

Voorschepark - wethouder Schramalaan (8 woningen)

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planologie	4
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Het projectgebied	7
2.1 Ligging en begrenzing projectgebied	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Projectbeschrijving	7
2.4 Parkeren	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige visie	14
4.1 Stedenbouwkundige visie plangebied	14
4.2 Bouwplan	14
4.3 Conclusie	14
Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten	15
5.1 Bedrijven en milieuzonering	15
5.2 Archeologie	15
5.3 Bodem	16
5.4 Geluid	17
5.5 Externe veiligheid	18
5.6 Luchtkwaliteit	19
5.7 Flora en fauna	19
5.8 Water	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het gebied dat bekend staat als het Van der Hoevenpark /Voorsche Park is een plan ontwikkeld om circa 200 woningen te bouwen. De bouw van deze woningen is inmiddels gestart. Aangezien de vigerende bestemmingsplannen de nieuwbouw niet toestond is in 2008 een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO (oud) gevoerd. Met toepassing van deze vrijstelling zijn de bouwvergunningen in 2008 verleend.

Vanwege marktomstandigheden heeft de ontwikkelaar van de locatie op 5 november 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om drie twee-onder-een kapwoningen te wijzigen naar twee blokken woningen met elk 4 woningen. Het betreft de woningen aan de wethouder Schramalaan met bouwnummers 60 tot en met 65 te Voorschoten. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 3678. De huidige bestemmingsplannen staan deze wijziging niet toe zodat hiervoor een aparte planologische procedure voor gevoerd moet worden.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend na 1 oktober 2010 zodat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is. Voorheen moest voor dit soort aanvragen een projectbesluit op basis van 3.10 Wro genomen worden. Het projectbesluit is echter met de inwerkingtreding van de Wabo komen te vervallen. Het meewerken aan dergelijke bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan is ondergebracht in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan alleen dan worden verleend als deze voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven en dat het plan ruimtelijk inpasbaar is. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing is niet vormvrij. Dit volgt uit 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarin wordt verwezen naar de artikelen 3.1.2 (eisen met betrekking tot uitvoerbaarheid), 3.1.6 (eisen met betrekking tot de toelichting bij het besluit) en 3.3.1, eerste lid (aspecten geluidhinder) van het Besluit ruimtelijke ordening. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning voor de bouw van twee blokken met vier woningen wordt op al deze aspecten ingegaan en een passend planologisch kader geboden.

1.2 Planologie

Voor de bouwpercelen waarop de 8 woningen zijn geprojecteerd zijn de bestemmingsplannen "Bebouwingsvoorschriften partiele herziening uitbreidingsplan in onderdelen Centrum" (1957) en "Nassauwijk" (1987) van kracht.

Bestemmingplan "Bebouwingsvoorschriften partiele herziening uitbreidingsplan in onderdelen Centrum" (1957)

De gronden gelegen binnen het gebied van de "Bebouwingsvoorschriften partiele herziening uitbreidingsplan in onderdelen Centrum" zijn aangewezen als "sport- en recreatieterrein" en "openbaar groen of plantsoen". Binnen deze bestemming zijn toegestaan: gebouwtjes, zoals kleed- en clublokalen e.d. ten dienste van sportbeoefening en bouwwerken die naar hun aard geheel aansluiten bij het karakter van plantsoen.



Afbeelding 1.1 Uitsnede bestemmingsplan "Bebouwingsvoorschriften partiele herziening uitbreidingsplan in onderdelen Centrum" (1957)

Bestemmingsplan "Nassauwijk" (1987)

Het bestemmingsplan "Nassauwijk" is op 29 januari 1987 vastgesteld en op 9 juni 1987 goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland. Op het perceel rust de bestemming "Sportpark" (artikel 22). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor sportvelden en/of terreinen met daarbij behorende gebouwen, zoals een kantine en/of kleedlokaal, andere bouwwerken en parkeervoorzieningen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Nassauwijk (1987)

In beide bestemmingsplannen mogen op deze gronden geen woningen worden opgericht. Het bouwen van twee blokken met vier woningen is aldus in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

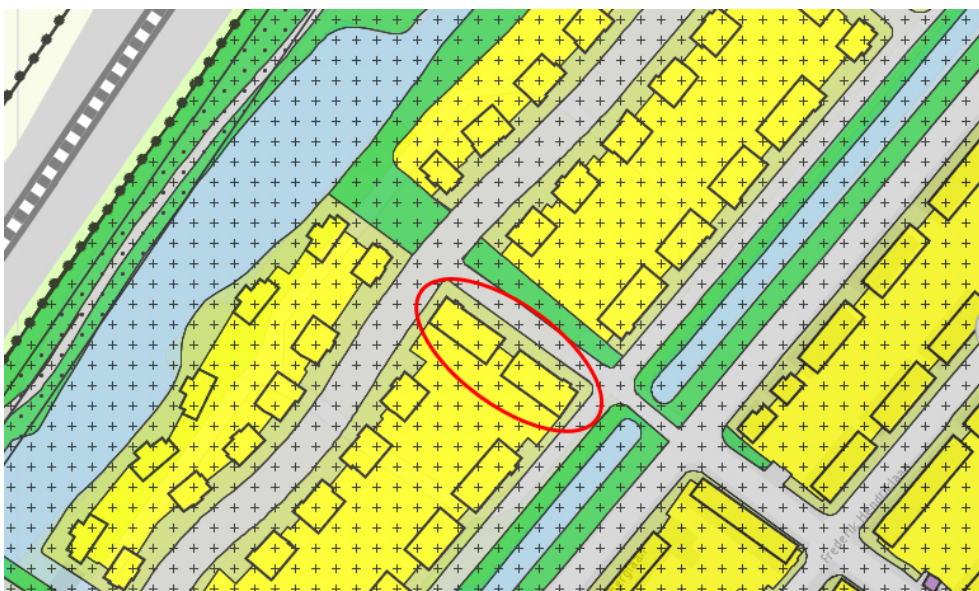
Artikel 19, lid 2 WRO (2008)

De totale ontwikkeling van het Voorsche Park is mogelijk gemaakt met een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Op 2 juli 2008 is deze vrijstelling verleend en op basis daarvan zijn de bouwvergunningen verleend. In het vrijstellingsbesluit wordt aangegeven dat voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het voorontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Van der Hoevenpark" dat in mei 2007 door het college is vastgesteld. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de ruimtelijke afwegingen gemaakt voor de realisatie van 130 grondgebonden woningen

en 83 appartementen. De benodigde onderzoeken ten aanzien van het milieu zijn voor dit bestemmingsplan verricht en kunnen aldus onverkort worden gebruikt als onderlegger voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Het betreft immers de herontwikkeling van klein gedeelte van het Voorsche Park waarvoor eerder vrijstelling is verleend.

Ontwerpbestemmingsplan West (2011)

Het Voorsche Park wordt tevens opgenomen in een nieuw bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan "West" dat op 24 januari 2011 in ontwerp gereed is gekomen (zie afbeelding 1.3). De bouwpercelen 60 tot en met 65 aan de wethouder Schramalaan hebben de bestemming "Wonen" met als dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Ter plaatse is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen (niet gestapeld) en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. De voorliggende bouwplannen passen binnen dit toekomstige bestemmingsplan. Hieronder is een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan "West" opgenomen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt meegewerkt aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning met toepassing van 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo om zodoende spoedig te de bouwplannen te kunnen realiseren.



Afbeelding 1.3: Uitsnede toekomstig bestemmingsplan "West"

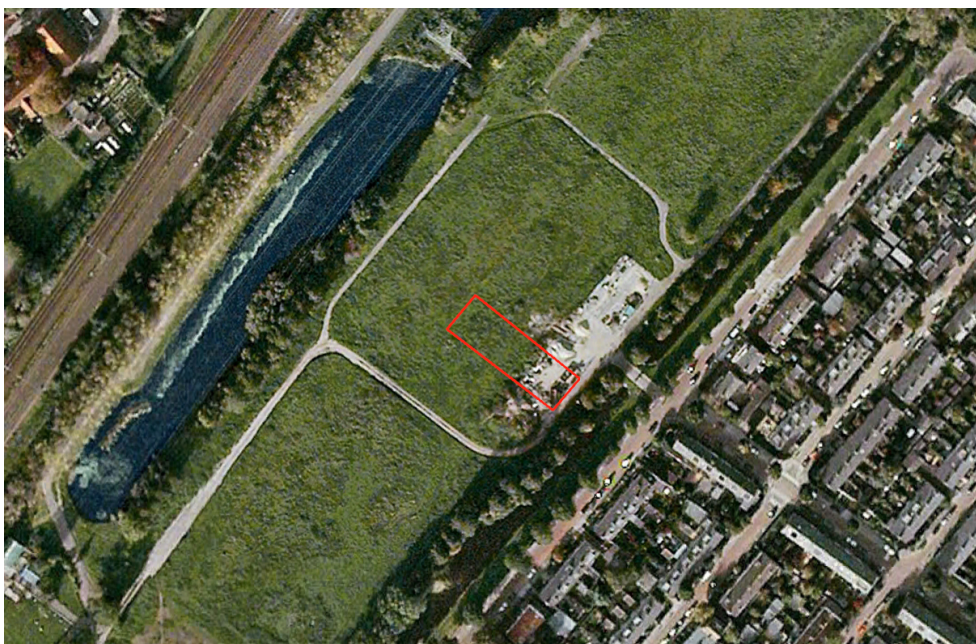
1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie op het plangebied. De milieuaspecten komen aan bod in hoofdstuk 5. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het projectgebied

2.1 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft de bouwpercelen 60 tot en met 65 aan de wethouder Schramalaan in de nieuwbouwwijk Voorsche Park te Voorschoten. De locatie is gelegen in het noordwesten van Voorschoten en is ingesloten tussen aan de ene kant de spoorlijn Leiden - Den Haag en aan de andere kant de bestaande woonwijk Nassauwijk. Zie voor de exacte ligging van het projectgebied de onderstaande afbeelding.



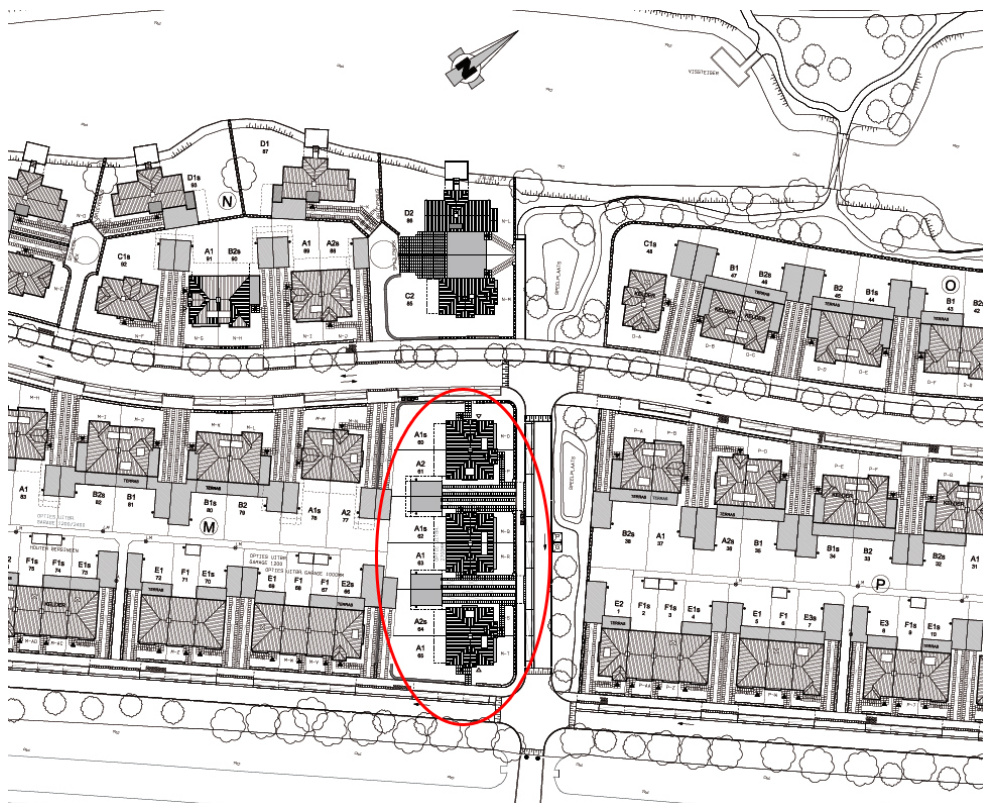
Afbeelding 2.1: ligging in Voorschoten (bron: Google Earth)

2.2 Huidige situatie

De nieuwbouwwijk Voorsche Park is in aanbouw. Het terrein waarop de 8 woningen moeten verrijzen is onbebouwd en ligt momenteel braak. De eerder geprojecteerde woningen (twee-onder-een kap), waarvoor op 8 juli 2008 bouwvergunningen voor zijn verleend, worden niet gerealiseerd en worden vervangen door rijtjeswoningen. Het betreft een herontwikkeling van de locatie.

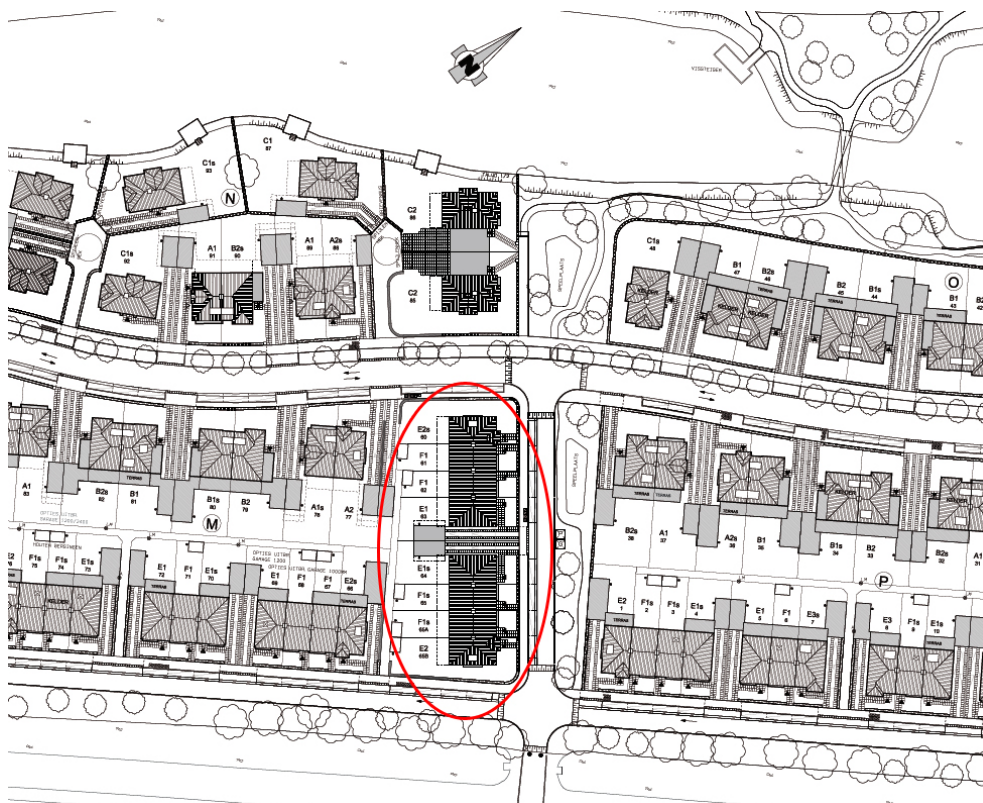
2.3 Projectbeschrijving

De aanvraag voor een omgevingsvergunning omvat de bouw van 8 woningen, verdeeld over twee blokken, in plaats van de drie eerder geplande twee-onder-een kapwoningen. Zie afbeelding 2.2 voor het bouwplan dat niet wordt gerealiseerd.



Afbeelding 2.2 Bouwplan voor drie twee-onder-een kapwoningen (wordt niet gerealiseerd)

Afbeelding 2.3 betreft het bouwplan waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.



Afbeelding 2.3 Bouwplan voor acht woningen verdeeld over twee blokken

De woningen worden in 3 bouwlagen uitgevoerd en krijgen een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10,45 meter. Onderstaande afbeelding van het zicht op de gevels geeft een indruk van de stedenbouwkundige uitstraling van de te bouwen woningen.



Afbeelding 2.4 Gevelbeeld

2.4 Parkeren

Er worden ten opzichte van de vergunde situatie twee woningen toegevoegd en twee opritten weggenomen. Dit betekent dat er 6,6 extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In de Wethouder Schramalaan worden 2 parkeerplaatsen toegevoegd en om de hoeken in de Burgemeester Cannegieterlaan en in de Burgemeester Volthoevenlaan beide 1 parkeerplaats. Aangezien de parkeerbalans hiermee zowel in dit deel als in het gehele Volthoevenpark positief blijft, is deze wijziging acceptabel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

AMvB Ruimte

De Minister van VROM heeft vanaf 17 juni tot en met 30 augustus 2009 het ontwerp van de 'AMvB Ruimte' ter inzage gelegd. Het besluit is nog niet vastgesteld en in werking getreden. Een ontwerp van het besluit is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en is via de Staatscourant en de website van het ministerie van VROM bekend gemaakt. Na bespreking van het ontwerp door de minister van VROM met de Staten-Generaal wordt het ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Het besluit zal naar verwachting in 2011 in werking treden.

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen en (project)omgevingsvergunningen.

Nota Wonen

Eén van de centrale boodschappen uit de Nota Wonen in de 21e eeuw is dat kwaliteit steeds belangrijker wordt. De woonconsument vraagt steeds meer kwaliteit en is ook bereid daarvoor te betalen. Daarom is er behoefte aan een kwaliteitssprong. Meer kwaliteit betekent doorgaans meer koopwoningen, meer grote woningen, meer woningen in een hoger prijssegment en vooral meer woningen in aantrekkelijke woonmilieus. Daarnaast wordt gewezen op het belang van differentiatie in de woningvoorraad en de daarmee samenhangende keuzemogelijkheden en leefkwaliteit binnen een wijk.

3.1.1 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan het versterken van de woonkwaliteit.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland (2010)

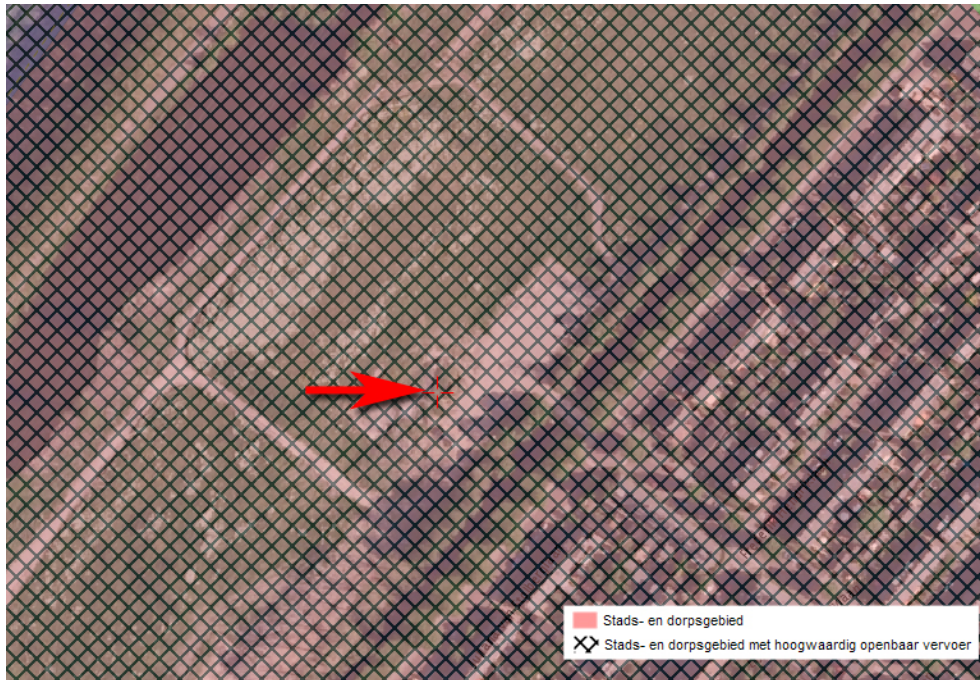
Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland en bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten zijn een goede

bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. De basis daarvoor ligt in de integrale hoofdpogaven die zijn benoemd in de Provinciale Structuurvisie. Die vijf integrale hoofdpogaven en de bijbehorende provinciale belangen betreffen:

- concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk 2020;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.



Afbeelding 3.1: uitsnede functiekaart Structuurvisie Zuid-Holland met aanduiding projectgebied

De functiekaart bevat in verschillende kleuren de aanduidingen voor de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies voor het stedelijk en landelijk gebied in de provincie tot 2020. Zoals te zien op afbeelding 3.1 valt het projectgebied binnen het stads- en dorpsgebied en is tevens aangemerkt als een stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer. Gebieden die zijn aangemerkt als 'Stads- en dorpsgebied' worden gekenmerkt door aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het voorliggende woningbouwplan past binnen dit beleidskader. Vanwege de omstandigheid dat het treinstation Voorschoten in de nabijheid ligt is het gebied tevens aangeduid als "Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig OV".

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

De gemeente Voorschoten maakt deel uit van de regio Holland-Rijnland. De Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland is een beleidsdocument opgesteld door het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland. Op een lager ruimtelijk schaalniveau dan de Provinciale Structuurvisie schetst de Regionale Structuurvisie een beeld van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied dat zich uitstrekt tussen de gemeenten Noordwijk, Nieuwkoop, Rijnwoude en Voorschoten, waarin Leiden het stedelijke

middelpunt is.

Op 24 juni 2009 is de definitieve versie van de Regionale Structuurvisie door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 van kracht en verplicht gemeenten, provincies en het Rijk een structuurvisie vast te stellen voor hun grondgebied. Regio's zijn echter niet verplicht om een structuurvisie op te stellen, maar mogen dat wel. Dit houdt in dat de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geen wettelijk karakter heeft. Daarentegen is het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland bevoegd om deze structuurvisie vast te stellen en verbindt het de deelnemende gemeenten daarmee om afspraken uit dit document uit te voeren. Als gemeenten van deze afspraken willen afwijken, dan moeten zij op regionaal niveau een oplossing vinden.

Het voornaamste doel van het beleid in de Regionale Structuurvisie is een juiste balans te stellen tussen het behoud van het unieke karakter van de regio, met haar bollenlandschap en historische kernen en steden, en wenselijke toekomstige ontwikkelingen.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.

In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland worden een aantal kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer. Een van die kernbeslissingen is het reserveren van grond voor woningbouw. De regio heeft zich ten doel gesteld om 33.000 woningen tot 2020 te bouwen. Het voorliggend bouwplan draagt bij aan deze woningbouwopgave. Daarnaast wil men dat de stedelijke ontwikkeling zich concentreert. Ook op dit aspect sluit het bouwplan aan omdat met de bouw van de woningen aangesloten wordt op bestaand stedelijk gebied (Nassauwijk) binnen de bebouwde kom.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2005 - 2020

De Structuurvisie is een gemeentelijk antwoord op de toenemende verstedelijking van de Randstad, waarin wordt aangegeven op welke wijze Voorschoten haar specifieke karakter kan behouden en versterken. De gemeentelijke Structuurvisie 2005-2020 is opgesteld om voor de middellange termijn als handvat te dienen om de ruimtelijke vraagstukken op de gebieden van wonen, zorg en welzijn, maar natuurlijk ook werken, verkeer, voorzieningen en recreatie in te passen in de beperkte beschikbare ruimte. Daarbij is als richtsnoer gebruik gemaakt van thema's als: "koesteren, groeien en beheersen".

De 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 waar nodig versterkt);
- revitalisering van het centrumgebied, met daarbinnen opwaardering van de openbareruimte, blijft van belang;
- (volks)huisvestingsbeleid dient de eigenheid van Voorschoten te waarborgen binnen de gemêleerdheid van de regio.

Daarbij kan geconcludeerd worden, dat in de gevoerde discussies en beraadslagingen gedurende de afgelopen jaren als rode draad naar voren komt, dat gehecht wordt aan:

- de sfeer, die de groene dorpsidentiteit oproept, dient vastgehouden te worden;
- de bestaande omgeving dient gekoesterd en goed onderhouden te worden;

- verouderde situaties mogen verbeterd of vernieuwd worden;
- het centrumgebied heeft dringend een kwaliteitsimpuls nodig;
- de nieuwe woonwijken horen het imago van woonkwaliteit van Voorschoten te bevestigen;
- nieuwe initiatieven dienen te passen bij de identiteit van Voorschoten.

Woonvisie 2010 - 2014 (2010)

In de Woonvisie uit januari 2010 presenteert de gemeente Voorschoten een duidelijke missie met betrekking tot wonen. Deze luidt: 'samen bouwen aan een lommerrijk dorp met een kloppend historisch centrum, waar groen, cultuurhistorie, duurzaamheid en gevarieerdheid sleutelwoorden zijn.' Deze missie vloeit voort uit de volgende ambities van de gemeente Voorschoten:

- Bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
- Versterken van het (historische) centrum.
- Handhaven van het plezierige woon- en leefklimaat.
- Waarborgen van de eigenheid binnen de gemêleerdheid van de regio.
- Vasthouden van de dorps- en groene sfeer (dus geen hoogbouw: meer dan zes bouwlagen).
- Vergroten van het duurzame karakter van de gemeente.
- Koesteren van de bestaande omgeving.
- Verbeteren en vernieuwen van verouderde situaties.

Om de missie te realiseren zijn drie beleidsdoelen opgesteld:

- Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt om een gevarieerde woningvoorraad die voldoet aan de behoefte van alle bewoners van Voorschoten. Dit impliceert gedifferentieerd bouwen, een diversiteit in woonmilieus (vooral dorps en groen-stedelijk), met oog voor zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijken.
- Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.
De regio kiest voor het open houden van de huidige open gebieden en het bouwen binnen de huidige bebouwde gebieden. Hiermee kiest de regio voor het versterken van de Voorschoten maakt deel uit van de gebieden die de regio open wil laten. De gemeente ondersteunt deze gedachte door binnen de bebouwde kom te bouwen.
- Vergroten van de levendigheid.
De ontwikkeling van de historische kern van Voorschoten tot centrum van een groot dorp heeft niet geleid tot het verdwijnen van de woonfunctie. Wel is er plaatselijk leegstand van de woonruimte boven winkels. Ook zijn er op sommige plekken te weinig woningen om voor levendigheid en sociale controle in de avonduren te zorgen. De gemeente wil dat het centrum levendiger wordt.

3.3.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is, zoals beschreven in hoofdstuk 1.2, in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Het oprichten van acht nieuwe woningen draagt echter bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad en het versterken van de woonomgeving ter plaatse. Het woningbouwplan past qua schaalgrootte (rijtjeswoningen) en qua uitstraling binnen de gewenste identiteit van Voorschoten. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Structuurvisie en de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige visie

4.1 Stedenbouwkundige visie plangebied

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de wegen, water- en groenstructuur. Met de structuur in het plangebied is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de structuur van de naastgelegen woonwijk. De bestaande waterpartij aan de westzijde van het plangebied, de watergang langs de Juliana van Stolberglaan en het Van Wassenaerlaantje zijn in tact gebleven. Binnen het ontwerp van de wijk is ernaar gestreefd de bestaande bomen in het plangebied grotendeels te behouden. Uitgangspunt is om met name langs de Juliana van Stolberglaan en de spoorlijn de groene randen te behouden. De nieuw ontwikkelde woonwijk sluit goed aan bij de bestaande omgeving. Met de realisatie van ruim 200 woningen, bestaande uit grondgebonden woningen aangevuld met enkele appartementengebouwen, wordt voorzien in de woningbehoefte in Voorschoten. Er ontstaat een ruim opgezette woonwijk, met veel groen en water en een goede ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Bouwplan

Het bouwplan is, rekening houdend met de stedenbouwkundige visie op het plangebied, op 24 januari 2011 besproken in de commissie welstand en cultureel erfgoed. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie concludeert dat het geen onlogische wijziging is ten opzichte van de bouwingsstructuur in de Nassauwijk. Dezelfde opbouw links en rechts in de straat wordt doorgezet in het Voorsche Park.

Het type woning dat in de plaats van de twee-onder-een kappers wordt gebouwd komt elders in de wijk voor. Het gehele plangebied blijft derhalve een architectonisch op elkaar afgestemd geheel. De bestaande rooilijnen worden als maatgevend beschouwd voor de nieuw op te richten woningen

4.3 Conclusie

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en past binnen de stedenbouwkundige opzet van de gehele wijk.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de realisering van het bouwplan. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

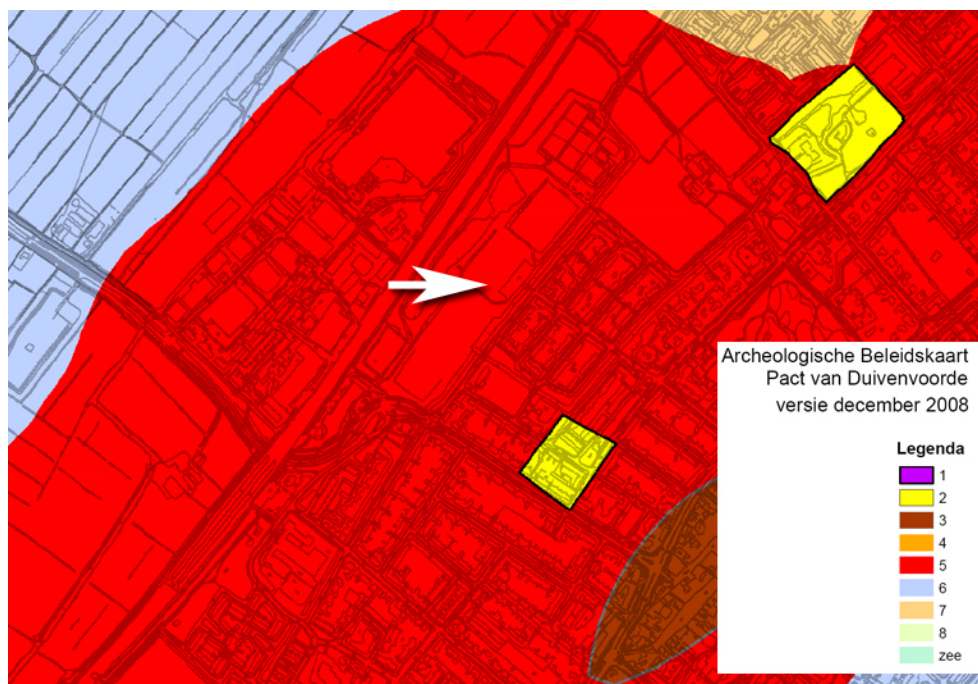
Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de bestaande geluidsruimte, welke vastligt in de milieuvergunning van het betreffende bedrijf, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën.

In de omgeving van de nieuw op te richten woningen bevindt zich een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein ligt aan de westzijde van het spoor waar bedrijven in maximaal milieucategorie 3 aanwezig zijn. Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale richtafstand van 100 meter. De woningen liggen op meer dan 100 meter van dit bedrijventerrein zodat het aspect bedrijven en milieuhinder de realisering van het project niet in de weg staat.

5.2 Archeologie

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden.

Het projectgebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de nota 'Duin, Horst en Weidegebied' van de gemeentes Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg binnen categorie 5. Deze categorie kent een hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en rivierklei. Voorafgaand aan bodemingrepen en/of plannen met een oppervlak groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld dienen een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA en enkele controleboringen naar de bodemgesteldheid van het plangebied te worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bureauonderzoek dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. Bij het vaststellen van het oppervlak dient steeds uitgegaan te worden van het kadastrale perceel waarop de werkzaamheden mogelijk worden gemaakt. In plaats van het zetten van controle boringen naar de bodemgesteldheid mogen, indien voorhanden en diep genoeg gezet, ook de boorstaten van een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van milieu en/of grondwater gebruikt worden. Indien uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachting heeft en uit de boringen een intacte bodem naar voren komt, dan volgt direct een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding.



Afbeelding 5.1: uitsnede archeologische beleidskaart (bron: nota 'Duin, Horst en Weidegebied')

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd in het gehele plangebied Voorsche Park. In 2001 is door SOB een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn diverse indicaties voor archeologische waarden aangetroffen, waarop een waarderend archeologisch onderzoek (AAI-2) is uitgevoerd. Ter plaatse van de zogenaamde onderzoekslocatie 1 wordt geadviseerd grondroerende activiteiten te laten plaatsvinden onder archeologisch toezicht. Tevens geldt voor het graven van waterpartijen dat dit onder beperkte archeologische begeleiding dient te gebeuren. In 2002 heeft ADC een archeologisch vooronderzoek (deskstudy) uitgevoerd, aangevuld met het onderzoek dat in 2001 door SOB is gedaan. Vervolgens is aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven aanbevolen ter plaatse van onderzoekslocatie 1 (strook grond aan noordwestzijde). Ter plaatse zijn geen hoogwaardige archeologische resten aangetroffen. Toch is de aanbeveling opgenomen bouwwerkzaamheden voor de onderzoekslocatie 1 onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

Het ADC rapport van 2003 (Rapportage Archeologische begeleiding Voorschoten Sportpark, ADC Rapport 195, Archeologisch Diensten Centrum, d.d. juli 2003) geeft een verslag van de resultaten van de archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden voor de verkaveling. Het betreft een strook aan de noordwestzijde van het plangebied. Er zijn geen vondsten gedaan, met name door erosie is de relevante grondlaag te zeer verstoord.

De onderhavige planlocatie ligt blijkens de onderzoeken die zijn uitgevoerd niet in een gebied waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

5.3 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer sprake is van verontreiniging, dan kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Om deze reden dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met bodemverontreiniging.

Met de bouw van de woningen zal de grond geroerd worden en ook bij het bewonen van

de woningen is blootstelling van mensen aan de bodem mogelijk. Voor de gehele woningbouwopgave van het Voorsche Park is bodemonderzoek verricht: "Verkennd bodemonderzoek, Aanvullend bodemonderzoek, Burgemeester Van der Hoevenpark Voorschoten, projectnr. 9929-69605, revisie 1, Oranjewoud, 26 maart 1999". Uit deze onderzoeken is gebleken dat de bovengrond alleen licht verontreinigd is en multifunctioneel toepasbaar is. Hetzelfde geldt voor de ondergrond. In het grondwater zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen (chromium). Dit is waarschijnlijk het gevolg van een verhoogd achtergrondgehalte. De waterbodem heeft klasse 0 en 2.

Het aspect bodemkwaliteit staat de bouw van de woningen niet in de weg. De bodemkwaliteit is voldoende voor de functie wonen met tuin. Het plan voldoet vanuit het aspect bodemkwaliteit aan een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Het uit te voeren project moet worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd, mits een hogere waarde acceptabel wordt geacht. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen die opgenomen zijn in een 30 km zone,
- Wegen die als woonerf zijn ingericht.

Voor het bouwplan is nader onderzoek verricht ten aanzien van het verkeerslawaai. De resultaten zijn vervat in het onderzoek: "Voorsche Park in Voorschoten. Plaanpassing - vlek M & N, Hu.BA2086.RO1, november 2010, versie 1.1 van DHV". De bouwlocatie is gelegen in een gebied dat is ingericht als een 30 km zone. Dit houdt in dat de Wgh op deze wegen niet van toepassing is en er hiervoor geen hogere waarde kan worden aangevraagd. Ten aanzien van onderhavige locatie wordt de voorkeurswaarde van 55 dB voor spoorlawaai nergens overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai wordt per afzonderlijke weg nergens overschreden. De kopgevels van de rijtjeswoningen hebben echter een gecumuleerde geluidbelasting van 51 dB tengevolge van 2 wegen met een 30 km snelheidsregiem. Omdat hier de Wgh niet van toepassing is kan niet gesproken worden van een normoverschrijding. Wordt de optredende gecumuleerde geluidbelasting vergeleken met de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh van 48 dB voor een enkele weg, kan gesproken worden over een geluidbelasting welke zodanig is dat in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd moet worden waarom een dergelijke geluidbelasting aanvaardbaar te noemen is. Voor de beantwoording op deze vraag wordt aangesloten op de afwegingen die de Wgh voor wegen met een 50 km regiem of meer toepast. Conform de Wgh kan voor dergelijke wegen, per weg, een ontheffing tot 58 dB worden verleend waarmee, onder voorwaarden nog steeds een acceptabel geluidniveau wordt bereikt. De marginale overschrijding van 3 dB valt ruim binnen de bandbreedte waar de Wgh een ontheffing voor kan verlenen. Toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting zijn onvoldoende doeltreffend, dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Een aanvaardbare milieukwaliteit is met dit bouwplan gewaarborgd.

5.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd "Bevi") in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

De risicokaart bevat geen risicovolle gegevens voor dit projectgebied.



Afbeelding 5.2: Risico's externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die vallen onder het Bevi of die anderszins een risico vormen in het kader van externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen - spoor

De meest recente gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in de publicatie van ProRail - Capaciteitsplanning "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een beleidsvrije marktprognose" van 5 december 2003. Dit stuk is op 26 april 2004 door de minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Uit de ProRail prognose voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor blijkt dat via het spoor Leiden-Den Haag geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. ProRail wil in de toekomst de mogelijkheid behouden om in beperkte mate gevaarlijke stoffen te vervoeren over het baanvak Den Haag-Leiden-Haarlem. Deze optie veroorzaakt echter geen ruimtelijke beperkingen in de omgeving van het spoor. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is niet aan de orde in de nabijheid van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen - weg

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). De kleinste afstand van de genoemde kruising tot aan het Voorsche Park bedraagt circa 300 m. Dit vormt geen risico in het kader van externe veiligheid.

Leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen binnen de invloedssfeer van de op te richten woningen. Ook dit aspect vormt geen risico in het kader van externe veiligheid.

5.6 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het oprichten van acht woningen is een project die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. In de gemeente Voorschoten worden de normen ten aanzien van luchtkwaliteit niet overschreden. Op grond van het aspect luchtkwaliteit is het project uitvoerbaar.

5.7 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Van der Hoevenpark is uitgebreid onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van dat onderzoek weergegeven:

- Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurgebied in het kader van de

Natuurbeschermingswet of de EHS en is ook niet op korte afstand van dergelijke gebieden gesitueerd.

- In het plangebied zijn licht beschermde (algemene) soorten aanwezig, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.
- Naar verwachting wordt een licht beschermde (overige) soort verstoord of aangetast, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd. Het betreft de kleine modderkruiper. Naar verwachting kan deze ontheffing worden verleend.
- Mogelijk aanwezige soorten vleermuizen worden niet aangetast of verstoord, zodat hiervoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.
- In het plangebied zijn eveneens vogels aanwezig, welke licht beschermd zijn, maar niet mogen worden verstoord of aangetast. Vogels worden niet verstoord indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten (half maart t/m half juli).
- Aanvullend veldonderzoek is niet nodig aangezien een dergelijk onderzoek de conclusie van deze quickscan niet zal veranderen.

Wat de gebieds- en soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor uitvoering van het bouwplan.

5.8 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de Watertoets.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Van der Hoevenpark (2007) heeft de waterbeheerder een positief wateradvies afgegeven. De voorgenomen herontwikkeling van acht woningen brengt geen wijziging aan in de wijze waarop eerder rekening is gehouden met de waterhuishouding. Er worden immers geen nieuwe waterwegen aangelegd en er wordt geen extra verharding aangebracht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.2 van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelaar van het projectgebied draagt zorg voor de bouw van de acht woningen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd, zodat omwonenden en anderen de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen. De beantwoording van de zienswijzen zullen in de omgevingsvergunning worden verwerkt.