat een overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen die zijn benoemd in de vigerende planologische kernbeslissingen d.d. juni 2008. Per nationaal belang is daarbij aangegeven op welke wijze het Rijk

het belang wil realiseren. Ook is aangegeven voor welke gevallen de AMvB bevoegdheid ex artikel 4.3 lid 1 Wro zou moeten worden ingezet.

Het Barro bevat beleidskaders ten aanzien van:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kunstfundament.
- Grote rivieren.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kunstfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De AMvB Ruimte bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is er geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving. De tweede tranche zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden aangevuld.

2.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening gehouden moeten worden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel van het nieuwe waterbeleid in de 21^e eeuw is de watertoets. Water zal meer dan voorheen sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. Ruimtelijke plannen worden aan een watertoets onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter zal verlopen. Bestemmingsplannen bevatten daarom een waterparagraaf.



Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

2.1.4 Nationaal waterplan 2009

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

2.1.5 Conclusie

De genoemde onderdelen van het rijksbeleid vinden doorwerking in het provinciale en gemeentelijke beleid, alsmede in het beleid van het hoogheemraadschap. Een directe toetsing van het bestemmingsplan aan het rijksbeleid is daarom niet goed mogelijk. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan, vooral gelet op het consoliderende karakter, in overeenstemming met het rijksbeleid is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

2.2.2 Verordening Ruimte

Voor de uitvoering van het eigen provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in "Visie op Zuid-Holland", heeft de provincie diverse mogelijkheden voorhanden. Een groot deel van de gewenste ontwikkelingen zal worden bereikt door goed en gezamenlijk overleg, het inzetten van financiële middelen, stimulerende maatregelen, afspraken en overeenkomsten etc. Voor zover echter daarmee de gestelde doelen niet of niet volledig kunnen worden bereikt beschikt elke overheidslaag over eigen wettelijke bevoegdheden/instrumenten op grond van het uitgangspunt: geen verantwoordelijkheid zonder bijbehorende bevoegdheden.

Voor een aantal belangen is daarbij geconstateerd dat doorwerking en borging het beste via het instrument van de provinciale verordening kan plaatsvinden. Het gaat daar bij met name om zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Voor meer ontwikkelingsgerichte zaken of projecten die slechts in één gemeente spelen zijn andere instrumenten, zoals de proactieve aanwijzing en het inpassingsplan, meer geschikt.

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. De onderwerpen (en het beleid) luiden samengevat als volgt:

Art.	Onderdeel	Strekking
2 - 6	Diverse onderdelen landelijk gebied / EHS	n.v.t. (betreft geen landelijk gebied)
7	Kantoren	In beginsel geen <i>nieuwe</i> kantoren buiten 800 m vanaf het station. (zelfstandig kant. >1000 m ² , bedrijfsgebonden kant. >3000 m ²)
8	Bedrijventerreinen	▪ nieuwe bedrijventerreinen vanaf 1 ha te verantwoorden via SER-ladder ▪ geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen ▪ op bedrijventerreinen in beginsel de hoogst mogelijke milieucategorie toelaten
9	Detailhandel	In beginsel geen <i>nieuwe</i> detailhandel buiten winkelconcentraties, behoudens (o.a.)



		buurt- en gemakswinkels.
10	Waterkeringen	Waarborging (primaire) waterkeringen.
11	Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	n.v.t.
12	Luchthavens en helihavens	n.v.t.
13	Molenbiotoop	Regeling molenbiotoop rond traditionele windmolens (straal 100 m / 400 m)
14	Landgoedbiotoop	Bescherming landgoederen i.v.m. ontwikkelingen binnen 500 m van een landgoed.

2.2.3 Samenhang en Samenspel Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Op 26 januari 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in die periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. De Woonvisie is gebaseerd op een analyse van de ontwikkelingen in de afgelopen tien jaar en op de nieuwste inzichten in woningbehoeften.

Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In deze woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens en de behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren. Daarnaast blijft er ook aandacht voor de gezinshuishoudens. De provincie heeft vooral de taak de lange termijnbehoefte transparant te maken en te bewaken dat de gestelde doelen worden bereikt.

2.2.4 Provinciaal Verkeer en Vervoerplan Zuid-Holland 2002-2020

Provinciale staten van Zuid-Holland hebben in 2005 het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP), deel B vastgesteld. Het PVVP, deel B omvat de uitwerking van de provinciale visie en ambities op hoofdlijnen voor verkeer en vervoer, zoals die in de Nota Beheerst Groeien (PVVP, deel A) is vastgelegd. In deel B (de Beleidsagenda) wordt een eerste uitvoeringsprogramma geschetst. De algemene beleidslijnen zijn daarin omgezet in concrete maatregelen (zoals de Rijnlandroute) en geprogrammeerd in de tijd. Deel B geeft daarmee richting aan de provinciale investeringen en activiteiten voor verkeer en vervoer op de korte termijn. Het PVVP wordt tevens gebruikt om de (mobiliteits-)plannen van andere overheden en instanties te beoordelen en te beïnvloeden.

2.2.5 Conclusie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan, vooral gelet op het consoliderende karakter, in overeenstemming met het provinciaal beleid is. In de regels van het plan wordt, voor zover noodzakelijk, rekening gehouden met aanvullende toetsing aan het provinciaal beleid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een nadere toetsing aan de uitgangspunten van de provinciale kwalitatieve woonvisie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie zetten de samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland koers voor de ruimtelijke inrichting van de Leidse regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren. Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veendijk en Plassen en Duin, Horst en Weide blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid

Concreet zijn hier onder andere de volgende kernbeslissingen meegemoeid:

- van 2000 tot 2020 netto 33.000 woningen bouwen in de regio;
- versterken van het OV-net met Leiden als centrum;
- merendeel van woningbouw en bedrijventerreinen in Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie;
- creëren van ecologische en recreatieve groene verbindingen tussen de kust en het Groene Hart;
- op peil houden van hoeveelheid bollengrond;
- uitbreiding van bio-science in en om Leiden;
- aanleg van RijnGouweLijn en Rijnlandroute.

2.3.2 Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de Leidse regio presenteren in de Regionale Woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De ambitie en de potentie is om een top woonregio in de Randstad te zijn. Er is echter een kwantitatief en kwalitatief woningtekort, dat leidt tot een vertrek uit de regio. De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe de plannen daarop aansluiten. Op basis hiervan zijn ambities, doelstellingen en afspraken geformuleerd.

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- De samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken.
- De Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering.
- In de Woonvisie worden afspraken geformuleerd over de wijze waarop Holland Rijnland zich verantwoordt over de uitvoering en over de wijze waarop Holland Rijnland reageert op ontwikkelingen in de woningmarkt.



- De Woonvisie dient als beleidsmatig kader voor corporaties, projectontwikkelaars en bewoners en biedt houvast voor ons eigen handelen.
- De Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij de Verstedelijkingsafspraken.

Indien nieuwe woningbouwlocaties ontstaan ten gevolge van bijvoorbeeld herstructurering en verdichting binnen het plangebied, zullen deze woningen, qua woningtype, doelgroep en woonmilieu moeten voldoen aan de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

2.3.3 Conclusie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan, vooral gelet op het consoliderende karakter, in overeenstemming met het regionaal beleid is. In de regels van het plan wordt, voor zover noodzakelijk, rekening gehouden met aanvullende toetsing aan het regionaal beleid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een nadere toetsing aan de uitgangspunten van de regionale woonvisies, ingeval van bijvoorbeeld woninginbreiding.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie gemeente Voorschoten 2005-2020

De gemeenteraad heeft in 2007 een structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot circa 2020. Het strategisch vertrekpunt kan als volgt aangeduid worden:

- het plezierige woonklimaat dient gehandhaafd te blijven en wordt waar nodig versterkt;
- revitalisering van het centrumgebied, met daarbinnen opwaardering van de openbare ruimte, blijft van belang;
- (volks)huisvestingsbeleid dient de eigenheid van Voorschoten te waarborgen binnen de gemêleerdheid van de regio.

Voor het plangebied geldt met name een conserverende opgave ten aanzien van die elementen die bijdragen aan het plezierige woonklimaat, de dorpsidentiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Hiertoe zijn de volgende richtinggevende uitspraken vastgesteld:

- uitgangspunt voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van onze gemeente is dat minimaal het bestaande inwoneraantal met een gevarieerde bevolkingsopbouw gehandhaafd blijft; daarop zal de te realiseren woningbouw afgestemd dienen te blijven;
- de omvang van Voorschoten met zijn inwoners, woningen, bedrijvigheid en centrumvoorzieningen kan op duurzame en volwaardige wijze ontsloten blijven worden door de bestaande infrastructuur; deze infrastructuur zal kwalitatief wel beter geschikt gemaakt dienen te worden, onder meer door verbetering van de fietspadenstructuur; de noodzaak van een rondweg ontbreekt;
- de kwaliteit en omvang van sportaccommodaties dient afgestemd te zijn op de toekomstige behoeften, waarbij de huidige kwaliteit en omvang als een minimum geldt;
- het centrumgebied verder te completeren en aantrekkelijker te maken als ontmoetingsplaats voor Voorschoten in combinatie met het versterken van de historische

koppeling van het centrumgebied met de Vliet, waardoor aansluiting gevonden wordt bij de recreatieve potentie van de Vliet en de Vlietlanden

- een van de vertrekpunten van de structuurvisie Voorschoten 2005-2020 blijft, indien nut en noodzaak onomstotelijk worden aangetoond, dat de bovenregionale verbindingroute A4-A44 (genaamd Rijnlandroute) op basis van het Korte Vliettracé kan worden gerealiseerd; mocht onverhoopt de besluitvorming op provinciaal en rijksniveau tot een ander tracé binnen de gemeentegrenzen van Voorschoten leiden, dan zal een dergelijke verbinding geen rechtstreekse aansluiting dienen te krijgen op het plaatselijke wegennet en is ondergronds een absoluut uitgangspunt.

Op grond van de structuurvisie worden evenwel geen directe nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien.

2.4.2 Visie op verkeer en vervoer 2009-2020

De Verkeersvisie omvat het kader voor het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Voorschoten. Het begrip 'duurzaam' staat centraal; Duurzaam Veilig, bruikbaar voor langere tijd en met respect voor de leefomgeving. Veel aandacht in de nota gaat uit naar de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer. Extra aandacht is er voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals (school)kinderen, senioren en mensen met een mobiliteitsbeperking. Voor het autoverkeer zijn in het afgelopen jaar al belangrijke besluiten genomen, denk aan het parkeerbeleid voor het centrumgebied en de Traverse. Deze besluiten zijn integraal onderdeel van de Verkeersvisie.

Het wegennet van Voorschoten is relatief verkeersveilig. Om de verkeersveiligheid voor de toekomst zeker te stellen wordt het wegennet Duurzaam Veilig ingericht en worden alle wijken ingericht als 30 km zones. Om de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers te verbeteren wordt vooral aandacht besteed aan schoolroutes en oversteekplaatsen. Om het gebruik van de fiets te vergroten wordt het stelsel van fietspaden en fietsroutes gecompleteerd en wordt het comfort voor de fietser verbeterd door het wegdek goed te onderhouden.

De regio Holland Rijnland heeft een plan ontwikkeld om het openbaar vervoergebruik flink te laten stijgen. Dit zal ook in Voorschoten goed merkbaar zijn. Punt van aandacht is het bedieningsniveau van het openbaar vervoer in de wijken.

Uit onderzoek blijkt dat het autoverkeer in Voorschoten de laatste tientallen jaren nauwelijks is toegenomen. Het wegennet voor de auto is binnen Voorschoten daarom nog steeds van voldoende capaciteit en zal dat naar verwachting ook voorlopig blijven. Een uitzondering daarop is de Leidseweg Noord. Al geruime tijd is er sprake van verkeershinder op deze weg. Op basis van onderzoek worden oplossingsrichtingen aangedragen voor de verkeersproblematiek aldaar. Het aanleggen van een route door het voormalige Intratuinterrein lijkt een kansrijke oplossing.

De Verkeersvisie is concreet uitgewerkt in een aanpak per wijk in het Maatregelenpakket Verkeer en Vervoer. Het Maatregelenpakket geeft per jaarschijf inzicht in de maatregelen die worden genomen.



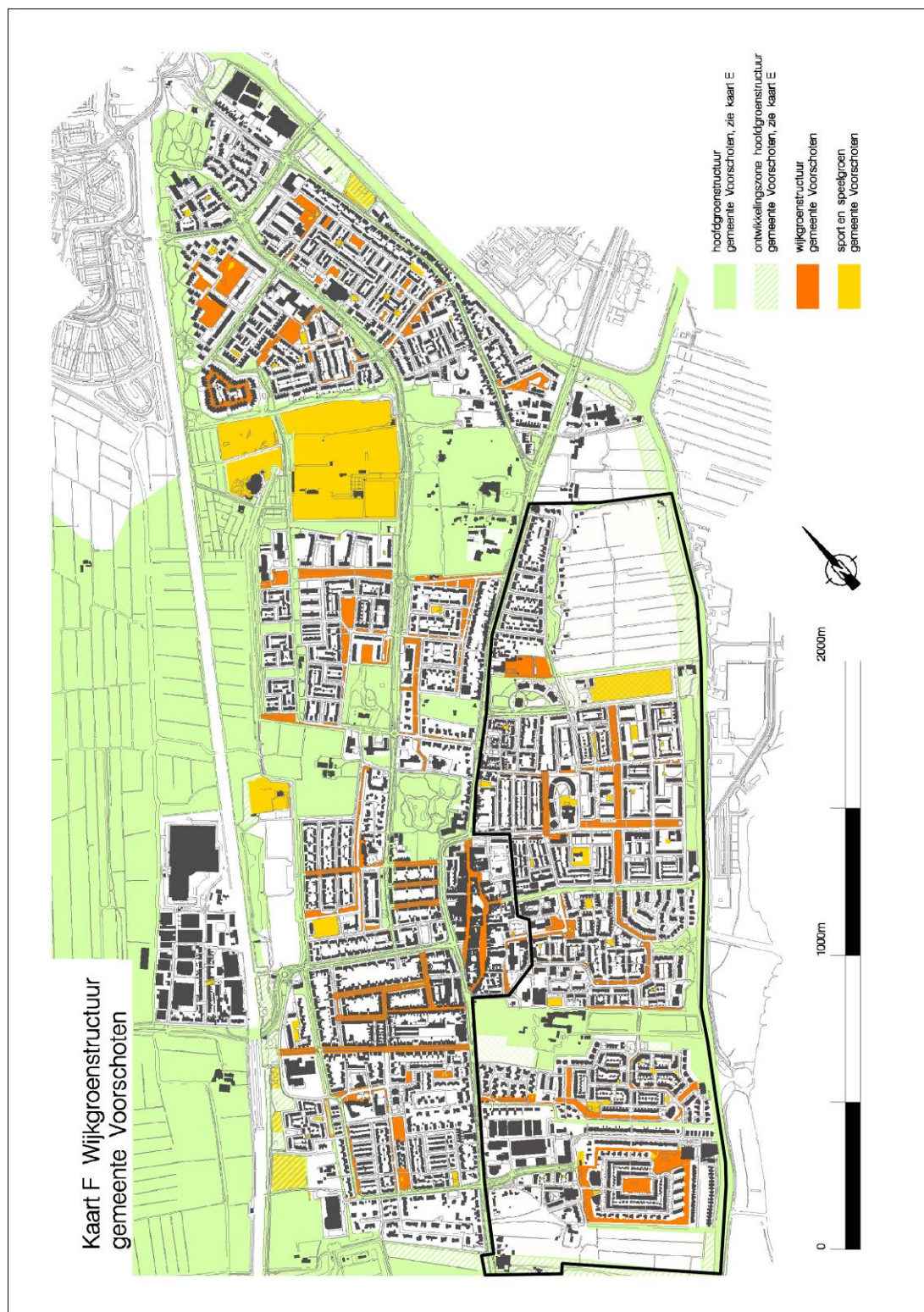
2.4.3 Groenstructuurvisie

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

De groenstructuurvisie heeft de volgende doelen:

- bepalen van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes;
- behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;
- bieden van een beleidskader voor de beheerkwaliteit, honden in de openbare ruimte, spelen in het groen en de verkoop van groen aan particulieren;
- doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones en woonomgeving;
- richting geven aan de verkoop van openbaar groen aan particulieren door middel van de "Uitgiftekaart groen" d.d. 23 november 2009, deel uitmakend van de Groenstructuurvisie.

De groenstructuurvisie dient als kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen. Bij het plan is een programma met maatregelen en projecten opgenomen. In de visie worden in hoofdzaak twee groenstructuren onderscheiden: de hoofdstructuur en wijkgroenstructuur. De figuren 2.1 en 2.2. tonen de kaartbeelden zoals opgenomen in de visie.



Figuur 2.2: Wijkgroenstructuur

2.4.4 Welstandsnota 2002 (+ herziening 2010, nog niet vastgesteld)

Centraal in het welstandsbeleid staat de zorg voor de bebouwde omgeving, om de identiteit en uitstraling van Voorschoten te waarborgen en waar nodig te versterken. Deze identiteit wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid van het historisch dorpscentrum en de sterke relatie van de bebouwde kom met het landschap.

De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Door de kern loopt het bebouwingslint bestaande uit de Leidseweg en Veurseweg, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het gevarieerde gevelbeeld van dit bebouwingslint is karakteristiek voor Voorschoten en dient te worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door architectonische accenten.

Aan weersijden van het lint tussen de Vliet en de spoorlijn zijn de planmatige woonwijken gelegen. Deze hebben elk een eigen bebouwingskarakteristiek en opbouw. Zeker de grotere planmatige woonwijken hebben een eigen uitstraling.

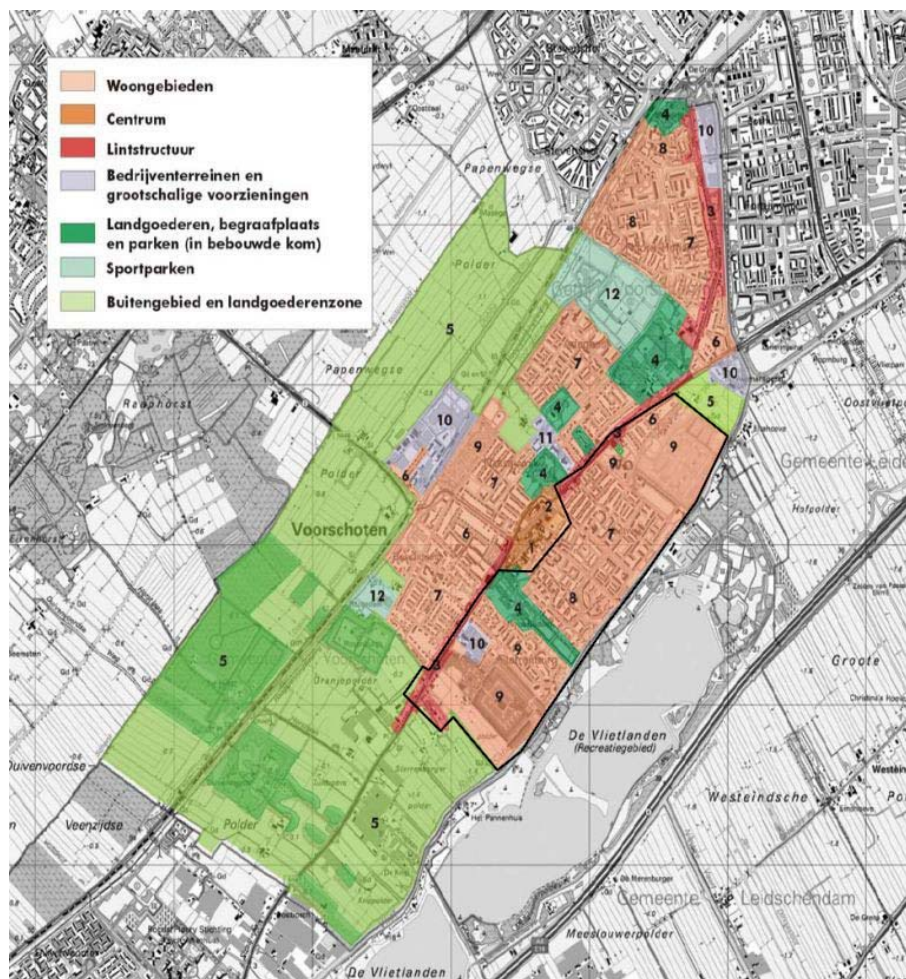
De welstandstoetsing vindt dan plaats aan de hand van specifieke in de Welstandsnota aangegeven criteria. De Welstandsnota onderscheidt binnen het plangebied de volgende deelgebieden (zie figuur 2.3):

3. Het lint (bestaande uit uitbreidingen begin vorige eeuw en organisch gegroeide lintbebouwing);
4. Landgoederen en parken in de kern;
6. Vooroorlogse Woonwijken (globaal de uitbreiding in de jaren 1930-1950);
7. Woonwijken 1950-1970;
11. Grootchalige voorzieningen Nassaukade.

Voor ieder deelgebied gelden afzonderlijke welstandscriteria geformuleerd die recht doen aan het karakter en de architectonische geschiedenis van het betreffende deelgebied.

Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. Met selectief wordt bedoeld dat wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Soms is er sprake van bijzondere architectuur of historische kwaliteit waarnaar men zorgvuldig moet kijken en dat er extra inspanning wordt gevraagd om deze kwaliteit te bewaren, terwijl in andere gebieden meer bouw mogelijkheden zijn.



Figuur 2.3: Gebiedsindeling welstandsbeleid 2008

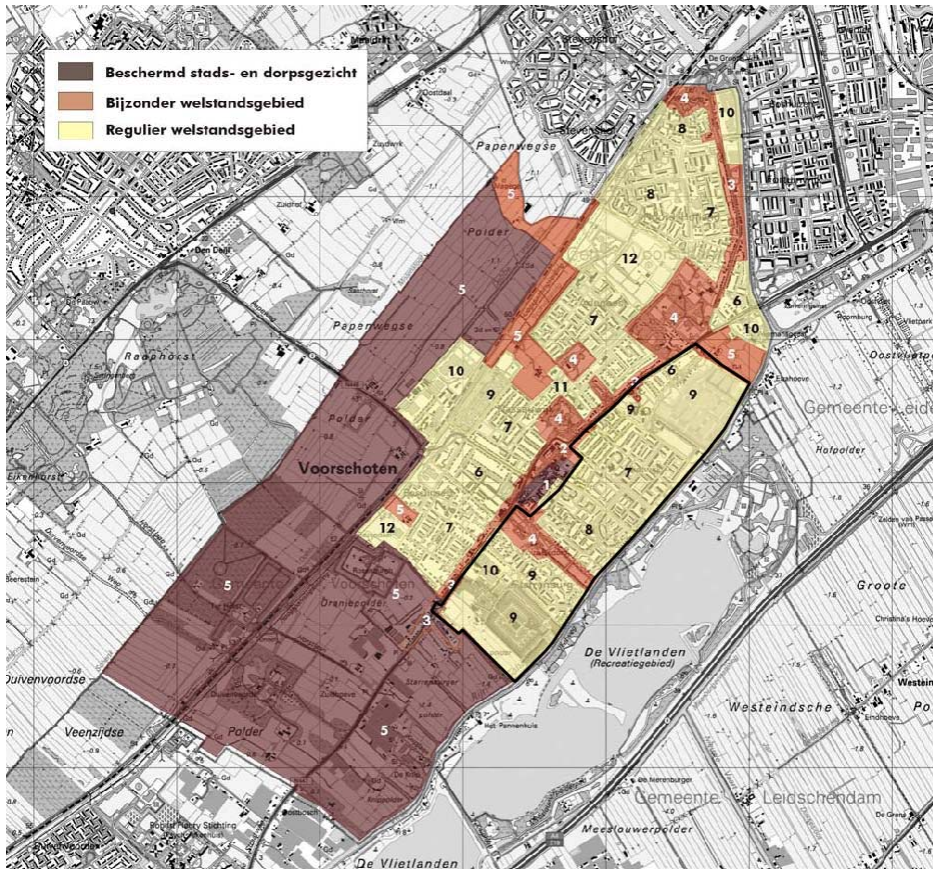
Er wordt hierna gebruik gemaakt van de volgende welstandsniveaus per gebied:

- beschermde stads- en dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context);
- bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
- reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit).

Relatie tussen bestemmingsplan en welstandbeleid

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

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



Figuur 2.4: Welstandsniveaus

Over de voorgaande figuur moet nog opgemerkt worden dat het buitengebied van de gemeente Voorschoten inmiddels ook is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

2.4.5 Beleidsnota's erkers en balkonbeleid

De gemeente Voorschoten heeft middels een raadsbesluit d.d. 12 februari 2002 de beleidsnota Erkers en d.d. 26 juli 2005 de beleidsnota Balkonbeleid vastgesteld. In deze beleidsnota's worden beperkingen opgelegd aan maatvoering en positionering van erkers aan de voorzijde van de woningen en van balkons en aanbouwen aan de achterzijde van de woning. Genoemde beleidsnotities zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



2.4.6 Beleidsnotitie instrumenten voor ruimtelijke ordening

Deze notitie betreft de omgang met de juridische instrumenten in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro. Vergeleken met de sinds 1965 geldende WRO zijn er nieuwe, veranderde en onveranderde instrumenten. De notitie volgt op een aanpassing van de tabel bij de legesverordening aan de nieuwe producten en door delegatie van de bevoegdheid inzake het projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit en het bijbehorend exploitatieplan.

De grotere rol van het bestemmingsplan en de verandering van de mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken dwingt tot bezinning over de wijze waarop planologische medewerking wordt verleend. Daarbij bevat de notitie de volgende beleidsuitgangspunten die voor bestemmingsplannen rechtstreeks van belang zijn:

- Gebruik van het exploitatieplan als planologisch instrument overwegen bij (vervangende) nieuwbouw.
- Voor zover niet op eigen terrein kan worden geparkeerd, de initiatiefnemer bij laten dragen aan de realisatie van parkeerruimte.
- Een restrictief afwijkingsbeleid ten opzichte van actuele bestemmingsplannen vast te leggen in beleidsregels van de gemeenteraad en het college (*dit betekent namelijk dat in bestemmingsplannen zoveel mogelijk 'bij recht' mogelijk moet worden gemaakt*).
- Gebieden waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien intensief te inventariseren en geconstateerde overtredingen te wraken.
- Een eenvormige opzet van bestemmingsplannen aan de hand van een begin 2010 vast te stellen handboek met onder andere en een inhoudelijke visie op wat in een woonomgeving wat betreft de toetreding van zon- en daglicht gewenst is.
- De regels van een bestemmingsplan gedegen motiveren.
- Bestemmingsplannen alleen nog vast te stellen in digitaal uitwisselbare vorm.

2.4.7 Erfgoedbeleid

In het erfgoedbeleid van de gemeente Voorschoten, beschreven in de "Nota Erfgoed - Agenda 2010-2015" zijn drie accenten aanwezig:

- veilig stellen van erfgoed met het stimuleren van eigenaren;
- ontwikkeling en nieuwe betekenis van het erfgoed;
- openstellen en profileren en uitdragen van erfgoed.

Om dit beleid te bereiken is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen een cultuur-historische paragraaf moeten bevatten, waarin helder is aangegeven welke waarden van belang zijn en hoe deze inhoudelijk en procesmatig bij de uitwerking van de plannen betrokken en geborgd kunnen worden.

2.4.8 Archeologisch beleid

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben in 2005 besloten om op een aantal beleidsterreinen gezamenlijk op te trekken ter versterking van het Duin, Horst en Weidegebied. Eén van deze onderwerpen is het archeologiebeleid. De reden is gelegen in de geografische en historische samenhang van het gebied, die het wenselijk maakt het gebied eenduidig

met het gebied om te gaan. Het hiertoe strekkende beleid is opgenomen in de nota "Het bodemarchief ontrafeld: nota archeologie Duin, Horst en Weidegebied" uit 2008.

In deze nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maken de gemeenten duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van het gebied is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die de pactgemeenten moeten doen en activiteiten die in de toekomst wenselijk zijn om op te pakken. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke orderings- en vergunningverleningsproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeenten met betrekking tot de archeologie hebben met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde.

Een van de actiepunten uit de nota is dat de archeologische beleidskaart, met de bijbehorende maatregelen zoals de model-bestemmingsplanregels, worden ingebed in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het uitgangspunt hierbij is behoud 'in situ' van archeologische relictten.

Archeologische beleidskaart

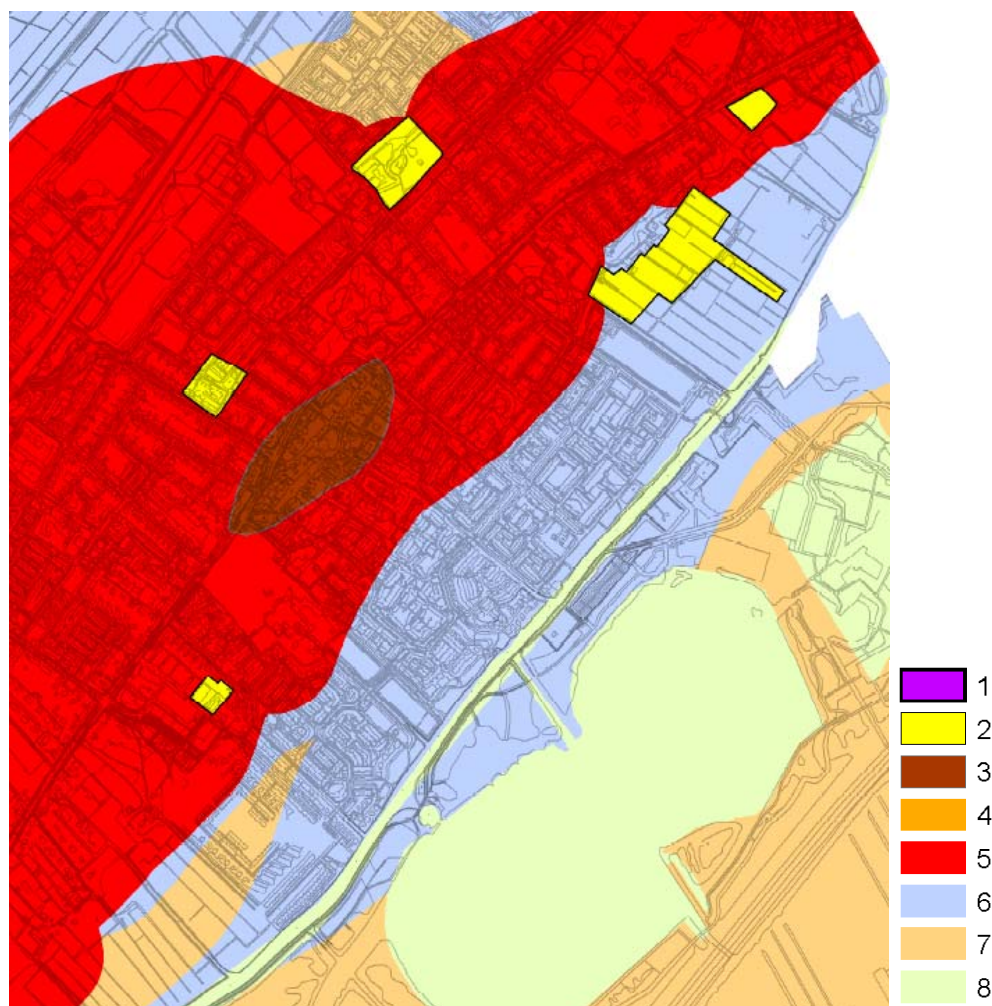
De archeologische beleidskaart (uitsnede plangebied zie figuur 2.5) toont globaal de archeologische verwachting en de daarbij horende vastgestelde archeologische beleidsregels. Op deze kaart staat aangegeven welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welke vervolgstappen bij bodemingrepen verplicht zijn. De kaart is mede richtinggevend bij ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels kunnen vervolgens ook worden opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart zijn negen soorten gebieden met bijbehorende beleidsregels te onderscheiden:

1. Beschermde archeologische Rijksmonumenten
2. Terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde
3. Historische kernen en bewoningsplaatsen
4. Hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Duinen
5. Hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en rivierklei
6. Lage archeologische verwachting: Hollandveen op klei
7. Hoge archeologische verwachting: lintbebouwing 16e - 17e eeuw en locaties historische bebouwing
8. Lage archeologische verwachting: klein, ontveent of afgraving
9. Zee

Het grootste deel van plangebied Oost behoort tot gebiedssoort 5 en 6. Daarnaast liggen de volgende gebiedssoorten binnen het plangebied:

- gebiedssoort 2: Multatulilaan en Knuppelpad;
- gebiedssoort 7: omgeving Zuiderzichtlaan-Burchtpad.



Figuur 2.5: beleidskaart bodemarchief

De conclusie is dat het grootste deel van plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde bezit, en hier en daar locaties van zeer hoge archeologische waarde. Dit betekent dat in de verbeelding en de regels een adequate beschermingsregeling moet worden opgenomen.

2.4.9 Speelruimtebeleid

Het gemeentelijk beleid inzake openbare (buiten) speelplaatsen voor kinderen is beschreven in het speelruimteplan "Buiten spelen, echt wel - beleidsplan voor en analyse van speelruimte" (2009).

Een van de beleidsuitgangspunten is dat toekomstige bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen worden getoetst aan de visie en normen van speelruimte. Hiertoe moet in een vroegtijdig stadium een Programma van Eisen worden ingediend bij de gemeente.

Het onderhavige bestemmingsplan behelst echter een conserverend bestemmingsplan, waarin geen substantiële ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Niettemin kan aan het speelruimtebeleid, en in het bijzonder het daarbij behorende streefbeeld speelplekken, tegemoet worden gekomen door in de bestemmingen voor de openbare ruimte,

zoals Groen en Verkeer - Verblijfsgebied, speelvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving op te nemen.

2.4.10 Welzijnsbeleid

Onder welzijnsbeleid valt het beheer en exploitatie van een breed scala aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, culturele voorzieningen en sportaccommodaties. Een belangrijk deel van deze faciliteiten is direct of indirect in beheer bij de gemeente. Zorginstellingen zijn in sterke mate onafhankelijk van de gemeente. In de nota 'Ombuiging met perspectief' heeft de gemeente getracht een aanvang te maken met een op bundeling en concentratie gericht beleid, dat aansluiting zoekt bij de woonbebouwing. Deze beleidslijn wordt momenteel verder uitgewerkt in de gemeentelijke Structuurvisie, de Centrumvisie en een nota Accommodatiebeleid.

2.4.11 Kadernota economische ontwikkeling 2004

De gemeente heeft in de Kadernota Economische Ontwikkeling (vastgesteld door de raad d.d. 27 mei 2005) de belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de lokale economie, dienstverlening aan bedrijven en (boven)regionale samenwerking op dit beleidsterrein vastgelegd. Met uitzondering van de reeds verspreid over het plangebied aanwezige bedrijvigheid en de detailhandel, horeca en dienstverlening in de uitlopers van het kernwinkelgebied (omgeving Schoolstraat/Veurseweg) en in het buurtwinkelcentrum Adegeest, heeft deze nota geen directe consequenties voor het onderhavige woongebied.

Bedrijvigheid

De werkgelegenheid in Voorschoten is de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen. De gemeente tracht de huidige werkgelegenheid te behouden en een gunstig vestigingsklimaat voor startende ondernemingen te creëren. De voorkeur bij nieuwvestiging gaat uit naar milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven. Dit betekent ook dat voortzetting van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied, mist milieutechnisch aanvaardbaar, gewenst is. Ook grotere kantoorlocaties moeten behouden blijven.

Detailhandel

Hoofddoelstelling is het gemeentelijk winkelaanbod uit te breiden met ongeveer 9.000 m² bvo, gedurende een periode van 5 à 10 jaar. Momenteel wordt een visie Centrumgebied opgesteld. Ook de uitlopers van het kernwinkelgebied, binnen het onderhavig plangebied, zullen hierin worden betrokken. Daarnaast streeft de gemeente naar het behouden en versterken buurtwinkelcentra Adegeest en Hofland.

Horeca

Horeca dient met name geconcentreerd te worden in het centrumgebied. De gemeente ziet met name mogelijkheden voor uitbreiding van de dag- en avondhoreca in de Voorstraat.

Toerisme en recreatie

Versterking toeristisch-recreatieve faciliteiten concentreert zich vooral op de zone langs de Vliet en het recreatiegebied Vlietland en heeft voor het onderhavige plangebied geen directe consequenties.



2.4.12 Conclusie

Op grond van de structuurvisie worden binnen het plangebied geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Wel dient het plan zoveel mogelijk faciliterend te zijn voor het beleid inzake (onder meer) maatschappelijke voorzieningen en overig welzijn, sportvoorzieningen en langzaam verkeer. Ten aanzien van het overige verkeer dienen de verkeersbestemmingen zodanig flexibel te zijn dat de maatregelen uit de verkeersvisie, welke zien op het bestaande wegennet in het plangebied, zoveel mogelijk bij recht zijn toegestaan. Voor wat betreft het openbaar groen dient in het plan de hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur positief bestemd te worden. Hierdoor wordt tevens het speelruimtebeleid mede gefaciliteerd, alsmede de beoogde versterking van de toeristisch-recreatieve functie van de zone langs de Vliet.

Van belang is verder dat het bestemmingsplan zoveel mogelijk het economisch beleid van de gemeente mogelijk maakt, of het nu gaat om bedrijven of detailhandel. Belangrijke ontwikkelingen staan weliswaar niet op stapel, maar de huidige percelen en terreinen voor bedrijven, winkels en horeca moeten – binnen de mogelijkheden van een goede milieuzonering – positief worden bestemd.

Daarnaast kent de gemeente Voorschoten meerdere beleidsnota's op het gebied van bouwen bij of aan woningen. Dit beleid zal, voor zover wettelijk toegestaan, in het bestemmingsplan worden overgenomen. Hetzelfde geldt voor het erfgoed- en archeologiebeleid.

Concluderend kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan op alle punten aan het onderliggende gemeentelijke beleid kan (en zal) voldoen, waardoor het daarmee in overeenstemming is.

2.5 Beleid hoogheemraadschap

2.5.1 Beleids- en algemene regels Inrichting Watersysteem 2010

De beleidsregels en algemene regels met betrekking tot de inrichting van het watersysteem zijn door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland op 7 december 2010 in concept vastgesteld.

Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en de waterstaatkundige veiligheid in een gebied dat globaal is gelegen tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. In het beheersgebied ligt een fijnmazig stelsel oppervlaktewateren met een totale lengte van bijna 12.000 km en 100.000 waterstaatkundige objecten, zoals duikers, bruggen en sluizen. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheersgebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebod- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn uitgewerkt in een aantal specifieke beleidsregels en algemene regels. Tevens worden de beleidsregels bij de toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebied- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd.

2.5.2 Waterbeheerplan 2006-2009

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Ten aanzien van voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

2.5.3 Conclusie

Het waterbeleid van het hoogheemraadschap is een belangrijk vertrekpunt voor het bestemmingsplan. Voor dit, hoofdzakelijk consoliderende bestemmingsplan betekent dit met name dat bestaande (hoofd)waterstructuren positief moeten worden bestemd, en dat de bescherming van waterkeringen voldoende wordt geborgd. Het onderhavige plan zal met dit beleid in overeenstemming zijn. Overigens wordt in paragraaf 5.9 (de waterparagraaf) verder op de vertaling van het waterbeleid in het bestemmingsplan ingegaan.



3 ANALYSE

Dit hoofdstuk omvat een analyse van het plangebied. Voor het gebied zijn verschillende analyses verricht, waarbij onder andere wordt gekeken naar:

- ontstaansgeschiedenis;
- functionele opbouw;
- ruimtelijke structuur (stedenbouwkundige analyse).

Op basis van de analyses is het plangebied in kaart gebracht. Daarna zijn keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de karakteristieke elementen in het plangebied.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Voorschoten is een landelijk gelegen dorp in de Randstad op enkele kilometers van de Noordzee en de Hollandse meren. Het is ongeveer 4000 tot 5000 jaar geleden ontstaan op een oude duinstrook. Talrijke vondsten van gebruiksvoorwerpen tonen aan dat er reeds 2000 jaar voor Christus, tijdens de steentijd, een nederzetting heeft bestaan in Voorschoten, op de plaats van de huidige wijk Boschgeest. In de oudere literatuur worden meerdere kernen genoemd, onder andere Adegeest, Boschgeest, Noord-Hofland en Vlietwijk. Hoewel de huidige gemeente slechts één kern telt, zijn enkele van deze namen nog terug te vinden in de namen van de naoorlogse uitbreidingswijken binnen het plangebied.



Figuur 3.1: Voorschoten (circa 1850 nC)
(bron: Grote Historische Atlas van Nederland)

De lintvormige structuur van het dorp Voorschoten dateert van de Middeleeuwen. De Voorstraat, Leidseweg en Veurseweg maken onderdeel uit van de oude Heerweg tussen Leiden en Den Haag. Zij vormen de belangrijkste historische ontwikkelingsas van de kern Voorschoten. Het gebied van Voorschoten strekte zich uit van de huidige gemeentegrens tussen Voorburg en Leidschendam tot aan de Rijn. Aan de oostzijde werd het begrensd door de Vliet en aan de westzijde door de veenstrook tussen binnen- en buitenduinen.

Voorschoten was in die tijd niet meer dan een lange, door en langs de duinen slingerende weg, met enige bebouwing rond een oostelijk van die weg gelegen marktplein: thans de Voorstraat. De vorm van de strandwal was bepaald voor de ontwikkeling van het dorp; hierdoor kreeg Voorschoten zijn langgerekte marktplein. Dit marktplein geeft Voorschoten in die tijd en later enige economische betekenis. Al in het begin van de 13e eeuw was er een markt in Voorschoten. Het lag natuurlijk voor de hand dat een ontmoetings- en handelsplaats, die een markt is, ontstond op een plaats die gunstig gelegen was aan één van de weinige landwegen in die dagen, tussen belangrijke andere (water)wegen: de Maas en de Rijn.

Tot de 20^e eeuw was Voorschoten een kleine nederzetting aan de voet van de strandwal. Bebouwing concentreerde zich in het huidige centrum rond de Voorstraat en de Schoolstraat. Verspreid in de overgangszone tussen de strandwal en het veengebied langs de Vliet en de Oude Rijn werden door de eeuwen heen behalve boerderijen ook veel kastelen, landhuizen en buitenplaatsen gerealiseerd. Deze gaven de gemeente tot ver in de 20^e eeuw een parkachtig karakter. Hoewel door verwoesting, brand, agrarische ontginning en planmatige nieuwbouw een aanzienlijk deel van deze parkstructuur verloren is gegaan, vormen de vele restanten nog altijd een belangrijke drager van de groenstructuur in het stedelijk gebied.

Het plangebied kreeg pas in de 20^e en 21^{ste} eeuw haar huidige vorm en kent in hoofdzaak de volgende ontwikkelingsstadia:

- de ontwikkeling van de historische lintstructuur langs de oorspronkelijk noord-zuid verbinding (Leidseweg-Kon.Julianalaan-Schoolstraat-Veurseweg);
- de ontwikkeling van de woonbuurten Krimwijk (I) en Vlietwijk in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw;
- de ontwikkeling van de woonbuurt Bijdorp in de jaren '80 van de vorige eeuw;
- de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten Starrenburg (I en II) en Krimwijk (II) in het eerste decennium van de 21^{ste} eeuw.

Het inwonertal van Voorschoten kende een forse toename in de jaren vijftig en zestig, mede ten gevolge van deze planmatige ontwikkelingen. Aan het eind van de vorige eeuw is het inwonertal geleidelijk gestabiliseerd. Er wonen nu ruim 23.000 mensen in de gemeente Voorschoten.

3.2 Functionele analyse en beschrijving

3.2.1 Algemene opzet

Het plangebied moet primair worden getypeerd als woongebied. De belangrijkste sociaal-culturele voorzieningen, detailhandel en horeca zijn geconcentreerd in het histori-



sche centrum van de kern Voorschoten. Dit centrumgebied grenst aan de westzijde van het plangebied.

Verspreid over het plangebied komt een kleinschalig bedrijventerrein en enige bedrijvigheid voor. Het betreft hier veelal kleinschalige bedrijvigheid. Een opvallende functie tussen de woningen is het bedrijventerrein Rouwkooplaan aan de Veurseweg. Aan de Leidse weg zijn ook enkele individuele bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca en kantoren aanwezig. Ook aan De Vliet zijn enkele bedrijven te vinden. Verder gevestigd zijn enkele gezondheidsvoorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en tandartsen.

Daarnaast is een aanzienlijk deel van de gronden in gebruik van onderwijs- en zorginstellingen. Dergelijke voorzieningen hebben een directe relatie met de woonomgeving. Verder staat aan de Burgermeester van de Haarplein een basisschool.

Naast de dominerende woonfunctie wordt het gebied gebruikt voor uiteenlopende andere stedelijke functies, die merendeels direct verband houden met het omringende woongebied. Hieronder worden deze functies beschreven, waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de bedrijvigheid;
- de detailhandel- en horecavoorzieningen;
- de sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- het gebruik van de openbare ruimte.

3.2.2 Bedrijvigheid

Verspreid over deze woonwijken worden diverse vormen van bedrijvigheid en dienstverlening aangetroffen. Ten noordoosten van het centrum van Voorschoten hebben enkele kleine bedrijven zich gevestigd. In het oosten zijn aan de Leidseweg, in de Molenlaan en aan het Frans Halsplantsoen nog enkele bedrijven te vinden.

In het zuiden is aan de Veurseweg het bedrijventerrein Rouwkooplaan gevestigd. Dit is een klein industrieterrein waar verschillende meubelwinkels, productiebedrijven, een adviesbureau en een garagebedrijf zich gevestigd hebben.

Daarnaast komen verspreid over de 'geplande' woonbuurten nog altijd enkele solitaire bedrijfsvestiging voor. Alle bedrijven kunnen milieutechnisch functioneren binnen de woonomgeving. Vestiging van nieuwe bedrijven is in de woonbuurten ongewenst, vanwege het milieuhindergevoelige karakter van deze functie.

Daarnaast worden verspreid over het plangebied enkele kantoorgebouwen aangetroffen. Soms gaat het om bewust gerealiseerde kantoorpanden, zoals aan de Leidseweg en aan De Vliet. In andere gevallen zijn oorspronkelijke woongebouwen in gebruik genomen als kantoorpand. Het gaat hier in veel gevallen om redelijk grote woonvilla's, zoals ook aan de Leidseweg.

Voortzetting van deze bedrijven en kantoorvestigingen is mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Nieuw vestiging van kantoren is, behoudens de al in enige mate gemengde zone van bebouwing langs de Leidseweg, nadrukkelijk uitgesloten.

3.2.3 Detailhandel, horeca en persoonlijke dienstverlening

Het plangebied kent één concentratiegebied voor detailhandel en horeca: ter hoogte van Leidseweg. Hier zijn verschillende winkels en restaurants te vinden. Het draagvlak voor de voorzieningen aan de Schoolstraat is nauw verbonden met de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau van het kernwinkelgebied in het historische dorpscentrum. In het kader van de centrumvisie wordt ook gekeken naar de aanlooproutes en overloopgebieden in de schil rondom het centrum.

3.2.4 Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied worden uiteenlopende sociaal-maatschappelijke voorzieningen aangetroffen. Het betreft hier met name basisscholen, eerstelijnszorginstellingen, verenigingsgebouwen voor o.a. religieuze groeperingen, ouderenzorgfaciliteiten en een sociaal-cultureel centrum. In het plangebied zijn vier voorzieningenclusters aanwezig.

Voortzetting van deze activiteiten in Voorschoten staat niet ter discussie. Echter, het gebruik van sommige faciliteiten, waaronder enkele verouderde gymzalen, schoolgebouwen en het sociaal-culturele centrum, wordt de komende jaren wellicht beëindigd. Mogelijk wordt in nabije toekomst voor deze locaties een passende functie gevonden binnen de woonomgeving.

3.2.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte kent meerdere functies. In het bestemmingsplan wordt met name een onderscheid gemaakt tussen verkeersfuncties en groene recreatieve verblijfsruimten.

Verkeersruimte

De N447 (Leidseweg, Kon. Julianalaan, Schoolstraat/Veurseweg) en de Wijngaardenlaan zijn regionale hoofdroutes en zijn overeenkomstig ingericht. De verkeersfunctie is hier nadrukkelijk aanwezig. De overige straten in het plangebied kunnen worden aangemerkt als verblijfsgebied, dat wordt ontsloten via enkele hoofdroutes:

- de Raadhuislaan en de Professor Boerhaavelaan in Vlietwijk;
- de Starrenburglaan en de Middelgeestlaan in Starrenburg.

In het overige deel van het plangebied is sprake van een inrichting overeenkomstig de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig, waarbij de meeste straten zijn voorzien van vrij liggende trottoirs. Op diverse plaatsen zijn snelheidsremmende maatregelen genomen. Met name nabij scholen is extra aandacht geschonken aan de veiligheid van de oversteekplaatsen voor schoolgaande kinderen.

Groene recreatieve verblijfsruimte

Zoals terecht in verschillende beleidsnota's wordt opgemerkt ligt een belangrijk deel van de hoog gewaardeerde kwaliteit van de leefomgeving besloten in het groene karakter van Voorschoten. Dit groene karakter is mede ontstaan door het nadrukkelijk aanwezige openbaar groen in de diverse woonwijken. Brede watergangen en de begeleidende groenstroken versterken dit karakter. Zo zijn bijvoorbeeld de Professor Boerhaavelaan, de Professor Einsteinlaan en het Rietzangerpas op sommige plaatsen voorzien van een breed openbaar en groen talud en begeleidende beplanting. Op diverse plaatsen zijn



speelplaatsen aangelegd, zoals trapveldjes en speelattributen in een groenstrook. Een tweede bepalend element in de kwaliteit van de openbare ruimte ligt besloten in de aan de landgoederen en buitenplaatsen ontleende parkstructuur.

3.3 Stedenbouwkundige analyse en beschrijving

3.3.1 Hoofdstructuur

De kern Voorschoten is zuidwest-noordoost georiënteerd en volgt de contouren van de oude strandwal. Een drietal langgerekte ruimtelijke elementen (de spoorlijn, de N447 en het kanaal de Vliet) accentueren deze oriëntatie. De deels monumentale bebouwing langs de historische verbinding Leiden - Den Haag (N447) kan worden getypeerd als een langgerekt bebouwingslint, met een ruime diversiteit aan functies, bebouwing en bebouwingsstijlen. Het lint wordt op enkele plaatsen onderbroken door de aanwezigheid van landgoederen en buitenplaatsen.

Het overige plangebied laat zich typeren als woongebied, met een planmatige opzet. De bebouwing wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen, afgewisseld met appartementengebouwen. De verkaveling van de woonwijken verschilt sterk. De wijken onderscheiden zich naar bouwperiode in met name de architectuur, het materiaalgebruik en de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte.

Het plangebied omvat grofweg de volgende woonwijken:

- Krimwijk (I) en Vlietwijk (jaren '50 en '60, wijken aan de westkant van de Vliet);
- Bijdorp (jaren '80 wijk met sloten en ligplaatsen voor het waterverkeer);
- Starrenburg (moderne wijk ten oosten van de Veurseweg);
- Krimwijk II (Allemansgeest, moderne wijk met bijzondere architectuur aan de oostkant van de Leidseweg).

3.3.2 Vlietwijk

Vlietwijk is een jaren '60 wijk en bestaat uit hoogbouw en rijtjeswoningen. Deze wijk ligt aan de oostkant van de Vliet. Het ligt tussen de Badhuistraat, Frans Halsplantsoen, Raadhuislaan en de Leidseweg. De randen van de wijk zijn groen en ruim van opzet.

Het Jan van Goyenplantsoen is ruim opgezet wat een groen en open beeld geeft. Hier staan veel rijtjeshuizen en portiekflats.

Aan het Frans Halsplantsoen zijn grote brede stroken groen waar ook verschillende speelplaatsen liggen. De woningen die naar de oostkant toe staan, kijken uit op de Vliet.

Verder is aan de Leidseweg ter hoogte van de Tolstraat de wijk opgebouwd volgens een stratenpatroon met haaks daarop een aantal dwarsverbindingen. De openbare ruimte in de woonstraten is relatief smal en heeft een sobere inrichting. Door het smalle profiel van de straten, de weelderige begroeide voortuinen en de bomenrijen in het trottoir, krijgt de wijk een overwegend besloten en groene uitstraling. Parkeren is voornamelijk op de rijbaan gelegen.

Vlietwijk kent vrijwel één verbinding naar het recreatiegebied Vlietland. Deze mogelijkheid gaat via het Vlietlandpad (aan het Frans Halsplantsoen) over de Vliet naar Vlietland. Dit gaat via een fietsbrug. Voor auto's is dit geen mogelijkheid.

3.3.3 Bijdorp

Bijdorp ligt tussen Vlietwijk en Starrenburg. Deze wijk wordt aan de noordkant begrensd door de Kerksloot en ligt op de hoek van de Veurseweg en de Koninklijke Marinelaan. Door de wijk heen lopen verschillende waterwegen, wat een recreatief beeld geeft. Aan de Molenlaan zijn dan ook diverse watervoorzieningen te vinden.

Het Pijlstaartpad en het Meerkoeteiland kenmerken zich door de woningen die aan het water liggen. Deze kenmerken zich door een begeleidende bomenrij van forse bomen met lage onderbegroeiing en weelderig begroeide ruime voortuinen.

3.3.4 Starrenburg

Starrenburg vormt het meest zuidoostelijk gelegen deel van het plangebied en wordt begrensd door het landelijk gebied. De wijk is in te delen in vier deelgebieden: het bedrijventerrein, Essenlaan-Roucoopark, Verzetstrijderspad-Koeriersterspad en Middelgeestlaan-Sterrenpad.

Het kleinschalig bedrijventerrein de Roucooplaan ligt aan de Veurseweg. De bedrijven gaan tot maximaal milieucategorie 3. Hier hebben verschillende meubelwinkels, productiebedrijven, een adviesbureau en een garagebedrijf zich gevestigd.

De noordkant van de wijk (Essenlaan-Roucooplaan) is een bloemkoolstructuur te zien. Dit deel van de wijk zondert zich af van de zuidkant. Het stratenpatroon aan Roucoopark is een wirwar van doodlopende weggetjes.

In het deelgebied Verzetstrijderspad-Koeriersterspad dateren de woningen uit de jaren '90. Dit gedeelte van de wijk bestaat uit straten die vernoemd zijn naar de Voorschoten- se verzetstrijders uit de Tweede Wereldoorlog.

Het deelgebied Middelgeestlaan-Sterrenpad ligt aan de zuidkant van de wijk. Aan de Zuiderzichtlaan en Oostbosch zijn diverse rijtjeswoningen rond een centraal plein met verschillende speelvoorzieningen gesitueerd. Dit deel van de wijk geeft een ruimtelijke opzet en een recreatief beeld van de wijk. Hier zijn ook verschillende waterstroken te vinden. Dit is het nieuwe gedeelte van de wijk en is pas voltooid in 2007.

De wijk Starrenburg heeft nog een vijfde deelgebied (Starrenburg III). Deze is nog in ontwikkeling; met de realisatie hiervan wordt in de planperiode van dit bestemmingsplan een aanvang genomen.

3.3.5 Krimwijk

Krimwijk I ligt ten noorden van het centrum en is aangelegd in de jaren '50. Ten oosten van Krimwijk I ligt het nieuwe gedeelte Krimwijk II. Dit is een karakteristieke nieuwbouwwijk langs de Vliet, voornamelijk door zijn (modern geïnterpreteerde) jugendstil-achtige architectuur. Het gebied bestaat uit een groot aantal verschillende soorten woningen, waaronder woon-werkwoningen, appartementen en 'woningen-aan het water'. De inrichting van straten, speelplekken en plantsoenen sluit aan op de architectuurstijl van de bebouwing.



4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Consolidering

4.1.1 Algemene overweging

Dit bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk (maar niet uitsluitend) ingezet op consolidering van de bestaande situatie. Het belangrijkste motief hiervoor is dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (maximaal 10 jaar na inwerkingtreding ervan) in beginsel geen ingrijpende (her)ontwikkelingen worden voorzien, gelet op het functioneren en de kwaliteit van de bestaande bebouwing en openbare ruimte. Uiteraard zijn bij de gemeente Voorschoten wel enkele locaties bekend waarop functiewijziging of herontwikkeling binnen de planperiode niet valt uit te sluiten (of zelfs gewenst zou zijn). In geen van deze gevallen is de 'toekomstige beoogde situatie' op dit moment zodanig uitgekristalliseerd, dat hiervoor in het bestemmingsplan concrete voorzieningen zouden kunnen worden getroffen. De gemeente Voorschoten kiest er daarom voor om de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel te consolideren, en eventuele ontwikkelingen die zich binnen de planperiode voordoen, planologisch-juridisch mogelijk te maken via een partiële herziening van dit bestemmingsplan of via gebruikmaking van de een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan.

Een ander motief voor consolidering van de bestaande situatie is dat het plangebied in de basis een uitgerijpt stedelijk gebied betreft, met over het algemeen een goede uitstraling. Het rechtstreeks toelaten van een te grote mate aan uitbreidingsmogelijkheden kan hieraan afbreuk doen. Deze overweging wordt vanuit verschillende kanten bevestigd, namelijk door:

- het welstandsbeleid van de gemeente (en de terugkoppeling van bepaalde bouwplannen uit de welstandscommissie);
- de publieke opinie (bijvoorbeeld wanneer de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan meer ingrijpende bouwplannen).

Kortom, zowel het publiek (de bewoners) als de deskundigen (ambtelijke organisatie en welstandscommissie) zijn over het algemeen van mening dat consolidering van de planologische situatie binnen het plangebied het uitgangspunt dient te zijn.

Niettemin hebben de individuele bewoners, bedrijven en instellingen binnen het plangebied hun wensen ten aanzien van het gebruik en bebouwing van hun eigen percelen. De behoefte blijft bestaan om aanpassingen en verbeteringen door te voeren en om bepaalde (andere) activiteiten te kunnen uitvoeren. Kortom, de normale maatschappelijke en economische dynamiek is en blijft aanwezig en moet tot op zekere hoogte worden gefaciliteerd. Voorschoten Oost moet planologisch niet 'op slot' en dat hoeft ook niet, want we spreken immers niet over een monumentaal stadsgezicht, dat 'geconserveerd' moet worden.

Daarom kunnen binnen het uitgangspunt van consolidatie toch bepaalde mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijk-functionele flexibiliteit. In de volgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

4.1.2 Woonpercelen

De bestemming van de woonpercelen (grondgebonden) stoelt in hoofdzaak op de volgende pijlers:

- hoofdgebouwen en achtererven: bestemming Wonen
- voortuinen: bestemming Tuin

In het plan worden de bestaande hoofdgebouwen vastgelegd, zowel qua plattegrond (door middel van het bouwvlak) als qua goot- en/of bouwhoogte. Voor het bebouwen van de zij- en achtererven (voor zover niet grenzend aan een openbare weg) geldt de standaard erfbouwingsregeling van de gemeente Voorschoten. In hoofdstuk 6 worden deze regelingen nader toegelicht.

Uitgangspunt van het consoliderende bestemmingsplan is dat de meeste bestaande bebouwing positief in het plan wordt bestemd. In een enkel geval is in de bestaande situatie meer bebouwing aanwezig (qua oppervlakte en/of bouwhoogte) dan op grond van de bebouwingsregels zou kunnen worden toegelaten. Zonder aanvullende regeling zou op deze 'afwijkende' bebouwing het overgangsrecht van toepassing zijn, mits de betreffende 'afwijking' reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Er zijn echter afwijkingen waarvan het niet bezwaarlijk is dat deze in stand gehouden mogen worden, namelijk de reeds vergunde bebouwing.

Vanwege de universele opzet van de planregeling kan het voorkomen dat een bepaalde omgevingsvergunning niet helemaal past in het bestemmingsplan. Voor deze gevallen wordt in het plan voorzien door het opnemen van een regeling voor bestaande, vergunde afwijkingen. Ten aanzien van de mogelijkheden voor het bebouwen van erven kiest de gemeente Voorschoten om aanbouwen en bijgebouwen in beperkte mate mogelijk te maken op zij- en achtererven, zowel qua oppervlakte als qua bouwhoogte.

Beperking is noodzakelijk om verschillende redenen:

- behoud van de stedenbouwkundige structuur/ruimtelijk beeld: voldoende onderscheid tussen hoofdgebouwen en erfbouw;
- waarborgen goede toegankelijkheid hoofdgebouwen uit oogpunt van veiligheid;
- waarborgen voldoende lichttoetreding en privacy hoofdgebouwen (dus niet te hoog bouwen).

Over het algemeen is een bij recht toegelaten oppervlakte van 70 m² voldoende, gelet op de omvang van de woonpercelen. Een grotere oppervlakte zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor het ruimtelijk beeld, de toetreding van voldoende zonlicht en/of de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Daarbij neemt de gemeente Voorschoten tevens in aanmerking dat op grond van de Woningwet eventueel aanvullende erfbouw mogelijk is (vergunningvrij bouwen). Een dergelijke maatvoering is voor vrijwel alle woonfuncties ruim voldoende. Dit blijkt ondermeer uit de publicatie 'Evaluatie Bouwvergunningsvrij bouwen' (Ministerie van VROM, april 2007). En voor de uitzonderlijke gevallen waarin een nog grotere oppervlakte motiveerbaar is, kan de gemeente Voorschoten eventueel toepassing geven aan de buitenplanse afwijkingsbevoegdheden dan wel een planherziening vaststellen.



4.1.3 Erkers en ingangsportalen i.r.t. de bestemmingen Tuin en Wonen

Erkers zijn bij recht toegestaan in de bestemming Tuin. Er zijn in de bouwregels van tuin maatvoeringen gesteld waaraan een erker moet voldoen. Ook zijn ingangsportalen toegestaan. Ook hier is de maatvoering voor opgenomen in de bouwregels.

Erkers en andere aanbouwen die niet aan die genoemde voorwaarden voldoen zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen (bebouwbaar erf). De bedoelde erkers en andere aanbouwen tellen mee bij de oppervlakte die voor aanbouwen en bijgebouwen mag worden gebouwd.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een fietsenberging of containerberging. Afwijking is alleen mogelijk als er op het erf geen andere mogelijkheden zijn om een containerberging of fietsenberging te realiseren zijn.

4.1.4 Uitbreiding van woningen in één bouwlaag

In het plangebied komen op meerdere plaatsen woningen in één bouwlaag voor. Daarnaast zijn er woningen die voor het grootste deel in één bouwlaag zijn gebouwd, maar waarvan een ondergeschikt gedeelte in twee bouwlagen is gebouwd (hetzij direct bij de bouw van de woning, hetzij bij latere uitbreiding).

De gemeente Voorschoten overweegt dat het ruimtelijk gezien meestal niet bezwaarlijk om deze éénlaagse woningen (gedeeltelijk) van een tweede bouwlaag of (geheel) van een kap te voorzien. In de regels van de bestemming Wonen is een daartoe strekkende regeling opgenomen.

Op de verbeelding is voor de betreffende woningen een maximum bouwhoogte van 3,5 m opgenomen.

Dit geldt zowel voor de woningen die in één bouwlaag zijn gebouwd als voor de woningen die al wel een gedeeltelijke tweede bouwlaag hebben. Voor de laatstgenoemde categorie betekent dit dat de tweede bouwlaag juridisch is vastgelegd door middel van de hier bedoelde regeling en dat verdere uitbreiding van de tweede bouwlaag normaliter niet meer mogelijk is. Tenzij het in de regeling genoemde percentage nog niet is overschreden, in welk geval tot aan dat percentage mag worden uitgebreid.

Voor woningen die in de bestaande situatie geheel in één bouwlaag zijn gebouwd geldt dat kan worden gekozen tussen uitbreiding door middel van een gedeeltelijke tweede bouwlaag of door middel van een kap. Op woningen in één bouwlaag die reeds van een kap zijn voorzien geldt de keuzeregeling niet, deze vallen onder normale (consoliderende) bebouwingsregeling.

4.1.5 Kapverdieping op zijaanbouwen

Een bijzondere vorm van woninguitbreiding is het aanbrengen van een volwaardige kapverdieping op een aanbouw aan de zijgevel van een woning. In principe wijst de gemeente Voorschoten een dergelijke uitbreiding af, omdat hierdoor feitelijk sprake wordt van een zodanige volumevergroting van het hoofdgebouw, dat de oorspronkelijke aan-

bouw niet meer als zodanig herkenbaar is. Dit strookt niet met het consoliderende beleid, zoals hiervoor is beschreven.

Nu doet zich in de praktijk regelmatig een uitzonderingssituatie voor, waarin de gemeente Voorschoten wel medewerking wil verlenen aan een volwaardige kapverdieping. Dit betreft zijaanbouwen aan (meestal) seriematig gebouwde twee-onder-een-kapwoningen of hoekwoningen. In de praktijk worden deze aanbouwen met een plat dak of kleine kap (zolder) gerealiseerd. Naar verloop van tijd ontstaat bij veel bewoners de wens om op het platte dak een kapverdieping te realiseren of om de kleine kap te vergroten, zodat extra (onzelfstandige) woonruimte kan worden gerealiseerd. Ingeval van geschakelde aanbouwen wordt een dergelijk bouwplan samen met de burens uitgevoerd.

De standaard bouwhoogte in het bestemmingsplan is hiervoor echter niet toereikend. Niet alleen omdat vanwege het Bouwbesluit een hogere bouwhoogte nodig is, maar meestal ook in verband met de welstandshalve vereiste dakhelling (die synchroon met de dakhelling van het hoofdgebouw dient te lopen). Voor die specifieke situaties is in het bestemmingsplan een afwijkende bepaling opgenomen, waarin onder voorwaarden een hogere kap is toegestaan.

4.1.6 Dakkapellen

In veel gevallen mag een woning worden uitgebreid door middel van een (of meerdere) dakkapellen. Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, vooral als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het is daarom nodig regels aan de plaatsing van dakkapellen te stellen. De in dit bestemmingsplan opgenomen regels zijn gebaseerd op het welstandsbeleid van de gemeente Voorschoten. De regels die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen beperken zich tot de omvang van de dakkapel en de plaatsing daarvan in het dakvlak.

Door middel van het opnemen van een nadere eisenregeling is er aangegeven (en kunnen burgemeester en wethouders zonodig eisen) dat nieuwe dakkapellen qua maatvoering en plaats in het dakvlak moeten worden afgestemd op eventuele reeds bestaande dakkapellen in dat dakvlak. In het welstandsbeleid zijn overigens nog andere voorwaarden opgenomen over de uitvoering van een dakkapel, maar het voert juridisch te ver om deze mede in een bestemmingsplan op te nemen.

4.2 Verkeer

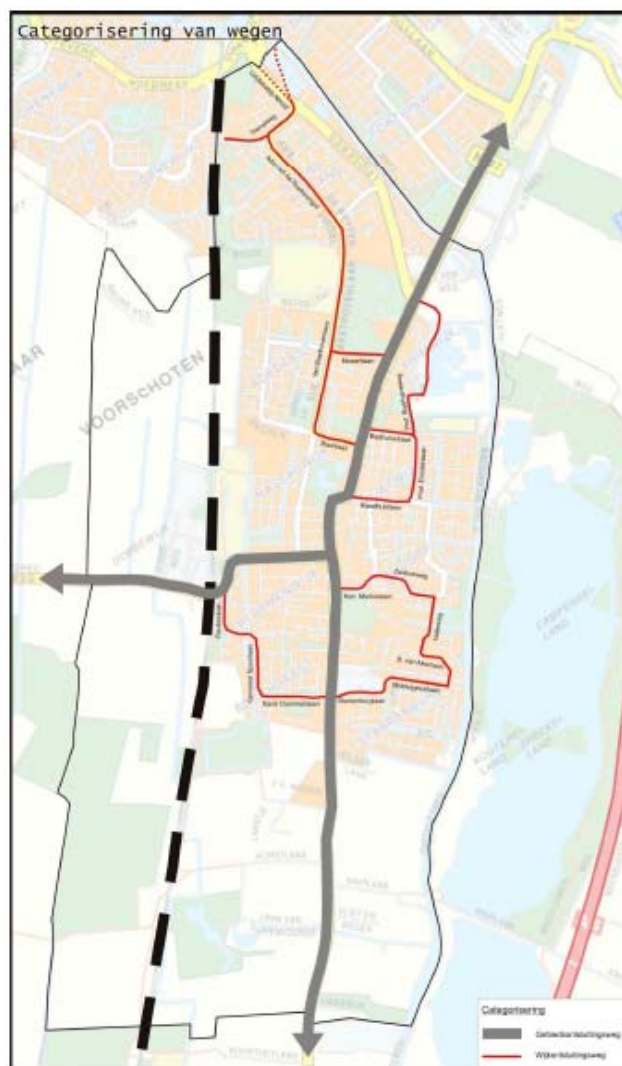
4.2.1 Duurzaam Veilig

Het wegennet van Voorschoten is categorisch ingedeeld aan de hand van de principes van Duurzaam Veilig. Dit leidt tot een indeling van de wegen in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De wijkontsluitingswegen vormen hierbij een (niet officiële) tussencategorie. Een gebiedsontsluitingsweg wordt ook wel 'verkeersader' genoemd. Erftoegangswegen zorgen voor de interne ontsluiting van verblijfsgebieden.

Binnen verblijfsgebieden ligt de prioriteit bij de voetganger en de fietser en daarom moeten zowel de omvang als de snelheid van het autoverkeer niet te groot zijn. De inrichting van verblijfsgebieden wordt hierop afgestemd.



In verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Categorisering heeft ook een positief effect op de hoeveelheid doorgaand verkeer in verblijfsgebieden. Figuur 4.3 geeft de categorie-indeling weer.



— Gebiedsontsluitingsweg

— Wijkontsluitingsweg

Figuur 4.3: Wegcategorisering Voorschoten

4.2.2 Parkeren

Voor de woonwijken in Voorschoten is nog geen parkeerbeleid geformuleerd. Door het toenemend autobezit neemt de parkeerdruk daar toe. Het is mogelijk om parkeernormen vast te stellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de wijken die direct rond het centrum liggen en wijken die daar wat verder vandaan liggen. In de nieuwbouwwijken van Voorschoten wordt reeds voldaan aan de landelijke parkeernormen. In de oudere wijken van Voorschoten is dit vaak niet het geval omdat bij de opzet van deze wijken geen rekening is gehouden met het huidige autobezit.

De gemeente Voorschoten is voornemens om de parkeerbehoefte per wijk vast te stellen. Vervolgens wordt per wijk vastgesteld of er een tekort is. Het zal niet altijd en zeker niet op korte termijn mogelijk zijn om die tekorten op te lossen. De ruimte is immers beperkt en moet worden gedeeld met onder andere groen- en speelvoorzieningen, die minstens zo belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de wijken.

4.2.3 Overige aspecten

In het verkeersbeleid van de gemeente Voorschoten is een aanzienlijk aantal verkeerskundige maatregelen opgenomen, waarvan een deel (mede) betrekking heeft op wegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied van bestemmingsplan Oost. Het merendeel van deze projecten betreft herinrichting van bestaande wegen, waaronder herinrichting ten behoeve van een maximum snelheid van 30 km/h, het aanbrengen van fietsvriendelijke inrichtingen en het aanpassen van schoolomgevingen. In beginsel kunnen deze maatregelen binnen de bestaande verkeersruimten worden uitgevoerd. Indien bij verdere uitwerking van maatregelen zou blijken dat gedeeltelijke wijziging van naastgelegen bestemmingen nodig zou zijn, dan kan gebruik worden gemaakt van een hiertoe in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.



5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is geen volledig inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Ge-deelten zijn in het verleden onderzocht in het kader van (her)ontwikkeling of bouwver-gunning. Het gebied is in de periode 1930-1965 in fases ontwikkeld en is in de bodem-kwaliteitskaart getypeerd als 'Wonen < 1970'. Naar verwachting is de grond in deze zo-ne licht tot matig verontreinigd.

Voor dit plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. Daarom hoeven hiervoor geen onderzoeken plaats te vinden.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Monumenten

De buitenplaatsen ten westen van de Leidseweg en enkele monumentale gebouwen en complexen in het plangebied zijn op zichzelf zeer waardevol en genieten bescherming op basis van de monumentenwet. De gemeente Voorschoten telt ruim negentig histori-sche gebouwen, complexen, parken en objecten die op grond van de monumentenwet zijn aangewezen als rijksmonument. Het plangebied telt zeven rijksmonumenten:

Locatie	Omschrijving
1. Essenlaan 3, 5, 7	Voormalig boerderij, nu creatief centrum
2. Leidseweg 98 t/m 102	Complex kerk, incl. begraafplaats en bijgebouwen
3. Lindepad 1	Voormalig boerderij, nu gezondheidscentrum
4. Churchillweg 2	Voormalige pastorie en tuinmuur
5. Veurseweg 3	Inrijhek bij Huize Bijdorp
6. Veurseweg 125	Voormalig boerderij, nu woonhuis
7. Veurseweg 215, 350	Boerderij

In Voorschoten zijn tevens ruim honderd gemeentelijke monumenten aangewezen, die beschermd worden op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

Locatie	Omschrijving
1. Burg. v.d. Haarplein 4-10	complex, boerderij en bijgebouwen
2. Hofweg	aanlegsteiger
3. L. v. Langenhorst 2,3,4,5,7	Onderdeel dubbel woonhuis
4. Leidseweg 40	Landhuis gen. 'Helvetia'

- | | |
|---------------------|--|
| 5. Leidseweg 94a | (zijgevel) gevelsteen |
| 6. Peppellaan 4 | Landhuis |
| 7. Raadhuislaan 6 | Gevelsteen; afk. molen 'De Oranjeboom' |
| 8. Tolstraat 4 | Voormalig kerkgebouw en woonhuis Geref. kerk |
| 9. Tolstraat 23, 25 | Arbeiderswoning, twee onder een dak |
| 10. Wilgenlaan 9 | Villa |

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Verdere regeling in het bestemmingsplan blijft achterwege, dit past niet in de wetsystematiek, leidt tot doublures en mogelijk tot tegenstrijdigheden.

5.2.2 Archeologie

In paragraaf 2.4.8. is reeds uitgebreid op de archeologische situatie binnen het plangebied ingegaan. Vanwege het conserverende karakter van het plan is nader onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan op dit moment niet nodig (en niet zinvol). In het archeologiebeleid van de gemeente Voorschoten, dat een verdieping vormt van het archeologiebeleid van de provincie Zuid-Holland, is het grootste deel van plangebied Oost aangemerkt als gebiedssoort 5 en 6. Daarnaast liggen de volgende gebiedssoorten binnen het plangebied:

- gebiedssoort 2: Multatulilaan en Knuppelpad;
- gebiedssoort 3: Hoek Koninklijke Marineweg en Veurseweg;
- gebiedssoort 7: omgeving Zuiderzichtlaan-Burchtpad.

In beginsel heeft het gehele plangebied in meer of mindere mate een hoge archeologische verwachtingswaarde, welke in het plan planologisch gewaarborgd moet worden.

5.3 Ecologie

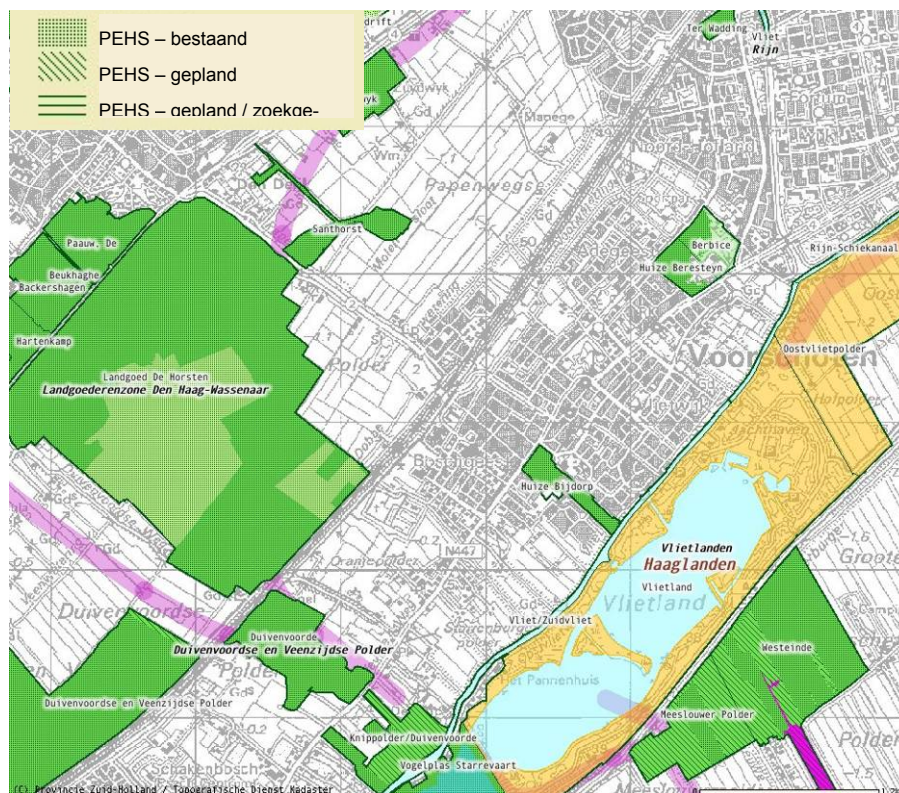
Binnen het plangebied liggen enkele landgoederen, buitenplaatsen, parken en brede watergangen met royale begeleidende groenstroken. Deze groenelementen beschikken over bijzondere landschappelijke kwaliteiten en dragen in sterke mate bij aan de kwaliteit van de stedelijke leefomgeving.

Deze voor het stedelijk gebied waardevolle groenstructuur en ter plaatse aanwezige flora en fauna wordt zoveel mogelijk beschermd, middels een conserverende en bebouwingsarme bestemmingsregeling voor zowel tuinen als het openbaar groen.

In het plangebied liggen geen gebieden die bescherming genieten op grond van de Vogel- en habitatrichtlijn. Wel is de Papenwegsepolder ten noordwesten van het plangebied en de spoorlijn Leiden - Den Haag aangewezen als Stillegebied voor weidevogels. Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).



De landgoederen Huize Bijdorp (ten zuidoosten van het plangebied) en de landgoederen Huize Beresteyn en Berbice (beiden ten noordwesten van het plangebied) maken onderdeel uit van de PEHS en grenzen aan het plangebied (zie figuur 5.1). Ten zuiden van het plangebied loopt de Duivenvoorde Corridor.



Figuur 5.1: PEHS Zuid-Holland West

(bron: provincie Zuid-Holland)

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in hun ontwikkeling worden beperkt ten gevolge van deze landgoederen, of die op grond van hun externe werking een negatieve invloed hebben op de ecologische kwaliteit van deze landgoederen.

Van gebiedbescherming is in het plangebied geen sprake, hetgeen niet uitsluit dat bij nieuwe ontwikkelingen wel naar soortenbescherming dient te worden gekeken. De Flora- en faunawet regelt sinds 2002 de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten.

Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van infrastructuur en milieu. Er worden drie categorieën van bescherming (en daarmee toetsingskader) onderscheiden: streng beschermd, beschermd en algemeen. Om ontheffing te krijgen in het geval van streng beschermde soorten zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er geen alternatief is en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Bij nieuwe ontwikkelingen dient minimaal te worden aangetoond dat het maatschappelijk belang van de ingreep opweegt tegen eventuele schade aan flora en fauna.

In de bestaande situatie zullen geen problemen ontstaan. De omgeving krijgt met zo min mogelijk gevolgen te maken.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Voor eventuele inrichtingen in de omgeving van het plangebied geldt dat geen ervan een invloedsgebied heeft, die tot binnen het plangebied reikt.

5.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Nabij het plangebied wordt aan de westzijde geflankeerd door de spoorlijn tussen Leiden en Den Haag. Over deze spoorweg worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de Risicoatlas Spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer en Directie Transportveiligheid-DGG, 2001) mag worden aangenomen dat de aanwezigheid van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied geen overschrijding van grenswaarden voor het Plaatsgebonden risico en de streefwaarden voor het Groepsrisico tot gevolg heeft.

Bij vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan de gemeente hiertoe specifieke routes aanwijzen eventueel gecombineerd met venstertijden. Op alle overige wegen is het vervoer van gevaarlijke stoffen verboden zonder ontheffing. In 2004 heeft de gemeenteraad de route gevaarlijke stoffen vastgesteld over de Voorschoterweg tot aan de kruising met de Leidseweg (met uitzondering van de periode van 06.00 uur tot 19.00 uur).

5.5 Geluidhinder

5.5.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere



waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop zijn woonerven, 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen.

In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een auto(snel)weg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel¹ (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt voor de blinde of dove gevel de verplichting om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, waarbij een kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

5.5.2 Situatie plangebied

Het merendeel van de straten in het plangebied kan worden getypeerd als woonstraat. In het plangebied is een deel van de woonstraten reeds ingericht als 30-km zone. Voor de overige woonstraten staat herinrichting tot 30 km/u-zone in de planning (Verkeersvisie). Dit zal gebeuren in de periode 2011 – 2018. De doorgaande wegen binnen het plangebied, zoals de N447, kennen (en houden) allemaal een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor de bestemmingsregeling voor de reeds bestaande situaties in het plangebied heeft de Wgh geen consequenties.

Voor de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) waarbij een bestemmingsplanwijziging of projectbesluit gaat plaatsvinden, is de Wet Geluidhinder van toepassing en mogelijk dient dan akoestisch onderzoek te worden verricht.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting. Hierbij kan de gemeente middels een eigen geluidbeleid aanvullende randvoorwaarden stellen.

¹ een constructie zonder te openen delen en met een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.

5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen leidingen, straalpaden voor telecommunicatie of laagvliegzones dan wel aanvliegroutes van vliegvelden die een mogelijke beperking zouden kunnen opleveren voor de bouwhoogte in het plangebied.

5.7 Milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Het plangebied kan worden getypeerd als woongebied. De bedrijvigheid in de woonbuurten betreft hoofdzakelijk lichte vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), die als goed passend in de woonomgeving worden beschouwd. In het plangebied bevinden zich enkele zwaardere, ofwel 'categorie 3' bedrijven. Deze bedrijven worden branchespecifiek bestemd. Als maat voor de milieuhinder geldt de afstand waarop de toelaatbare milieuhinder door de individuele bedrijven in de omgeving is genormeerd. Deze normering kan worden teruggevonden in de desbetreffende milieuvoorschriften en/of de afstandscriteria uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De reeds in het plangebied aanwezige bedrijven kunnen worden gehandhaafd. Nieuwvestiging van potentieel milieuhinderlijke bedrijven is hier in beginsel niet gewenst. Nieuwvestiging van bedrijven is uitsluitend toegestaan indien deze bedrijven zich naar aard en invloed kunnen voegen in de woonomgeving. Dit betekent dat uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan. Reeds in het plangebied aanwezige bedrijven in zwaardere milieucategorieën die op grond van hun huidige milieuvergunning binnen de stedelijke woonomgeving kunnen functioneren mogen worden voortgezet. Overige bedrijven dienen zich te vestigen op de daartoe bestemde bedrijventerreinen.

5.7.2 Bedrijf aan huis

Het direct in het bestemmingsplan opnemen van de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis heeft in zijn algemeenheid de voorkeur. Dit biedt de meeste duidelijkheid voor bedrijfsvoerders, omwonenden en gemeente. Doordat er in dit geval geen afwijking nodig is voor een bedrijf aan huis, is het belangrijk om te voorkomen dat overlast veroorzakende bedrijven binnen de kaders voor bedrijf aan huis vallen. Dit wordt voorkomen door alleen categorie 1 bedrijven direct toe te staan voor de mogelijkheid van bedrijf aan huis. De volgende randvoorwaarden geven de kaders weer waarbij een bedrijf aan huis aan acceptabel is. Deze randvoorwaarden zijn in dit plan opgenomen binnen de woonbestemming.

Het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- het bedrijf valt in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- het bedrijf bevat geen bedrijfsactiviteit binnen de horeca of detailhandel;
- het bedrijf is geen seksinrichting, porno- of escortbedrijf;
- de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte bedoeld voor beroep aan



huis, bedraagt niet meer dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;

- op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaats;
- ten behoeve van de bedrijfsfunctie is geen extra parkeerplaats nodig, tenzij deze op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
- er gaan door de bedrijfsactiviteiten geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren;
- de index voor verkeersaantrekkende werking in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is niet hoger dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- behoudens vervoersbewegingen vinden geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaats;
- de activiteiten geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- er zijn geen reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) aanwezig. Wel is een naambord van ten hoogste 0,16 m² (40x40 cm) om naam en beroep aan te geven toegestaan;
- de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- de omvang van de voor de woonfunctie beschikbaar blijvende bergruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003.

5.7.3 Geluidzonering bedrijventerreinen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd bedrijventerrein en ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd.

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wet luchtkwaliteit bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal componenten. Hierbij gaat het om componenten als zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen.

Voor wat betreft de componenten zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wet luchtkwaliteit aangegeven op welke termijn aan de normen voldaan dient worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde componenten zijn grenswaarden geformuleerd.

In Nederland kunnen twee van de eerder genoemde componenten problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO₂ en PM₁₀. NO₂ wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). PM₁₀ wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse

bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen.

Overschrijdingen van de grenswaarden van de overige componenten uit de Wet luchtkwaliteit worden niet of nauwelijks verwacht. Dit heeft ondermeer te maken met het feit dat door eisen te stellen ten aanzien van de kwaliteit van brandstof (met name zwavel- en loodgehalte) lood (Pb) als niet-kritische component kan worden beschouwd.

Voor koolstofmonoxide (CO) geldt dat de grenswaarden in Nederland sinds 2001 nergens meer worden overschreden en derhalve wordt gesteld dat CO eveneens als niet-kritisch wordt beschouwd. Voor benzeen geldt dat deze niet tot nauwelijks wordt geëmitteerd. Op basis van bovenstaande kan benzeen eveneens als niet-kritische component worden beschouwd.

In de Wet luchtkwaliteit is een flexibele koppeling aanwezig tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Projecten die wel 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (zogenoemde overschrijdingsgebieden) in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL houdt in dat het totaal aan maatregelen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in een gebied de negatieve effecten (alle geplande ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren) ten minste moeten compenseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Indien een IBM-project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten wordt veroorzaakt. Projectsaldering is eveneens mogelijk.

Het begrip NIBM bijdragen speelt een belangrijke rol in de regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen'² en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'³. In de regelgeving is alleen voor de componenten NO₂ en PM₁₀ een NIBM-grens opgenomen omdat dit in Nederland de meest kritische componenten zijn.

5.8.2 Onderzoeksresultaten gemeentelijke luchtkwaliteitsmeting

In de jaarlijkse onderzoeken naar de luchtkwaliteit is gebleken, dat er geen overschrijdingen van geldende normen en plandrempels ten aanzien van de luchtkwaliteit binnen de gemeente aanwezig zijn. Onderstaand is telkens getoetst aan de normeringen geldend in 2010. De bepaling van de luchtkwaliteit blijft uiteraard een momentopname (en zal ieder jaar opnieuw worden vastgesteld).

Stikstofdioxide

Langs of in de nabijheid van circa 5 km weg in de gemeente Voorschoten, waaronder de

² Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen', Staatsblad 440, 2007

³ Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', Staatscourant 218 (p.11), 9 november 2007



N447 (Leidseweg, Schoolstraat en Veurseweg) en Wijngaardenlaan, wordt voor de jaargemiddelde concentratie van NO_2 de wettelijke grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) nergens overschreden.

Fijn Stof

De jaargemiddelde concentratie van PM_{10} overschrijdt nergens de wettelijke grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) of plandrempel ($42 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Ook het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} van de grenswaarde ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) is nergens groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35 dagen.

Benzeen

Voor benzeen is nergens in Voorschoten een overschrijding van de wettelijke grenswaarde ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) van de jaargemiddelde concentratie geconstateerd.

Koolmonoxide

Voor de koolmonoxide (CO) is in Voorschoten geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteitsnormen ($6000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 98 percentiel van de 8-uurgemiddelde concentraties) geconstateerd.

In het gehele plangebied worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

5.9 Water

Het bestemmingsplan Voorschoten Oost betreft een beheersplan voor overwegend bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen te weeg. Vergroting van de oppervlakte aan verhardingen en bebouwing wordt in dit plan slechts beperkt toegestaan. Voor zover in de toekomst grootschaliger uitbreiding aan de orde is, kan dat alleen door middel van bestemmingsplanherzieningen waarin een waterparagraaf moet worden opgenomen. Bij herontwikkeling wordt naar een duurzaam en veerkrachtig stedelijk watersysteem gestreefd.

Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een op grond van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (PMV) beschermde zone voor grondwater, respectievelijk waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, of Boringsvrije zone. Er gelden op basis van de grondwaterkwaliteit geen specifieke beperkingen ten aanzien van het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Regenwater

Ten tijde van de ontwikkeling van het plangebied stond het waterbeheersvraagstuk nog niet zo hoog op de beleidsagenda als heden ten dage. Hemelwater wordt afgevoerd via het normale rioleringsstelsel. Alleen bij grootschalige herinrichting en als de grondwaterstand het toelaat, zal het gebied worden afgekoppeld. Bij nieuwe ontwikkelingen zal waar mogelijk worden getracht over te gaan op een verbeterd gescheiden rioolstelsel en/of volledige afkoppeling van het hemelwater en plaatselijke aanleg van waterinfiltratie- en waterbergingsvoorzieningen.

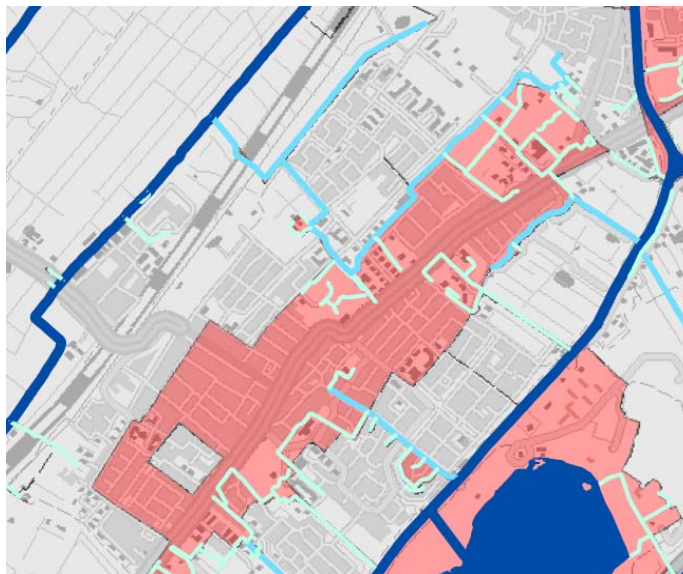
Legenda

Gebieden

- boezemland
- Nader uit te werken gebied
- Onderbemaling
- duingebied
- hogergelegen
- Gebied waar het peilbesluit peilvakken regio De Zijk geldt
- Gebied waar het peilbesluit stadsboezem Gouda geldt
- Gebied waarvan het kwantiteitsbeheer niet bij een waterschap berust
- polder

Boezemwater

- boezem hoofdstelsel (primair)
- boezem regionaal stelsel (primair)
- boezem lokaal stelsel (secundair)



Figuur 5.2: Waterbeheerkaart Voorschoten

(bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Oppervlaktewater

De Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 september 2004 het peilbesluit voor de boezem van Rijnland vastgesteld. Het stedelijk gebied van Voorschoten maakt onderdeel uit van dit peilbesluit. De primaire functie van de boezem is het tijdelijk bergen van water dat tijdens hevige neerslagperioden door gemalen uit de polders naar de boezem wordt gepompt. Grote boezemgemalen voeren dit water aansluitend af naar zee. Hierdoor daalt de waterstand in de boezem weer.

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat met name uit primaire en secundaire watergangen (zie figuur 5.2). Daarnaast zijn her en der oppervlaktewaterbergingen gerealiseerd. In de boezem van Rijnland kan maximaal 10 centimeter water worden opvangen in natte perioden. Dit komt overeen met een hoeveelheid van 4,5 miljoen kubieke meter water. De waterstand aan het begin van een neerslagperiode is een maat voor de hoeveelheid neerslag die tijdelijk geborgen kan worden in de boezem. Deze waterstand is vastgelegd in het peilbesluit (peil onder normale omstandigheden). Het boezempeil ligt in Voorschoten op 0,62 meter –NAP. Het plangebied is onderverdeeld in meerdere peilvakken, uiteenlopend van 1,00 –NAP (peilvak 2.11.2.1, omgeving Woelwijklaan) tot 1,65 –NAP (peilvak 2.08.1.1, Woonwijk Adegeest).



Waterkeringen

Op de primaire waterkeringen (zowel de kernzone als beschermingszone) zijn strenge bepalingen van toepassing ten aanzien van het gebruik van de gronden, overeenkomstig hetgeen hiervoor is bepaald in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen. De aangetroffen waterkeringen begrenzen de in het plangebied aanwezige peilgebieden en zijn in beginsel afdoende beschermd op basis van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Niettemin zijn deze keringen aanvullend beschermd in dit bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming.

5.10 Duurzaamheid

In nationaal en regionaal verband heeft de gemeente Voorschoten afspraken gemaakt voor duurzaam bouwen. Dit beleid heeft drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval;
- gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
- gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig.

Nieuwe (woon)bebouwing dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bebouwing overeenkomstig het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Bij iedere bouw aanvraag zal, mits de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan, worden getoetst aan dit pakket en zal tevens worden getoetst aan de criteria die zijn vastgelegd in het Regionaal Duurzaam Bouwen 'plus' pakket van de regio Holland Rijnland. Het bestemmingsplan bevat geen aanvullende bepalingen ten aanzien van de duurzaamheid van de bebouwing.

De vastgestelde beleidsstukken Regionaal klimaatprogramma en 'Regionaal beleid kader Duurzame Stedenbouw' van de gemeenten Alkemade (nu gemeente Kaag en Braassem), Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude zijn maatgevend. Tevens dient rekening te worden gehouden met de doelstellingen in het beleidsdocument CO₂-neutraal Voorschoten.





6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Enkele recente bouw- en inrichtingsplannen die inmiddels vergund zijn worden hiertoe ook gerekend. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de verbeelding en in de planregels. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructurering zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een gedetailleerd eindplan. Een plan met “directe bouw- en gebruikstitel”, dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking behoeft te worden vastgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend. Uitzondering is een klein gebied nabij het spoor, dat mogelijk wordt ontwikkeld als bedrijfslocatie.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf en de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ingebouwd. Hiermee kan tot op zekere hoogte worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang.

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

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Art. 1. Begrippen

Door het opnemen van begripsbepalingen wordt de interpretatievrijheid van de regels beperkt, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. De meeste begripsbepalingen spreken voor zich. Enkele bepalingen worden hierna toegelicht.

Begripsbepalingen voortvloeiend uit SVBP2008

Bijlage 11 van SVBP2008 bevat 14 begripsbepalingen die verplicht moeten worden opgenomen, tenzij (uiteraard) het betreffende begrip niet in de regels voorkomt. Het betreft de volgende begrippen:

- | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| ▪ plan | ▪ bestemmingsgrens | ▪ bouwperceelgrens |
| ▪ bestemmingsplan | ▪ bestemmingsvlak | ▪ bouwvlak |
| ▪ aanduiding | ▪ bouwen | ▪ bouwwerk |
| ▪ aanduidingsgrens | ▪ bouwgrens | ▪ gebouw |
| ▪ bebouwing | ▪ bouwperceel | |

art. 2. Wijze van meten

Door het opnemen van bepalingen over de wijze van meten wordt de interpretatievrijheid van de regels beperkt, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. De meeste bepalingen over de wijze van meten spreken voor zich. Enkele bepalingen worden hierna toegelicht.

Bepalingen voortvloeiend uit SVBP2008

Bijlage 12 van SVBP2008 bevat zes bepalingen over de wijze van meten die verplicht moeten worden opgenomen, tenzij (uiteraard) de betreffende maat niet in de regels voorkomt. Het betreft de volgende bepalingen:

- de dakhelling
- de goothoogte van een bouwwerk
- de inhoud van een bouwwerk
- de bouwhoogte van een bouwwerk
- de oppervlakte van een bouwwerk
- ondergeschikte bouwdelen

art. 3. Agrarisch

Binnen het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf, alsmede de bijbehorende agrarische gronden, zijn bestemd als Agrarisch. De regeling sluit aan op de agrarische regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

art. 4. Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn bestemd als Bedrijf. In deze bestemming zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels.

In het geval op een bepaalde plaats een bestaand bedrijf is gevestigd dat qua soort of type in een andere, hogere categorie valt dan gezien de afstandsnormering is toegestaan, dan is dat bedrijf specifiek bestemd.

Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3, waar categorie 2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf dan worden toegestaan. Voorwaarde is wel dat dat bedrijf door de aard van de bedrijfsvoering en beperkte omvang, qua milieuhinder gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf uit categorie 2. Dit moet in het kader van de omgevingsvergunning worden beoordeeld. De afwijking geldt in voorkomend geval ook alleen voor dat betreffende bedrijf met bijbehorende bedrijfsvoering op het moment van de aanvraag.

Bij de in het plangebied voorkomende bedrijven zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste bedrijven, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt.

De meeste bedrijven kunnen worden beschouwd als categorie 2-bedrijven. Enkele bedrijven behoren tot andere categorieën. Deze bedrijven worden specifiek bestemd, waarbij uiteraard wel andere categorie 1 of 2 bedrijven zijn toegelaten.

art. 5. Bedrijventerrein

De bestemming Bedrijventerrein is toegekend aan het bedrijventerrein Roucooplaan. Bij recht zijn bedrijven conform de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, behoudens een gedeelte dat te dicht grens aan woonpercelen, waar bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen – indien dat aanvaardbaar is – eventueel wel bedrijven uit een hogere categorie mogelijk worden gemaakt. Zie verder de toelichting onder artikel 4.



art. 6. Bos

De bestemming Bos is toegekend aan het bosgebiedje tussen de Veurseweg en Huize Bijdorp.

art. 7. Cultuur en ontspanning

De bestemming Cultuur & Ontspanning is toegekend aan het terrein en de gebouwen van de scoutingvereniging aan het Frans Halsplantsoen.

art. 8. Detailhandel

De bestemming Detailhandel is toegekend aan een perceel aan de Leidseweg, waarvan de functie primair detailhandel is. De binnen het plangebied aanwezige overige detailhandel (voor zover toegestaan) is geregeld in andere bestemmingen.

art. 9. Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening is toegekend aan enkele percelen waar de functie primair dienstverlening is. De binnen het plangebied aanwezige overige dienstverlening (voor zover toegestaan) is geregeld in andere bestemmingen.

art. 10 – 13. Gemengd

De locaties in het plangebied waar een menging van diverse functies plaatsvindt zijn bestemd als Gemengd. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca en aanverwante publiekgerichte dienstverlening, welke in sterke mate onderling uitwisselbaar is. In beginsel kunnen deze functies uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd. Het gebruik van de hierboven gelegen verdiepingen is uitsluitend voorbehouden aan de functie wonen, tenzij dit bij uitzondering anders is geregeld. [PM]

art. 13. Groen

De groenvoorzieningen die een structurerende functie hebben voor de groenstructuur in het plangebied zijn als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de Groenstructuurvisie worden zowel groenzones als bomenrijen als waardevolle groenelementen beschouwd. Voor de groenzones is een bestemming Groen logisch en passend. Voor bomenrijen die in de verharde openbare ruimte staan is een bestemming Groen niet geschikt, omdat het groen hier niet de primaire functie is. In die situaties is dat veelal de verkeersfunctie.

In het bestemmingsplan worden deze bomenrijen niet nader juridisch beschermd. Voor het behoud van (de kwaliteit van) de bomenrijen vormt de kapverordening het aangewezen kader.

art. 14. Horeca

De bestemming Horeca is toegekend aan enkele percelen, onder andere aan de Leidseweg, waarvan de functie primair horeca-activiteiten behorende tot categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten is. De binnen het plangebied aanwezige overige horeca (voor zover toegestaan) is geregeld in andere bestemmingen.

art. 15. Kantoor

In het plangebied komen enkele zelfstandige kantoorpanden voor. Deze panden en bijbehorende erven zijn afzonderlijk bestemd als Kantoor. Dienstwoningen komen daarbij niet voor en zijn ook niet toegestaan.

art. 16. Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, sociaal-culturele voorzieningen en zorginstellingen, zijn bestemd als Maatschappelijk. Deze functies zijn daarmee, binnen de bestemming uiteraard, onderling uitwisselbaar. Dienstwoningen komen niet voor en zijn ook niet toegestaan. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden is uitgegaan van de bestaande situatie. In sommige situaties is echter uitgegaan van de mogelijkheden zoals opgenomen in de bestaande bestemmingsplannen, voor zover de bedoelde mogelijkheden nog niet volledig zijn benut.

art. 17. Maatschappelijk – Religie

Maatschappelijke voorzieningen, zoals religieuze voorzieningen, begraafplaatsen en kassen, zijn bestemd als Maatschappelijk – Religie. Deze functies zijn daarmee, binnen de bestemming uiteraard, onderling uitwisselbaar.

art. 18. Sport

De bestemming is toegekend aan het terrein van de ijsbaan aan de Nicolaas Maeskade. Om het specifieke karakter van deze functie aan te geven is een functieaanduiding (ijs) opgenomen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

art. 19. Tuin

De meeste voortuinen bij woningen (en in sommige gevallen ook zijtuinen) zijn bestemd als Tuin. Op grond van een specifieke regeling mogen binnen de bestemming erkers aan aangrenzende hoofdgebouwen worden toegestaan. Deze regeling is gebaseerd op het huidige gemeentelijke beleid. Voor zover een bestaande erker niet past binnen de erkerregeling is deze toch positief geregeld door middel van een algemene bepaling inzake bestaande afwijkingen. Dit om te voorkomen dat, nu deze erkers niet afzonderlijk in het plan zijn aangeduid, deze onbedoeld onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. Zie voor een verdere toelichting van de bebouwingsmogelijkheden figuur 6.1 alsmede bijlagen 1 respectievelijk 2 van deze toelichting.

art. 20. Tuin – 1

De bestemming Tuin-1 is toegekend aan een strook grond nabij de woonschepenligplaatsen aan de Krimkade. Voor deze strook geldt een specifieke bebouwingsregeling, die is overgenomen uit het bestemmingsplan Krimwijk II.

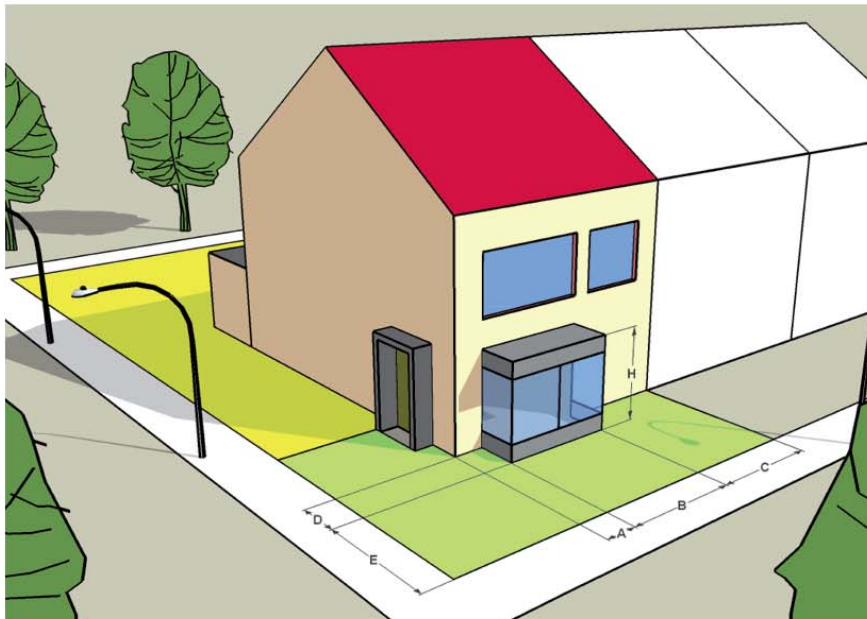
art. 21. Verkeer

De in het plangebied aanwezige wegen zijn bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn behalve de wegen ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen. Het gebruik van het openbaar gebied voor standplaatsen voor ambulante detailhandel is toegestaan. Dit is echter wel vergunningplichtig op grond van de APV. Hierin zijn diverse regels opgenomen met betrekking tot geschikte locaties.

Garageboxen

In het plangebied komen op enkele plaatsen afzonderlijke complexen van garageboxen en bergingen voor. Deze complexen zijn aangeduid als 'parkeergarage' (pg).

Figuur 6.1. Basisregels bebouwing bestemming Tuin



Waar?

- Alleen in bestemming 'tuin'.

Hoe groot erker?

B: breedte erker max. 60% breedte gevel

A: afstand tot zijgevel min. diepte erker

E: minimaal 60% voortuin blijft onbebouwd

D: diepte uit gevel max. 50% breedte erker
én max. 1,80 m

H: hoogte 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m

Hoe groot portaal?

- breedte max. 1,5 m
- diepte uit gevel max. 1,2 m
- én: voortuin blijft over een diepte van min. 2 m onbebouwd
- hoogte max. 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m

art. 22. Water

De primaire en secundaire watergangen die een rol vervullen in de waterhuishouding en waterberging, alsmede structurerende waterpartijen zijn, met inbegrip van bijbehorende taluds bestemd als "Water". De ligging van woonschepenligplaatsen is door middel van de aanduiding (wl) aangeduid.

art. 23. Wonen

De grondgebonden woningen binnen het plangebied, behoudens de woningen binnen de bestemming Gemengd en specifieke bedrijfs- en dienstwoningen, zijn bestemd als Wonen. Tot de bestemming Wonen behoren tevens de bij een woning erven, voor zover niet bestemd als Tuin (of anderszins). Binnen de bestemming is geen nader onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen grondgebonden woningen omdat dit uit volkshuisvestelijk oogpunt niet nodig wordt geacht.

Erfbebouwing

Aanbouwen en bijgebouwen zijn architectonisch en qua omvang ondergeschikte gebouwen. Ze zijn als zodanig gekoppeld aan de woning, als hoofdgebouw. De begrippen "aanbouw" en "bijgebouw" zijn mede afgeleid van hetgeen in landelijke wetgeving hieromtrent geregeld is. Wettelijk is bepaald dat voor aanbouwen en bijgebouwen die voldoen aan bepaalde voorwaarden betreffende plaats en omvang, geen bouwvergunning nodig is. Ze zijn dan "vergunningvrij".

Het onderscheid tussen aanbouwen en bijgebouwen is in wezen niet functioneel bepaald. Wel is in het bestemmingsplan in de begripsomschrijving van bijgebouw bepaald dat in een van de woning *vrijstaand* bijgebouw niet mag worden gewoond. Dat om te voorkomen dat er op een perceel op zichzelf staande woonruimten kunnen ontstaan, los van de woning. Het onderscheid tussen aanbouwen en bijgebouwen betreft met name de maatvoering. In de navolgende schema's (figuren 6.2 en 6.3) wordt de erfbouwingsregeling(*) nader toegelicht. Zie verder bijlage 1 respectievelijk 2 van deze toelichting voor een nadere beschrijving van de achtergronden.

(*) NB: in de planregeling wordt geen nader onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen.

Bij de oppervlakteregeling van bijgebouwen is bepaald dat het daarbij gaat om vergunningplichtige bijgebouwen. Dit om duidelijk te maken dat de "vergunningvrij" toegestane oppervlakte van bijgebouwen daar niet bij is inbegrepen. Bestaande aanbouwen en bijgebouwen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen.

Een verdere beschrijving van (de achtergronden van) de erfbouwingsregelingen voor de woonbestemming is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Figuur 6.2: Basisregels aan- en bijgebouwen bij woningen



Waar?

- alleen op het zij- en achtererf
- vanaf 3 meter achter voorgevel woning
- diepte aanbouw max. 3 meter

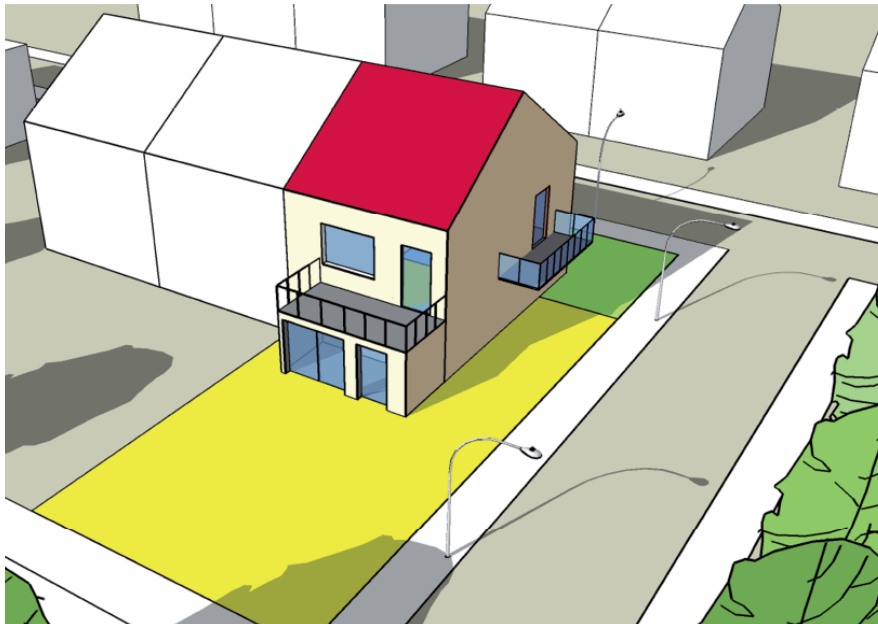
Hoe groot?

- max. 30 procent oppervlakte erf
- max. 70 m²
- max. 30 m² per aanbouw of bijgebouw

Hoe hoog?

- goothoogte max. 3 meter
- bouwhoogte max. 5 meter

Figuur 6.3: basisregels balkons en dakterrassen aan woningen



Dakterras

- alléén op aanbouw aan woning
- niet op plat dak van woning zelf
- diepte max. 3 m uit woongevel
- afstand tot perceelgrens min. 2 m

Balkon

- alléén aan woning zelf
- niet op gedeeltelijke 2e bouwlaag
- diepte max. 1,5 m uit gevel
- afstand tot perceelsgrens min. 2 m

Balkon- en terrasafscheidings

- hoogte afscheiding max. 1,2 m
- diepte privacyscherm max. 1 m
- hoogte privacyscherm max. 1,8 m



Dakterrassen, balkons, privacyschermen

De bepalingen betreffende dakterrassen (op aanbouwen e.d.), balkons (aan de woning) en privacyschermen (op dakterrassen en balkons) dienen enerzijds om een ruimtelijk aanvaardbare situatie te bevorderen en anderzijds om de privacy te beschermen. De regeling is gebaseerd op de gemeentelijk Beleidsnotitie Balkonbeleid. Zie verder figuur 6.3. en bijlage 1 van deze toelichting.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming “Wonen”. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen dan wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de planregels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een vrijstelling. Voor vrijstelling dient te worden voldaan aan de bij die vrijstellingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling.

art. 24. Wonen – Gestapeld

De gestapelde woningen binnen het plangebied, behoudens de woningen binnen de bestemming Gemengd, zijn bestemd als Wonen - Gestapeld. Tot de bestemming Wonen-Gestapeld behoren tevens de bij een complex van gestapelde woningen behorende erven, voor zover niet bestemd als Tuin (of anderszins).

art. 25. Wonen – Uit te werken – 1

Deze uit te werken bestemming betreft feitelijk dezelfde uit te werken bestemming als in het voorheen geldende bestemmingsplan Starrenburg. Vanwege de nieuwe (wettelijke) standaarden voor bestemmingsplannen wijken de verbeelding en de regels op bepaalde punten af van de voorheen geldende bestemming. Inhoudelijk zijn echter geen substantiële veranderingen doorgevoerd.

Dat betekent dat de bestemming is gericht op het realiseren van een woongebied, waar toe niet alleen woningen behoren, maar ook wegen, parkeervoorzieningen, openbaar groen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en overige bij een woongebied behorende voorzieningen. Om de stedenbouwkundige eenheid met de reeds gerealiseerde delen van Starrenburg II te waarborgen, is een zone aangeduid waarbinnen een kleine recreatiehaven voor particuliere boten is voorzien. Qua bebouwing zijn grondgebonden woningen en appartementen toegestaan tot een bouwhoogte van 12 m (circa drie tot vier bouwlagen). 20% van de woningen mag in een hogere bouwmassa tot 20 m (circa 5 tot 7 bouwlagen) worden gerealiseerd. Dit levert (qua bouwvolumen) een beeld op dat vergelijkbaar is met dat van Starrenburg II.

art. 26 Wonen – Uit te werken – 2

Deze bestemming geldt voor een toekomstig woonbuurtje aan de Jan Wagtendonkstraat (tegenover de huisnummer 28 t/m 50). In het voorheen geldende bestemmingsplan was deze zone reeds voor wonen bestemd, echter in de vorm van een woonwagencoluster. Tot realisering van een dergelijk cluster is het tot nu toe niet gekomen. De gemeente vindt een dergelijke invulling ter plaatse niet langer optimaal. Aangezien de gemeente de woonbestemming ter plaatse wenst te consolideren, maar er momenteel nog geen concreet stedenbouwkundig plan voorhanden is, is gekozen voor een uit te werken bestemming Wonen. Dit houdt – in essentie – in dat aan het gebied opnieuw een woonbestemming is toegekend, maar dat pas mag worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan hebben vastgesteld, dat dient te voldoen aan de uitwerkingsregels die binnen deze bestemming zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat ter plaatse een ontwikkeling wordt beoogd, die qua dichtheid en bouwvolume goed aansluit op de omgeving. Dat betekent dat wordt ingezet op grondgebonden woningen en/of appartement tot maximaal drie bouwlagen (maximale bouwhoogte 10 m). Tevens moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte en mag de locatie voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

6.2.1 Dubbelbestemmingen

art. 27-31. Waarde – Archeologie

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, bestaande uit meerdere artikelen, omvatten samen het totale plangebied. De verdeling in meerdere archeologische gebieden sluit aan bij de beleidsnota "Het bodemarchief ontrafeld". De nummering van de bestemmingen is niet opeenvolgend, maar refereert aan het archeologische gebiedstype-nummer zoals dat is aangegeven in de genoemde beleidsnota.

Met de dubbelbestemming wordt beoogd de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiertoe geldt voor het gehele plangebied een omgevingsvergunningplicht voor de uitvoering van bepaalde bodemversturende werken. Daarbij geldt voor elk van de onderscheiden archeologisch waardevolle gebieden een daarop toegepast beoordelingsstelsel.

art. 32. Water – Waterkering

De dubbelbestemming Water – 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.

6.2.2 Algemene regels

art. 33. Anti-dubbeltelbepaling

De anti dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) vergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

art. 34. Algemene bouwregels

De regel bepaalt hoe moet worden omgegaan met bestaande afwijkingen inzake bouwhoogte en afstand tot grenzen, ten opzichte van in het plan opgenomen bouwregels.



Met deze regel wordt voorkomen dat op (gedeelten van) bestaande bouwwerken, die van de bouwregels in dit plan afwijken, het overgangsrecht van toepassing wordt, terwijl dat niet is beoogd.

art. 35. Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welke vormen van gebruik van onbebouwde gronden respectievelijk bouwwerken in ieder geval moeten worden aangemerkt als een verboden gebruik, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk de Woningwet.

art. 36. Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bevatten bevoegdheden om af te wijken van de regels van het plan ten behoeve van afwijkingen van ondergeschikte aard.

art. 37. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bevatten aanvullende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van algemene afwijkingen van ondergeschikte aard (afwijking bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 m en wijziging bedrijvenlijst).

art. 38. Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de toe te passen procedure bij het stellen van nadere eisen.

art. 39. Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen omtrent de verwijzing naar andere regelgeving en over de toepassing van een in het plan opgenomen verklaring van een dwarsprofiel. Omdat een dwarsprofiel volgens SVBP2008 geen bouw- of functieaanduiding is, is ervoor gekozen om deze bepaling niet op te nemen onder een kopje algemene aanduidingsregels. Tevens bevat dit artikel een voorrangsregeling voor dubbelbestemmingen.

art. 40. Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op 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. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

art 41. Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.





7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële uitvoering

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Van deze nieuwe ontwikkelingen is reeds bekend dat deze financiële consequenties voor de gemeente hebben, zal de economische haalbaarheid daarvan worden aangetoond.

7.2 Exploitatieplan

7.2.1 Wettelijk kader

De wet maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Om te voorkomen dat de gemeente ook bij kleine functiewijzigingen in de vorm van de verbouwing van een bestaand gebouw een exploitatieplan zal of moet opstellen, heeft de wetgever voor functiewijzigingen een ondergrens gesteld van 1000 m² bruto vloeroppervlak voor kantoor en horeca en een aantal van 10 voor woningen. Voor bouwplannen met functiewijzigingen onder deze grens is de wettelijke verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Een gemeente behoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en de woningbouwcategorieën afdoende zijn geregeld.



7.2.2 Beoordeling exploitatieplanplicht

Gelet op het hoofdzakelijk consoliderende karakter van het plan, beoordeeld in relatie tot artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De in dit plan opgenomen nieuwe ontwikkelingen, zoals enkele woningbouwprojecten, zijn reeds eerder vergund. Voor zover het plan rechtstreeks voorziet in andere exploitatieplanplichtige functieveranderingen is het kostenverhaal anderszins verzekerd.



Bijlage 1: Beleidsnotitie(s) erkers en balkonbeleid

De betreffende notities zijn hierna ingevoegd.





Gemeente Voorschoten Beleidsnotitie erkers

Beleidsnotitie inzake de bouw van erkers

1: Inleiding

Algemeen

De gemeente Voorschoten wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor de bouw van erkers aan de voorzijde van woningen. Op grond van de bepalingen in de vigerende bestemmingsplannen kunnen deze aanvragen in de meeste gevallen worden gehonoreerd met gebruikmaking van in de bestemmingsplannen opgenomen vrijstellingsbepalingen.

Probleem in het kader van deze vrijstellingsprocedures is echter dat er geen omschreven beleidskader is om de aanvragen inhoudelijk te kunnen toetsen. In de bestemmingsplannen worden slechts de maximale afmetingen genoemd zonder nadere criteria op basis waarvan een vrijstelling wel of niet moet worden verleend. Tot nu toe wordt per aanvraag voornamelijk een afweging op welstandelijke overwegingen gemaakt binnen het regime van vrijstellingsmogelijkheden. Het is dus gewenst een meer algemeen beleidskader vast te stellen op basis waarvan aan de burgers duidelijk gemaakt kan worden wat wel en wat niet is toegestaan.

In deze beleidsnotitie wordt aan de hand van een globale inventarisatie en een beschrijving van de achtergronden een voorstel uitgewerkt voor genoemd beleidskader.

Juridisch kader

De bevoegdheid tot het stellen van beleidsregels komt voort uit het bepaalde in art.148 van de gemeentewet juncto artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De onderhavige beleidsnotitie moet worden beschouwd als beleidsregel als aangegeven in artikel 1:3-4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op dergelijke besluiten zijn geen voorbereidingsprocedures van toepassing (tenzij de gemeente dit eerder bij besluit heeft bepaald). Zij zijn evenmin appellabel: er kan geen bezwaar en/of beroep tegen worden ingesteld. Wel treedt een besluit (dus ook een beleidsregel) niet in werking voordat het is bekendgemaakt.

Leidseweg 25
Voorschoten

Postbus 393
2250 AJ Voorschoten



Telefoon (071) 5 600 600
Telefax (071) 5 226 587

Donderdagavond afdeling Burgerzaken ook open van 18.00 uur tot 20.00 uur;
andere afdelingen en leden college van burgemeester en wethouders: op afspraak

2: Inventarisatie

Uit een globale verkenning van erkers bij woningen in de dorpskern van Voorschoten blijkt dat er vele honderden woningen voorzien zijn van een erker. De meeste erkers hebben meer een architectonische functie dan een wezenlijke functionele uitbreiding van de woning. Over het algemeen is de diepte van een erker beperkt (minder dan 1,00 meter). De breedte van de erkers bedraagt vaak wel meer de helft van de breedte van de voorgevel van de woning. Uit de diverse foto's blijkt dat de erkers een belangrijke bijdrage leveren aan het karakter van de woonmilieus binnen Voorschoten. Opvallend is dat het hier overwegend gaat om erkers bij woningen die gebouwd zijn vanaf begin vorige eeuw tot ca. 1970. Bij de karakteristieke woningbouw uit het begin van de vorige eeuw (Leidseweg) zijn veel erkers aan de voorgevels aanwezig welke behoren bij het oorspronkelijke architectonische beeld (foto's 1 –5).

In de planmatig ontwikkelde wijken Bloemenwijk, Boschgeest en Adegeest (1930 tot 1970) is eveneens veelvuldig gebruik gemaakt van erkers aan de voorgevels (foto's 6 - 9).

In de wijk Vlietwijk die in de jaren 1950-1960 is gerealiseerd komen erkers nauwelijks voor en hebben de woningen soms een marginale architectonische uitstraling.

De meer recente wijken Noord Hofland en Bijdorp zijn in een tijd gerealiseerd dat erkers niet meer in de mode waren.

Tegenwoordig is het weer in zwang om erkers aan bestaande woningen toe te voegen. Daarbij gaat het zowel om erkers aan de zijgevel als aan de voorgevel. Bij de bouw van dergelijke erkers gaat het echter niet zo zeer om een architectonische toevoeging, maar om een door de aanvrager gewenste functionele uitbreiding van de woning. Dit betekent dat dergelijke erkers in het algemeen een behoorlijke afmeting hebben.

De afgelopen tijd zijn onder andere de volgende erkers gerealiseerd:

- Douw van der Kraplaan 29 zie foto nr. 11 en 12. Het betreft hier een erker met een breedte van 3,60 meter (woningbreedte = 6 meter) en een diepte van 1,65 meter (voortuin = 5 meter diep). Bij deze erker kan niet meer gesproken worden van een ondergeschikt karakter. De erker heeft een behoorlijke impact op het ruimtelijk beeld.
- Dulmplein 3 en 4. Zie foto nr 13. Hier is een dubbele erker gerealiseerd voor twee woningen. Het betreft hier een erker met een breedte van 4,00 m (woningbreedte = 7 meter) en een diepte van 1,5 meter (voortuin = 2,5 m diep). Door de kloeke afmetingen is de erker in positieve zin beeldbepalend geworden in de architectuur van deze twee woningen.
- Veeneklaaslaan nr.16 zie foto nr. 14. Hier is een architectonisch goed gedetailleerde erker met uitgebouwde entree en luifel gerealiseerd die in harmonie is met de bestaande architectuur. Echter het ondergeschikte karakter van deze erker komt hier niet tot uitdrukking. De erker heeft namelijk een breedte van 3,40 m. (56% van de woningbreedte) en een diepte van 1,80 m. In feite is hier een volledig nieuwe voorgevel ontworpen.

Voor de recente gerealiseerde erkers is bouwvergunning verleend op basis van de vrijstellingsbepaling uit de bestemmingsplannen.

De feitelijke situatie van de erker aan de Veeneklaaslaan laat zien dat de ruimtelijke impact van een erker van 1,80 m uiteraard behoorlijk is, maar noch afbreuk doet aan het stedenbouwkundig karakter, noch aan de kwaliteit van het woonmilieu ter plaatse. De twee erkers aan de Douw van der Kraplaan (zie de foto's 11 en 12) doen daarentegen wel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt echter niet zo zeer veroorzaakt door de afmetingen, maar door de architectonische uitwerking in relatie tot de bestaande voorgevel van de woning.

De inventarisatie van recente erkers is gebruikt voor het opstellen van het beleid zoals dit in par.4 is opgenomen.

3: Achtergronden

Vigerende bestemmingsplannen

In de enkele relevante vigerende bestemmingsplannen zijn de volgende regelingen voor erkers opgenomen.

- Bestemmingsplan Bloemenwijk (1994): in de bestemming woondoeleinden is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor overschrijding van de bebouwingsgrenzen tot een diepte van maximaal 1,5 m en een breedte van max. 3 m voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals entree-partij, balkons en erkers.
- Bestemmingsplan Boschgeest (1978). De bestemming voor- of zijtuin bevat een vrijstellingsbepaling voor de bouw van entrees, erkers e.d mits de oppervlakte van de entree niet meer dan 3 m² bedraagt, en de grondoppervlakte van een erker niet meer dan 6 m² bedraagt.
- Bestemmingsplan Noord Hofland 1974. De bestemming voor- of zijtuin bevat een vrijstellingsbepaling voor de bouw van onder andere erkers e.d. mits de grondoppervlakte van een erker niet meer dan 8 m² bedraagt.

Uit de regelingen blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de bouw van erkers, echter er zijn geen inhoudelijke randvoorwaarden gesteld ter voorkoming van excessen. Het is bijvoorbeeld soms mogelijk middels een combinatie van vrijstellingen met een erker en een portaal een woning over de volle breedte aan de voorzijde uit te breiden. Voor dergelijke combinaties is de vrijstelling niet bedoeld. Door de combinatie is er snel geen sprake meer van het gewenste ondergeschikte karakter.

Toekomstige bestemmingsplannen

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen (de bekende inhaalslag bestemmingsplannen) kan aangesloten worden bij de regeling zoals in deze notitie is opgenomen, tenzij het karakter van het gebied, of de typologie van de woningen vraagt om een meer daarop afgestemde regeling.

4: Erkerbeleid

Algemeen

Bij het ontwerpen van een regeling voor de bouw van erkers welke in algemene zin voor de gehele gemeente als beleid van kracht worden zal deze zodanig dienen te zijn dat deze in alle standaard situaties toepasbaar is, zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie en/of architectonische opzet van de woning, door een voldoende ondergeschikt karakter.

Uitgebreidere regelingen waarbij meer bouw mogelijkheden worden geboden dan in de algemene regeling dienen in het kader van de herziening van bestemmingsplannen te worden meegenomen. Bij de bestemmingsplannen worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in beeld gebracht en kunnen zonodig vergaande voorstellen voor verandering worden opgenomen.

Bij de inhoudelijke beoordeling van bouwplannen worden combinaties van erkers met entrees/portalen principieel afgewezen. In dergelijke gevallen gaat het om een volledige uitbreiding van de woning aan de voorzijde welke uit oogpunt van het ondergeschikte karakter ongewenst is. Dit betekent ook dat een aanvraag voor een entree/portaal bij een bestaande woning die al voorzien is van een erker eveneens niet in behandeling wordt genomen.

Werkingsfeer van de regeling

De erkerregeling is vooralsnog toegespitst op rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bij (individuele) vrijstaande woningen, kan het noodzakelijk zijn in afwijking van de regeling handelen. In deze gevallen zal de inhoudelijke beoordeling van de erker meer gestoeld dienen te zijn op de relatie van de erker tot de afmetingen en / of architectuur van de woning en minder op de afmetingen van de erker zelf.

Uitgangspunten van de regeling

In de lijn van het bovenstaande is een erkerregeling uitgewerkt welke als beleidsuitgangspunt kan fungeren bij het verlenen van vrijstellingen.

Er wordt voor wat betreft de afmetingen onderscheid gemaakt tussen een erker en een uitgebouwde entree of portaal.

Ten aanzien van erkers:

- Hoewel een toegevoegde erker anno 2001 in het algemeen een duidelijke functionele waarde (individuele belang) dient te hebben, wordt er aan gehecht uit ruimtelijke en architectonische overwegingen de erker ondergeschikt te laten zijn aan het hoofdgebouw (algemeen belang). De regelgeving is niet bedoeld voor substantiële vergroting van de woningen.
- Om het ondergeschikte karakter tot uitdrukking te brengen wordt de breedte van een erker gerelateerd aan de breedte van de voorgevel. De toegestane breedte bedraagt 60%. Vervolgens bedraagt de diepte van de erker 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,80 m. Bij deze randvoorwaarden kan een erker een ondergeschikt deel blijven in het beeld van de voorgevel(s) en voortuin(en). Met de in de regeling opgenomen 'nadere eisen' kunnen zonodig nog beperkingen in de afmetingen worden opgelegd teneinde het ondergeschikte karakter te bewerkstelligen.
- Om met name bij planmatig ontwikkelde bebouwing het groene beeld van voortuinen te behouden wordt de diepte van de erker gerelateerd aan de diepte van de voortuin (40%). Bijvoorbeeld als de diepte van de voortuin 3 m bedraagt, kan de erker van de erker niet meer dan 1,20 m bedragen.
- Bij de bouw van erkers is het zogenaamde burennrecht van belang. Het is niet zonder meer toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelgrens ramen te projecteren. Dit is uitsluitend mogelijk na instemming van de burenn. Om deze reden en om algemene privacy-redenen is bij een afstand van minder dan 2 meter naast de vrijstelling toestemming van de burenn noodzakelijk. De gemeente is hierin geen partij, behalve dat dit aspect bij de vrijstellingsprocedure wordt meegenomen. In bepaalde gevallen is het vanwege de bestaande gevelpui(structuur) gewenst om dichter tegen de woningscheidende bouwmuur aan te

bouwen, omdat er anders ongewenste reststroken ontstaan. Mede kijkend naar privacy en de vorm van de erker, is het bouwen binnen een hoek van 45 graden op de voorgevelrooilijn, startende vanaf de binnenkant van de bouwmuur, ook ruimtelijk acceptabel.

Bij toepassing van de regeling ontstaan de volgende afmetingen:

Breedte van de voorgevel	breedte van de erker = 60%	diepte van de erker = 50%
5.00 m.	3.00 m.	1.50 m.
6.00 m.	3.60 m.	1.80 m.
7.00 m.	4.20 m.	1.80 m.

Ten aanzien van entrees en portalen:

De afmetingen van entrees en portalen zijn eenvoudigweg gebaseerd op de functionele inrichting van die ruimten. Door de beperktheid van dergelijke bouwwerken is er per definitie sprake van ondergeschiktheid. Dit betekent dat er, in tegenstelling tot de erkers, geen relatie is gelegd met de breedte van voorgevel of de diepte van de tuin. Er is hier van uitgegaan dat, gezien de geringe afmetingen van dergelijke bouwwerken, deze in alle situaties inpasbaar zijn. Aldus gelden er de volgende regels:

- Een entree of portaal dient in architectonisch opzicht een ondergeschikt karakter te hebben.
- De breedte van een entree of portaal bedraagt maximaal 1,50 m.
- De diepte van een entree of portaal bedraagt maximaal 1,20 m.

Ten aanzien van de entrees / portalen dient te worden opgemerkt dat in de wijk Vlietwijk er een bijzondere regeling geldt omdat hier de combinatie entree/toiletruimte is toegestaan.

Overgangsbeleid

Aangezien de regeling vrij vergaand is op het punt van de maximale afmetingen is er vanuitgegaan dat er geen overgangsbeleid noodzakelijk is voor situaties waar in één woningblok grotere erkers zijn gerealiseerd dan nu wordt toegestaan.

Met betrekking tot de combinatie erker/portaal is wel een overgangsregeling noodzakelijk. Er zijn inmiddels enkele situaties waarbij de erker al aanwezig was en een later een portaal is bijgebouwd. Slechts in de woningblokken waar dit in het verleden is toegestaan is de overgangssituatie van toepassing in die zin dat de bouwmogelijkheden dan voor het gehele blok gelijk zijn.

Tot slot:

In het kader van de herziening van bestemmingsplannen zullen indien nodig met het instrument beeldkwaliteitsplan erkerregelingen situatiespecifiek worden uitgewerkt, waardoor deze niet slechts in afmetingen worden begrensd, maar meer flexibel kunnen worden gestuurd vanuit de beeldkwaliteit.

Sector Ruimte gemeente Voorschoten

Beleidsregels voor de bouw van erkers in de gemeente Voorschoten

In de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Voorschoten zijn veelal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw van een erker, entree of portaal aan de voorzijde van een woning. Een vrijstelling wordt niet verleend voor de combinatie van een erker met een entree of portaal.

Een vrijstelling voor de bouw van een erker, entree of portaal aan de voorzijde van een woning wordt slechts verleend als het bouwplan voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

Afmetingen van erkers:

1. De diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel.
2. De diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,80 meter;
3. De voortuin dient over een diepte van tenminste 60% onbebouwd te blijven;
4. De hoogte van een erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Situering van erkers:

1. De erker heeft een afstand tot de zijdelings perceelgrens en / of zijgevel van de woning die minimaal de diepte van de erker bedraagt;
2. Indien het welstandstechnisch mogelijk dan wel wenselijk wordt geacht kan van het bepaalde in lid 1 op de volgende wijze worden afgeweken:
 - a. Het situeren van de erker binnen een hoek van 45 graden ten opzichte van het snijpunt van gevelvlak en de binnenzijde van de gemeenschappelijke bouwmuur of de binnenzijde van de zijgevel;
 - b. Het aaneenbouwen van twee erkers bij gespiegelde woningen.

Afmetingen van entrees / portalen

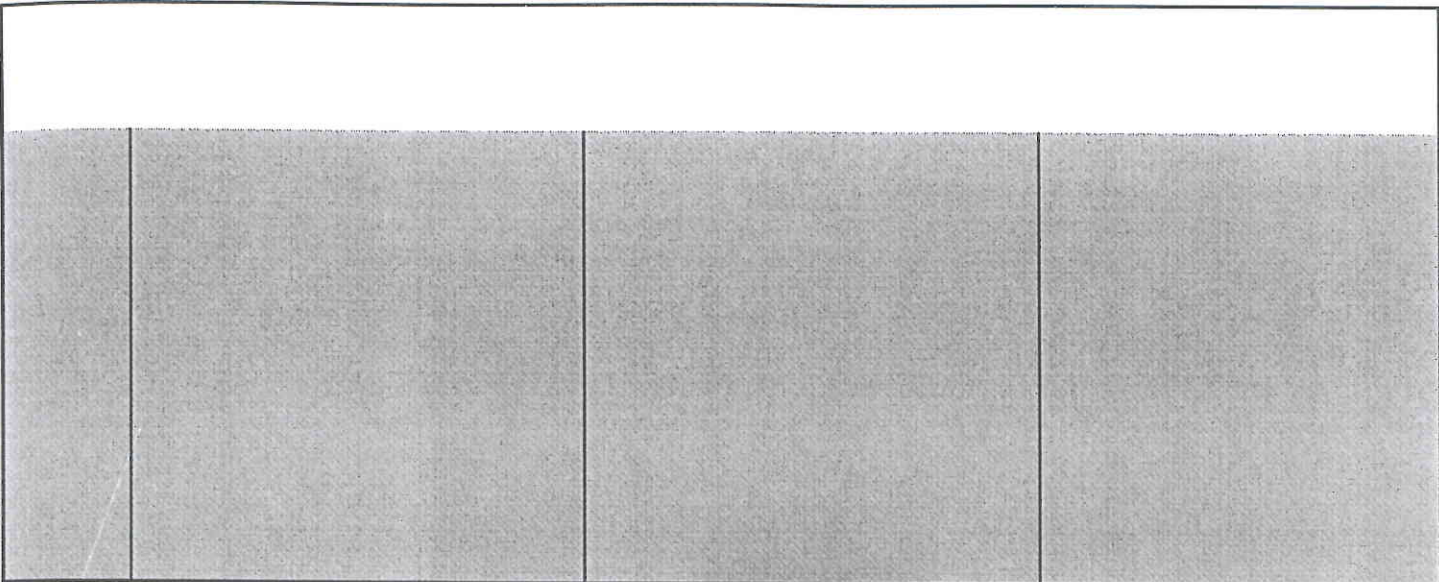
1. De breedte van een entree of portaal mag maximaal 1,50 m bedragen;
2. De diepte van een entree of portaal mag maximaal 1,20 m bedragen
3. De hoogte van een entree of portaal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Nadere eisen

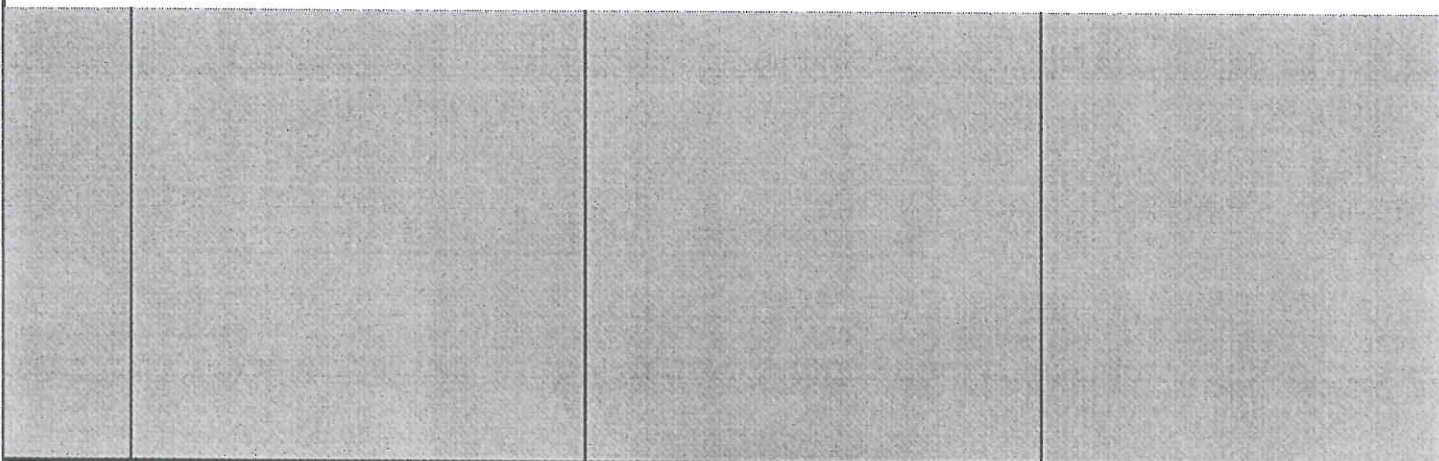
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op handhaving van de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit nadere eisen stellen aan een erker, dan wel een entree of portaal waarbij geldt dat:

1. Een erker, dan wel entree/portaal in architectonisch opzicht ondergeschikt dient te zijn aan het bijbehorende hoofdgebouw. In die zin kan worden geëist dat de diepte van de erker minder bedraagt dan 1,80 m.
2. Een erker een transparant karakter dient te hebben en derhalve grotendeels uit een puiconstructie dient te bestaan.
3. In verband met het burenenrecht kan worden geëist dat de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2m bedraagt.
4. Binnen één woningblok uitsluitend gelijksoortige erkers, entrees of portalen mogen worden gebouwd.

20 december 2001



A1 gebruikelijke vorm/afstand erker



A2 eveneens toegestane vorm/afstand erker

schaal 1:100

Afbeelding A

Bijlagen:

Notitie inzake de bouw van erkers.



Foto 1: LEIDSEWEG



Foto 2: LEIDSEWEG



Foto 3: LEIDSEWEG



Foto 4: LEIDSEWEG



Foto 5: LEIDSEWEG



Foto 6: MOZARTLAAN



Foto 7: BIZETLAAN



Foto 8: KAREL DOORMANLAAN



Foto 9: VAN HAMELLAAN



Foto 15: MULDERLAAN



Foto 16: VALKEWEG



Foto 11: DOUW VAN DER KRAPLAAN



Foto 12: DOUW VAN DER KRAPLAAN



Foto 13: VAN DULMPLEIN



Foto 14: VEENEKLAASLAAN

Beleidsnotitie Balkonbeleid

Deze beleidsnotitie ziet op het verlenen van een vrijstelling voor het oprichten van een balkon op een uitbouw aan de achterzijde gelegen binnen twee meter van de erfgrans. Als een belanghebbende voor het realiseren van een balkon in aanmerking wil komen voor een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor één of meer van de bureu een beroep zou kunnen doen op art. 5:50 BW, dient aan alle voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan, tenzij er conform de bepaling schriftelijke toestemming van de bureu is verleend voor de uitbreiding. De schriftelijke toestemming dient in het bezit van de gemeente te zijn voordat het vrijstellingsverzoek in behandeling wordt genomen. Indien géén schriftelijke toestemming van (één) van de bureu is verkregen, dan zal de aanvraag worden getoetst aan art. 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan in het uiterste geval resulteren in een vrijstelling voor het realiseren van een hekwerk op minimaal 2 meter afstand van de erfgrans van de omwonende die zijn toestemming (als bedoeld in art. 5:50 BW) onthouden heeft. Hierdoor biedt het dakterras binnen deze wettelijk bepaalde afstand geen uitzicht op het aangrenzende erf. Dit laatste geschiedt onder voorbehoud van oude rechten. Als een oud balkon wordt vervangen door een nieuw balkon, zal er bij de aan te houden afstand tot de erfgrans rekening worden gehouden met de afstand waarop het oude balkon betreden kon worden.

Vanzelfsprekend zijn in overleg tussen de belanghebbende en de omwonende(n) ook andere afstanden mogelijk. Het hek kan dan, overeenkomstig de toestemming van de bureu, dichterbij de erfgrans worden geplaatst. Mits wettelijk toegestaan (zie onder meer art. 44 lid 1 Woningwet) en schriftelijk goedgekeurd door de bureu, kan desgewenst ook gekozen worden voor het plaatsen van een privacy scherm.

Art. 5:50 BW

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.*
- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*

Dit beleid is ingegaan gelijktijdig met de publicatie in de krant Groot Voorschoten op donderdag 29 september 2005.

Beleidsnotitie Balkonbeleid

Deze beleidsnotie ziet op het verlenen van een vrijstelling voor het oprichten van een balkon op een uitbouw aan de achterzijde gelegen binnen twee meter van de erfgrens. Als een belanghebbende voor het realiseren van een balkon in aanmerking wil komen voor een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor één of meer van de burens een beroep zou kunnen doen op art. 5:50 BW, dient aan alle voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan, tenzij er conform de bepaling schriftelijke toestemming van de burens is verleend voor de uitbreiding. De schriftelijke toestemming dient in het bezit van de gemeente te zijn voordat het vrijstellingsverzoek in behandeling wordt genomen. Indien géén schriftelijke toestemming van (één) van de burens is verkregen, dan zal de aanvraag worden getoetst aan art. 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan in het uiterste geval resulteren in een vrijstelling voor het realiseren van een hekwerk op minimaal 2 meter afstand van de erfgrens van de omwonende die zijn toestemming (als bedoeld in art. 5:50 BW) onthouden heeft. Hierdoor biedt het dakterras binnen deze wettelijk bepaalde afstand geen uitzicht op het aangrenzende erf. Dit laatste geschiedt onder voorbehoud van oude rechten. Als een oud balkon wordt vervangen door een nieuw balkon, zal er bij de aan te houden afstand tot de erfgrens rekening worden gehouden met de afstand waarop het oude balkon betreden kon worden.

Vanzelfsprekend zijn in overleg tussen de belanghebbende en de omwonende(n) ook andere afstanden mogelijk. Het hek kan dan, overeenkomstig de toestemming van de burens, dichterbij de erfgrens worden geplaatst. Mits wettelijk toegestaan (zie onder meer art. 44 lid 1 Woningwet) en schriftelijk goedgekeurd door de burens, kan desgewenst ook gekozen worden voor het plaatsen van een privacy scherm.

Art. 5:50 BW

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.*
- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*



Bijlage 2: Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen.

I. Inleiding

In dit nieuwe bestemmingsplan Oost is een erfbebouwingsregeling opgenomen, zoals deze ook wordt opgenomen in het handboek bestemmingsplannen. Op die manier zal er de erfbebouwingsregeling straks in de gehele gemeente Voorschoten (grotendeels) hetzelfde zijn.

De basis voor de nieuwe erfbebouwingsregeling ligt in de bestaande bestemmingsplannen, de welstandnota en het vrijstellingenbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd en er wordt tevens een relatie gelegd met de mogelijkheden die burgers nu reeds hebben om vergunningvrij bebouwing te realiseren op hun perceel.

De intentie van de regeling is om zo weinig mogelijk binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden op te nemen, omdat dit ongewild verschillende beoordelingen voor vergelijkbare gevallen tot gevolg kan hebben. Dit betekent wel dat er duidelijke grenzen gesteld moeten worden om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

II. De plankaart

In dit nieuwe bestemmingsplan Oost wordt bij de meeste woningen onderscheid gemaakt tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de bestemming Tuin wordt toegepast voor die delen van het erf die aan het openbaar gebied zijn gelegen. In deze bestemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden en met beperkte afmetingen zijn slechts erfafscheidingen, erkers, ingangsportalen, pergola's, vlaggenmasten en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk, en met een binnenplanse ontheffing eventueel een fietsen- of containerberging.

Op de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak en het deel buiten het bouwvlak. De erfbebouwingsregeling is van toepassing op het deel buiten het bouwvlak. Doorgaans betreft dit de achtertuin, of (delen van) de zijtuin voorzover deze niet of op voldoende afstand van het openbaar gebied zijn gelegen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden en met beperkte afmetingen aan-, uit-, en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen wordt op de plankaart geregeld. Bij het intekenen zijn een aantal principes gehanteerd. In de eerste plaats wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, dus als er al een zijuitbouw is gerealiseerd kan dit niet meer worden bestemd als Tuin ook al ligt deze aan het openbaar gebied. Voorts dienen zijuitbouwen (en dient de bestemming Wonen) minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen, mogen zijuitbouwen maximaal 3 meter diep (gerekend vanuit de zijgevel) zijn en moeten zijuitbouwen gesitueerd worden op of minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

III. Bestemming Wonen

In dit bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak van (grondgebonden) woningen beschreven.

Bestemming Wonen

[...]

2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. Bij ieder hoofdgebouw zijn buiten het bouwvlak aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 1. niet meer dan 30 % van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. kan voor een aanbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waarvan de kaprichting evenwijdig loopt aan de openbare weg, een bouwhoogte van maximaal 7 m worden toegestaan, indien:
 1. deze kap overeenkomstig vorm, richting en hellingshoek van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd;
 2. geen hogere bouwhoogte ontstaat dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en
 3. een hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een goede beeldkwaliteit, in welk verband het bepaalde in lid 3 van overeenkomstige toepassing is;
- f. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- g. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 3 m voor pergola's;
 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. van dakterrassen op aanbouwen en aan de woning aangebouwde bijgebouwen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafscheiding niet meer dan 1,2 m bedragen.
- c. van balkons aan de woning mag:



1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
2. de hoogte van de balkonafdeling niet meer dan 1,2 m bedragen;
- d. van privacyschermen op dakterrassen en balkons mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafdelingen niet meer dan 1,8 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelsgrens indien, het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

lid 3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ter waarborging van de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;

[...]

Maximale afmetingen per aan-, uit- of bijgebouw

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, de oppervlakte van afzonderlijke bouwwerken mag echter niet meer dan 30 m² bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat door een relatief grote uitbreiding van het woonoppervlak een onevenredige (gebruiks)druk op de omgeving wordt uitgeoefend. Dit kan bijvoorbeeld negatieve invloed hebben op de parkeerbalans in de wijk, maar ook andere voorzieningen zijn hier vaak niet op berekend. Door het maximum van 30 m² per gebouw wordt zelfstandig gebruik van bijvoorbeeld een bijgebouw minder waarschijnlijk. Ook dit heeft vergroting van de gebruiksdruk op de omgeving tot gevolg. Dit is formeel niet toegestaan, maar handhaving is in de praktijk lastig. Daarnaast voorkomt het dat één deel van het perceel onevenredig wordt 'belast' met bebouwing.

Maximaal bebouwingspercentage

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, het totaal aan aan-, uit- en bijgebouwen mag echter niet meer dan maximaal 30 % van het erf beslaan. Dit is om de openheid op achterterreinen te behouden en om de vermindering van zon- en lichtinval en de ruimtelijke impact op naburige percelen en naastgelegen woningen te beperken. De openheid van binnenterreinen van woningen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van zowel de buitenruimte als de aan de achterzijde grenzende ruimtes in de woningen. Een maximum van 30 % bebouwing van het achtererf betekent dat de open ruimte grotendeels intact blijft en dat de bebouwing nog als 'bijbehorend' (bij het hoofdgebouw) kan worden gezien. De massa van de bebouwing dient onderschikt te blijven aan de open ruimte, zodat deze als zodanig ervaren kan blijven worden. Op deze manier wordt tevens op een nette manier geregeld dat

woningen die beschikken over een groter erf ook meer bouw mogelijkheden hebben.

NB: vergunningsvrij is het op dit moment zo dat onder voorwaarden maximaal 50 % van het perceel bebouwd mag worden. Dit is landelijke regelgeving die aan verandering onderhevig is en dus geen reden om ook de regeling in het bestemmingsplan hieraan aan te passen. Er is in die zin rekening mee gehouden, dat verdere verruiming in geval niet wenselijk is. Enerzijds omdat dit al mogelijk wordt gemaakt door middel van vergunningsvrij bouwen en anderzijds omdat het risico wordt gelopen dat door 'stapeling' van bouw mogelijkheden ongewenste situaties ontstaan.

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen. De beperking van goothoogte is bedoeld om er voor te zorgen dat de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte zoveel mogelijk in tact blijven. Doorgaans zijn aan-, uit en bijgebouwen voorzien van een platte dakafdekking. Er bestaat binnen de erfbebouwingsregeling echter de mogelijkheid om de architectuur van deze bouwwerken aan te laten sluiten op die van het hoofdgebouw door het realiseren van een kap. Dit is mogelijk tot een bouw- of nokhoogte van maximaal 5 m. In bijzondere gevallen is het zelfs mogelijk om ten behoeve van de beeldkwaliteit een hogere nokhoogte te realiseren als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit is dus expliciet niet bedoeld ter vergroting van de gebruikruimte.

Situering van zijuitbouwen

Zijuitbouwen dienen in de regel minimaal 3 m achter de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn te blijven. Dit is geregeld door op de plankaart deze afstand aan te houden bij het bepalen van de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In die gevallen waar reeds een zijuitbouw op kortere afstand van de voorgevelrooilijn is gesitueerd is de bestaande afstand aangehouden. Door deze minimale afstand wordt een zekere ondergeschiktheid van de zijuitbouw ten opzichte van de hoofdbebouwing gegarandeerd, en staat deze beter in verhouding tot zijn eigen hoogte en diepte, en het hoofdgebouw. Bijkomend voordeel is dat hierdoor ook de functionele bruikbaarheid van de Tuin bij het realiseren van een zijuitbouw beter in stand blijft.



Afmetingen van aan- of uitbouwen

De maximale diepte van zowel zij- als achteraanbouwen (of uitbouwen) is 3 m. Hierbij is het uitgangspunt voor zijuitbouwen dat deze hetzij op, hetzij op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Dit wordt op de plankaart geregeld. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat een onbruikbaar stuk grond ontstaat, of dat de eigenaar voor onderhoud afhankelijk is van het naburige perceel. Ook blijft zo zoveel als mogelijk een doorgang naar het achtererf in tact, wat voorkomt dat er bijvoorbeeld weer voorzieningen getroffen moeten worden voor fietsen en/of containers.

De maximale diepte van deze zijuitbouwen is ook beperkt om de reeds eerder genoemde (gebruiks)druk op de omgeving niet al te zeer te vergroten, en staat in relatie tot de gemiddelde afmetingen van een woning.

In de regeling is het gebruik van de betreffende ruimte overigens minder van belang. Gezien de argumentatie voor het voorkomen van buitensporige vergroting van de gebruiksdruk ligt dit niet voor de hand. In de praktijk is dit echter niet te handhaven. Door een simpele ingreep is een garage of berging zo om te bouwen tot keuken zonder dat daar veel zicht op is. Aangebouwde bijgebouwen zullen dan ook vooral getoetst worden aan de aan- en uitbouwregeling. Uiteraard moet het gebruik wel in overeenstemming zijn met de woonfunctie.

IV. Bestemming Tuin

In dit bestemmingsplan is de bestemming Tuin beschreven. Hier zijn ook (beperkte) bouwmogelijkheden in opgenomen.

Bestemming Tuin

[..]

lid 2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in de leden 2.1 en 4;
- b. windmolens zijn niet toegestaan;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
 3. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.1 Erker en ingangsportaal

Ten aanzien van het bouwen van een erker en/of ingangsportaal aan een woning gelden de volgende regels:

Algemeen:

- a. de totale breedte van een erker en/of een ingangsportaal mag niet meer dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

T.a.v. erkers:

- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, met dien verstande dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd dient te blijven;

- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

T.a.v. ingangsportalen:

- f. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- i. de hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

lid 3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

lid 4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen lid 2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. een fietsenberging, tot een oppervlakte van 3 m² en een hoogte van 1,2 m;
- b. een containerberging, tot een oppervlakte van 2 m² en een hoogte van 1,2 m;

De bedoelde ontheffingen worden alleen verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Afmetingen van erkers en ingangsportalen

Zie bijlage 1.

www.voorschoten.nl

