

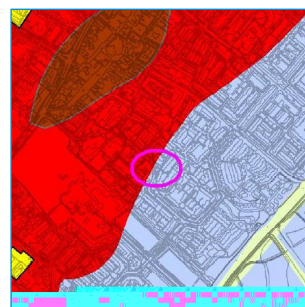
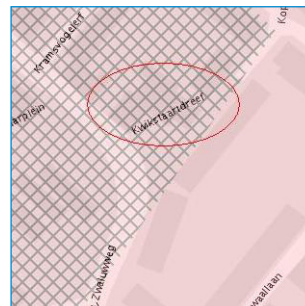
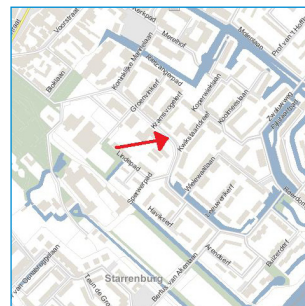
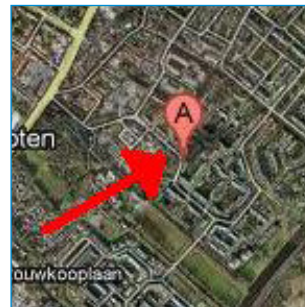
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BEHORENDE BIJ PROJECTBESLUIT

‘Zwaluwweg 81’ Gemeente Voorschoten

31 OKTOBER 2012



Van Oosten Groep
ADVIES & DETACHERING



Zwaluwweg 81

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het projectgebied	5
2.1 Ligging en begrenzing projectgebied	5
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Projectbeschrijving	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke aanvaardbaarheid	14
4.1 Inpassing in de omgeving	14
4.2 Bezoning	15
4.3 Parkeren	16
4.4 Welstand	16
4.5 Conclusie	16
Hoofdstuk 5 Toetsing project aan milieu-aspecten	17
5.1 Bedrijven en milieuzonering	17
5.2 Archeologie	17
5.3 Bodem	18
5.4 Geluid	19
5.5 Externe veiligheid	20
5.6 Luchtkwaliteit	20
5.7 Flora en fauna	21
5.8 Water	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 Referentiebeelden bezonningstudie	24

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwaluwweg 81 te Voorschoten is de woonvoorziening Vlietlande gevestigd. Vlietlande maakt onderdeel uit van Gemiva; een organisatie die zorg en ondersteuning aanbiedt aan volwassenen en senioren met een verstandelijke beperking. De woonlocatie Vlietlande biedt momenteel plaats aan 21 cliënten. Het pand van Vlietlande is begin jaren tachtig gebouwd en is aan vervanging toe. De huidige bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw in twee bouwlagen. De nieuwe wooneenheden worden ruimer van opzet. In totaal zal het nieuwe pand ruimte bieden aan de zorg voor 11 cliënten met een verstandelijke beperking.

De bouw van het nieuwe woongebouw is niet toegestaan volgens het geldende planologisch regime. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een planologische maatregel nodig.

Een aanvraag voor het geheel vervangen van een woongebouw is voor de eerste maal op 13 juli 2010 ingediend (dossiernummer 20100131), nog voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010. Enkele ontwikkelingen hebben het noodzakelijk gemaakt het bouwplan te wijzigen, waarop de aanvraag is ingetrokken en op 20 juli 2012 een nieuwe aanvraag is ingediend (aanvraagnummer Z - 11600)

Medewerking aan het bouwplan kan slechts worden verleend nadat een projectbesluit nieuwe stijl ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo is genomen.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt de ligging en begrenzing van het plangebied, een beschrijving van het project en de planologische situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. 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

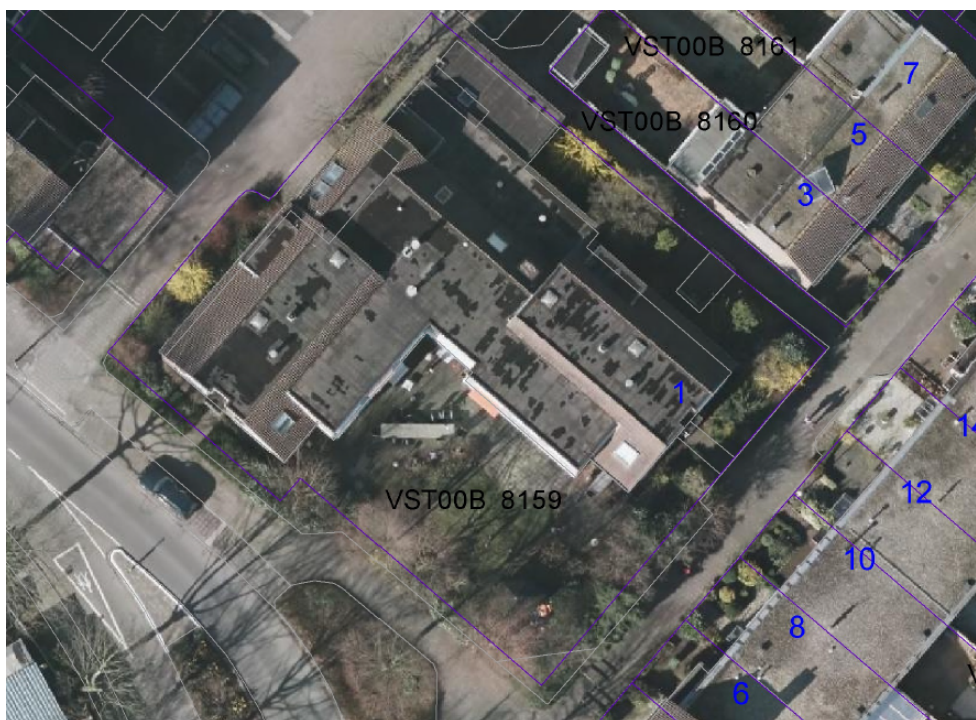
Het projectgebied is gelegen in het oosten van de gemeente Voorschoten en grenst aan de historische dorpskern. De winkels en voorzieningen zijn op loopafstand gelegen. Het projectgebied wordt begrensd door de Zwaluwweg in het zuiden, de Kramsvogelerf in het westen en de Kwikstaartdreef in het oosten.



Afbeelding 2.1: ligging woongebouw Zwaluwweg 81, Voorschoten (bron: Google Earth)

2.2 Huidige situatie

De woonvoorziening omvat 21 onzelfstandige wooneenheden en bestaat uit één bouwlaag met een schuin afgevlakt dak. In de kapconstructie zijn dakopbouwen en dakkapellen gemaakt om de leef- en gebruiksruimte te vergroten. Het complex is ten noorden, oosten en westen omsloten door woningbouw.



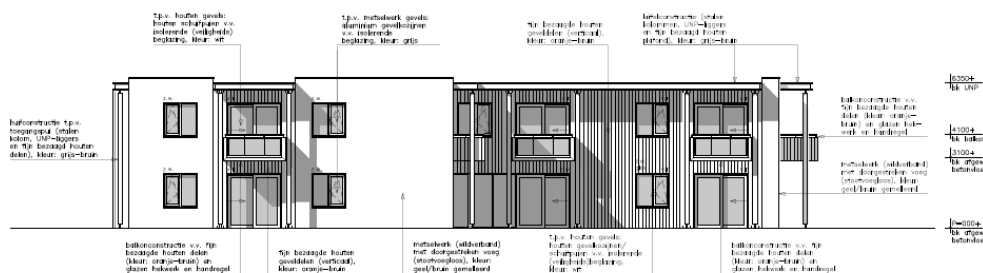
Afbeelding 2.2: plangebied woongebouw Zwaluwweg 81, Voorschoten (bron: GBKN)

2.3 Projectbeschrijving

Het oorspronkelijke plan betrof een woongebouw met 16 appartementen wat eveneens niet binnen de vigerende regelingen viel. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij die aanvraag heeft ter visie gelegen en is onderwerp geweest van een informatiebijeenkomst. De reacties van omwonenden en andere belangstellenden hebben ertoe geleid dat initiatiefnemer het plan heeft aangepast.

Het project betreft nu het oprichten van een wooncomplex van 11 wooneenheden over 2 verdiepingen, bestemd voor begeleid wonen aan de Zwaluwweg 81. De bestaande woonvoorziening met 21 (kleine) onzelfstandige wooneenheden wordt geheel gesloopt. Vanwege het kunnen voldoen aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan de huisvesting en zorg van mensen met een verstandelijke beperking worden er minder wooneenheden teruggebouwd. De nieuwe eenheden zijn ruimer van opzet en voldoen aan de meest recente bouwweisen.

Op de begane grond komen 5 woningen en een inpandige fietsenberging. Op de eerste verdieping komen 6 woningen, een inpandig dakterras en 5 balkon/luifelconstructies. Het nieuwe gebouw kent derhalve twee bouwlagen met een plat dak en een maximale hoogte van 6,60 meter.



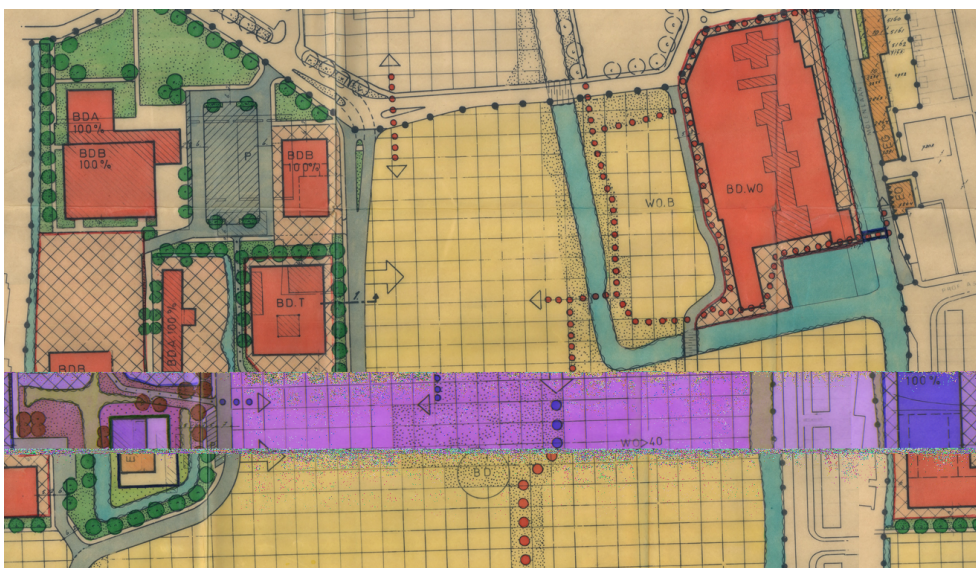
VOORGEVEL
(aanzicht v.a. Zwaluwweg)

Afbeelding 2.3: gevelaanzicht vanaf de Zwaluwweg

2.4 Vigerend bestemmingsplan

2.4.1 Bestemmingsplan Bijdorp I

Het nieuwbouwplan past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan Bijdorp I. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 1977 vastgesteld door de raad van de gemeente Voorschoten en op 18 juli 1978 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plan is onherroepelijk geworden middels het kroonbesluit van 6 december 1982. Het nieuwbouwplan wordt opgericht op gronden die de bestemming 'woondoeleinden met een dichtheid van meer dan 40 woningen per ha.' (artikel 5). Het betreft een uit te werken bestemming (geel en vierkant gearceerd) naar woningen en gebouwen voor bijzondere doeleinden.



Afbeelding 2.4: Uitsnede plankaart "Bijdorp I"

Het plan is niet uitgewerkt conform artikel 23 van het vigerende bestemmingsplan. De verschillende deelgebieden van het bestemmingsplan zijn met afzonderlijke planologische procedures gerealiseerd. Ook het huidige woongebouw dat gesloopt gaat worden is met toepassing van een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure gebouwd omdat het in strijd was met het bestemmingsplan Bijdorp I.

Het nieuw te bouwen gebouw is eveneens in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan past wel qua gebruik, maar niet binnen de geformuleerde bebouwingseisen van artikel 5. Zo is onder artikel 5, lid 1, sub b gesteld dat de woningen voor ten minste 75% uit eengezinswoningen moet bestaan. Het huidige plan voldoet hier niet aan.

Evenzeer kan niet voldaan worden aan de uitwerkingsregels die in artikel 23 zijn opgesomd. De regeling is opgezet om een nieuwe woonwijk te bouwen met regels ten aanzien van de woningen, woonomgeving, voorzieningen, wegen en groenvoorzieningen. Veel van deze algemene eisen zijn niet toepasbaar op deze locatie omdat de regeling voor een geheel nieuwe woonwijk is geschreven.

Een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt in het plan niet geboden en voorgenomen ontwikkeling komt ook niet voor op de lijst met kruimelgevallen van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo en artikel 4 van Bijlage II van de Bor. Derhalve kan slechts medewerking worden verleend nadat een projectbesluit nieuwe stijl, ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, voor het bouwplan is genomen.

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.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en ontwerp AMvB Ruimte (Barro)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande beleidsdocumenten zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het Rijk stelt enkele ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 4.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om in een Algemene Maatregel van Bestuur kaders te stellen, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels

ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro 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. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. Het Barro bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

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 voorgenomen project niet in strijd is met het rijksbeleid.

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 hoofddopgaven die zijn benoemd in de Provinciale Structuurvisie. Die vijf integrale hoofddopgaven 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 en rasters 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 (roze gekleurd). 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 raster dat op de kaart te zien is geeft aan dat het een gebied is waarbinnen een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding aanwezig is. Dit komt vanwege de nabijheid van het treinstation. Het woongebouw past in een stedelijk en aaneengesloten bebouwd gebied.

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 bieden van een goed en gevarieerd woonklimaat. Het bouwplan draagt hieraan bij.

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 openbare ruimte, 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.

Het bouwplan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving.

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 avonden te zorgen. De gemeente wil dat het centrum levendiger wordt.

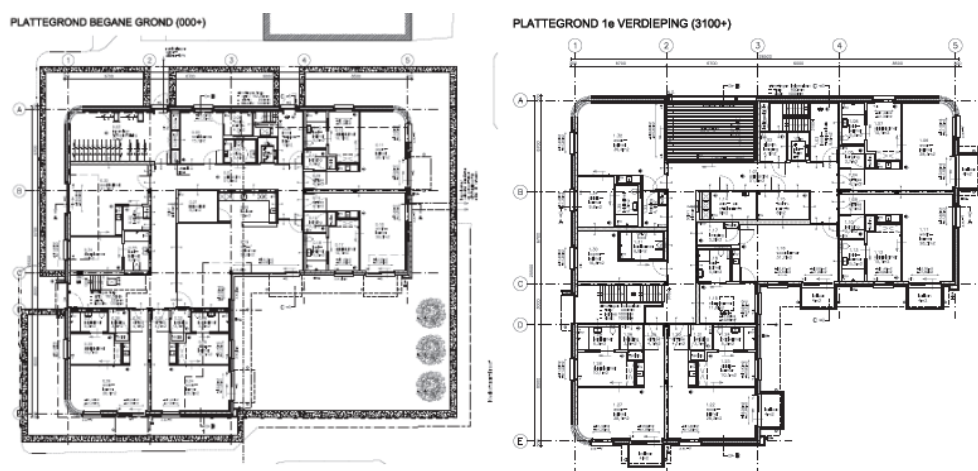
Het bouwplan draagt bij aan het verbeteren van een plezierig woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Inpassing in de omgeving

De nieuw te bouwen woonlocatie voor de Gemiva-SVG Groep op de hoek van de Zwaluwweg en Kwikstaartdreef in Voorschoten dient als vervanging voor het huidige gebouw dat niet meer voldoet aan de zorgvraag van de cliënten.

Het nieuwe plan omvat 10 appartementen met een logeerkamer waar de cliënten onder begeleiding kunnen wonen met centraal een gezamenlijke woonkamer die aansluit op de tuin. De appartementen zijn zoveel mogelijk gericht op beide straten en de tuinzijde. Ondergeschikte functies als personeelsruimten, bergingen, trappenhuizen en techniek liggen aan de achterzijde.



Afbeelding 4.1: plattegronden begane grond en 1e verdieping

Het 2-laagse gemetselde (bruin/geel gemêleerd) gebouw is alzijdig ontworpen maar is in de zuidhoek "opengesneden" waardoor zon en licht toe kan treden tot in het hart van het gebouw. Deze gevel en de gevelfragmenten waar het interieur het exterieur ontmoet (ter plaatse van de balkons) is bekleed met hout in een warme roodbruine kleur.

Het huidige gebouw is grotendeels 1 laag met een kap, waarbij de tweede (kap)laag bruikbaar is gemaakt door dakopbouwen en dakkapellen. Het nieuwe gebouw zal in zijn volledigheid in 2 lagen worden opgetrokken. Dit sluit mooi aan bij de omliggende bebouwing die ook grotendeels twee lagen, al dan niet met kap, hoog is. Doordat er geen kap wordt toegepast is er wel sprake van een afwijkende architectuur, hetgeen echter niet betekent dat het plan onaanvaardbaar is.

Op een tweetal plaatsen is het profiel van de beoogde bebouwing en de omliggende bebouwing het smalst, namelijk ter plaatse van de Zwaluwweg 77 en Kwikstaartdreef 3. Het betreft hier de zijkanten van bestaande woningen die grenzen aan de nieuwbouw.



Afbeelding 4.2: artist impression nieuwe bebouwing (bron: Bronsvoot Blaak Architecten)

Het nieuwe gebouw volgt de contouren van de bestaande bouwmassa. Er is wel sprake van toename van de bouwmassa, maar door het compacte ontwerp heeft dit nauwelijks invloed op de verhouding tussen het bebouwde en onbebouwde deel van het perceel. Hierdoor ontstaat voor omwonenden een herkenbaar beeld en kan groen gerealiseerd worden op die plekken die ook nu een groene uitstraling hebben.

Gemiva heeft aangegeven dat zij de omwonenden zal informeren over de plannen voor de (her) inrichting van de tuin. Ook de toekomstige bewoners zullen prijs stellen op privacy en een groene afscherming van de tuin ligt dan ook in de rede. Ten opzichte van het oorspronkelijk plan zijn de gevelopeningen ter plaatse van de tuinen aan de Kwikstaartdreef verdwenen. Hiertegen bestonden bij de betrokken bewoners grote bezwaren met betrekking tot de privacy. Er is hier wel een gemeenschappelijk dakterras dat wordt afgeschermd door houten lamellen.

4.2 Bezinning

Voor het oorspronkelijke bouwplan dat onderwerp was van de eerste aanvraag is door LBP Sight een bezonningsstudie uitgevoerd (rapport R045449aa.00001.cj|14 oktober 2011). Doel van het onderzoek was om na te gaan wat de invloed is van de nieuwbouw op bezinning van omliggende kavels. Bekeken is wat het verschil is in bezinning tussen de bestaande (te slopen) bebouwing en het nieuwbouwproject. De beschaduwing is bekeken voor 22 december, 21 maart, 21 juni en 23 september. Een aantal kavels ontvangen op sommige momenten minder zonlicht, maar voor het overgrote deel van de omliggende woningen verandert er ten opzichte van de bestaande situatie niets. De conclusie is dat het nieuwbouwcomplex een verwaarloosbaar negatief effect heeft op de bezinning ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het vorige plan is een uitgebreide bezonningsstudie gemaakt.

Voor het aangepaste plan zijn enkele referentiebeelden gemaakt van de bezinning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de resultaten en met name de conclusies van de bezonningsstudie onverminderd van toepassing zijn op het aangepaste plan.

De referentiebeelden zijn als Bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.

4.3 Parkeren

In het huidige woongebouw zitten 21 appartementen. In het nieuwe is ruimte voor 10 appartementen en een logeerkamer. De afname van het aantal appartementen brengt me zich mee dat er aanzienlijk minder personeel ingezet hoeft te worden. De verkeers- en parkeerdruk zal hierdoor afnemen. Daarom kan ontheffing worden verleend van de eis dat parkeerruimte op eigen terrein aanwezig moet zijn uit artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening.

De klachten van omwonenden over het laden en lossen van met name de personenbusjes zullen door middel van heldere afspraken met leveranciers worden opgelost. Er is voldoende ruimte in de omgeving van het plangebied, om zonder veel overlast te kunnen laden en lossen.

4.4 Welstand

De commissie Welstand en Cultureel Erfgoed heeft in haar vergaderingen van 11 juni 2012 (schetsplan) en 27 augustus 2012 positief over het plan geoordeeld.

4.5 Conclusie

Het plan is ruimtelijk akkoord. Het plan voegt zich goed naar zijn omgeving, en is in nauw overleg met omwonenden aangepast (zie paragraaf 6.3).

Hoofdstuk 5 Toetsing project aan milieu-aspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een project. 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

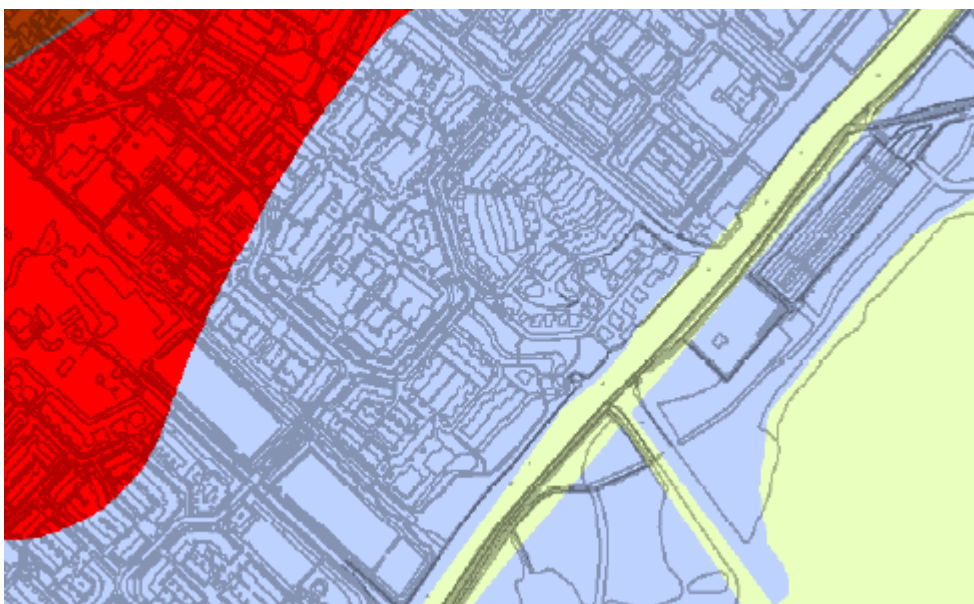
Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de bestaande geluidsruimte, welke vastligt in de milieuvergunning van het betreffende bedrijf, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven dient rekening 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.

Het voorliggende plan heeft betrekking op vervangende nieuwbouw in een al bestaand stedelijk woongebied. De woonfunctie keert in de nieuwe situatie terug en zelfs in een mindere dichtheid dan voorheen. Gesteld kan derhalve worden dat mogelijke aanwezige bedrijven in de omgeving hier geen extra hinder door zullen ondervinden.

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 "Het bodemarchief ontrafeld. Nota archeologie 'Duin, Horst en Weidegebied'" van de gemeentes Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg binnen categorie 5 (rood) en 6 (lichtblauw). Het perceel ligt net op een grensgebied.



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

Gronden aangewezen als categorie 5 (rood) hebben een hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en rivierklei. Hiervoor geldt dat voorafgaand aan bodemingrepen en/of plannen met een oppervlak > 30 m2 en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld er een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA en enkele controleboringen naar de bodemgesteldheid van het plangebied moeten worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bureauonderzoek dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. 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. Het project omvat een gebied groter dan 30 m2 en er wordt dieper dan 30 cm in de grond geroerd. Daarom is nader archeologisch onderzoek voor de locatie uitgevoerd. Hierin zijn de gronden met een categorie aanduiding 6 (lichtblauw) eveneens meegenomen. Categorie 6 betekent een lage archeologisch verwachtingswaarde.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in maart 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Zwaluwweg 81 te Voorschoten. Bij de herontwikkeling van de locatie zijn graafwerkzaamheden gepland die eventueel aanwezige archeologische waarden met verstoring bedreigen. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het onderzoek met rapportnummer 3787 d.d. april 2011. De conclusie is dat op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied de verwachting bestond op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Aan de hand van het veldonderzoek is geconcludeerd dat op een diepte tussen 290 cm tot 340 cm beneden maaiveld duinafzettingen aanwezig zijn met daarin sporen van bodemvorming. Op dit niveau kunnen archeologische resten aanwezig zijn die dateren uit het Neolithicum, waardoor een hoge archeologische verwachting voor het plangebied geldt. Duin- en strandafzettingen in het plangebied buiten de omtrek van het huidige pand zijn goed bewaard gebleven. De duinafzettingen onder het bestaande pand zijn naar verwachting verstoord door de bestaande palenfundering onder het gebouw. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage archeologische verwachting.

Bij de planvorming heeft Gemiva aangegeven dat rekening wordt gehouden met de archeologisch interessante waarden. Zo zullen de huidige funderingspalen blijven zitten en de kelder zal niet dieper dan 3 meter worden uitgegraven. Er hoeft geen nadere archeologisch onderzoek dan wel nadere maatregelen getroffen te worden.

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.

Lankelma heeft in opdracht van Gemiva een verkennend bodemonderzoek voor de locatie uitgevoerd (rapport 10.16186 d.d. 20 augustus 2010). De kwaliteit van de bodem dient met het oog op het voorgenomen gebruik voor woondoeleinden vastgesteld te worden. De conclusie van het rapport is dat geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Er is weliswaar verontreiniging aangetroffen, maar deze is niet zodanig dat gesproken kan worden over een ernstig geval van bodemverontreiniging. De bovengrond is licht verontreinigd met zink, de zandige ondergrond van 1,40 - 2,20 meter beneden maaiveld is licht verontreinigd met PCB's en het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Voor de geplande werkzaamheden in de grond is geen BUS/RUS-melding vereist.

Wel dient vrijkomende en overtollige verontreinigde grond naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidsnormen plaatsvindt. Projectbesluit en uit te voeren project moeten 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. 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.

Naar aanleiding van het eerste ontwerp is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (nr. Rakg217.aa.A0.fa van 7 februari 2011) waaruit blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan drie zijden van het pand wordt overschreden door wegverkeerslawaaï vanwege de Zwaluwweg. Om het bouwplan te kunnen vergunnen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze bevoegdheid bestaat alleen indien maatregelen dicht bij de bron onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aangezien er in de bebouwde kom van Voorschoten veel drukke wegen zijn is er weinig ruimte voor ambitieus beleid. In het Milieubeleidsplan 2004-2008 is ervoor gekozen om de wettelijke ruimte voor hogere grenswaarden volledig te benutten. Dit wordt alleen toegepast indien er geen uitvoerbare alternatieven zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Voorts is in het Beleidskader Duurzame Stedenbouw (19 oktober 2010) vastgelegd dat woningen in ieder geval een geluidsluwe zijde moeten hebben.

Uit het rapport van het akoestisch onderzoek blijkt dat een stiller wegdek en een geluidsscherm ondoelmatig zijn. Bovendien stuit een geluidsscherm langs een weg waaraan woningen zijn gelegen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Bij besluit van 5 juli 2011 zijn hogere grenswaarden vastgesteld voor de noordwest, zuidoost en zuidwest gevels tot maximaal 60 dB. Aan het besluit is tevens de voorwaarden verbonden dat op de rand van het terras aan de zijde van de Zwaluwweg geluidschermen worden geplaatst.

Het betreffende terras is in het nieuwe ontwerp verdwenen. Ook de plaatsing van het geluidsscherm is hiermee komen te vervallen. In het voorliggende plan hebben alle wooneenheden een eigen buitenruimte die zo veel mogelijk aan (relatief) geluidsluwe zijden van het gebouw zijn gesitueerd. Slechts twee woningen hebben een private buitenruimte die direct aan de Zwaluwweg is gelegen. Ook zijn er twee gemeenschappelijke buitenruimtes in het plan voorzien. Een groot terras op de begane grond ter plaatse van de bestaande buitenruimte op de hoek Zwaluwweg/Kwikstaardreef, en een vrijwel volledig afgeschermd dakterras op de eerste verdieping aan de achterzijde van het pand. Voor alle bewoners is er dus de mogelijkheid om gebruik te maken van een geluidsluwe buitenruimte, een aanvullend geluidsscherm bij het terras is derhalve niet noodzakelijk en stedenbouwkundig ongewenst.

Vanwege de wijzigingen aan het bouwplan heeft ondergaan is aan Greten Raadgevende Ingenieurs voorgelegd of het Besluit Hogere Grenswaarden van de Gemeente Voorschoten gehandhaafd kan worden. Geconcludeerd is dat de wijziging met betrekking tot de hogere grenswaarden niet relevant zijn, omdat de bron/overdracht/ontvanger configuratie vrijwel ongewijzigd blijft. Het Besluit Hogere Grenswaarden kan dan ook voor het gewijzigde bouwplan worden gehanteerd.

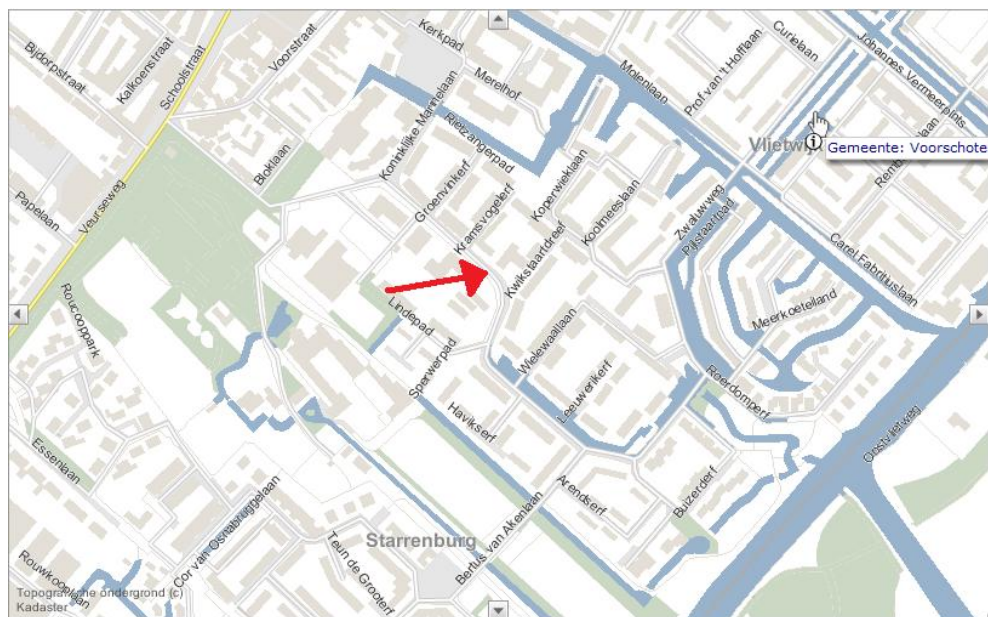
5.5 Externe veiligheid

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.

Voor dit besluit zijn de hierboven genoemde aspecten niet van toepassing. De risicokaart bevat geen risicovolle gegevens voor dit projectgebied. Een nadere analyse voor het aspect externe veiligheid hoeft niet te worden uitgevoerd.



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

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.

De vervangende nieuwbouw van woningen met een vermindering van het aantal wooneenheden wordt zonder meer toelaatbaar geacht omdat er geen bijdrage wordt geleverd aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het is een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. 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.

Het project wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en op een locatie die al bebouwd is. De aanwezigheid van flora en fauna is dermate gering vanwege het stedelijk karakter en de reeds verstoorde situatie zodat er geen quick scan in het kader van de flora- en faunawet benodigd is. Wat de gebieds- en soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor uitvoering van het plan.

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. Daar het hier vervangende nieuwbouw betreft is er geen sprake van extra verharding die wordt aangelegd. Dit zou de waterbergingcapaciteit kunnen beïnvloeden. Dit aspect is niet aan de orde omdat het aantal vierkante meters aan verharding nagenoeg gelijk blijft. Er zijn geen watergangen in of in de nabijheid van het projectgebied. Een keurvergunning is hier dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 5.1.3, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar van de woonvoorziening Vlietlande (Gemiva) draagt zorg voor het realiseren van de bouwplannen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze locatie is eerder een bouwplan opgesteld voor een woongebouw met 16 appartementen. Dat plan kon eveneens niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Hiertoe is een projectbesluit procedure opgestart. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit 'Zwaluwweg 81' heeft ter inzage gelegen van 2 maart tot en met 13 april 2012. Op dinsdag 6 maart is hiertoe tevens een hoorzitting en informatiebijeenkomst georganiseerd in het Cultureel Centrum in Voorschoten.

De hoge opkomst en voornamelijk negatieve reacties van omwonenden hebben Gemiva er van overtuigd dat een andere oplossing noodzakelijk was. Gemiva heeft met de gemeente, de architect en twee vertegenwoordigers van de omwonenden (de heer Rijzenga en de heer Witteman) opnieuw naar het plan gekeken.

Er is gesproken over de bezwaren en zienswijzen van de omwonenden en gekeken is of overeenstemming bereikt kon worden over randvoorwaarden voor een nieuw plan. De belangrijkste bezwaren van de bewoners zijn vastgelegd in drie punten:

- De massa van het gebouw in relatie tot de hoeveelheid groen;
- De gevolgen voor de privacy van de omwonenden als gevolg van de nieuwbouwplannen;
- Het verkeer en het parkeren.

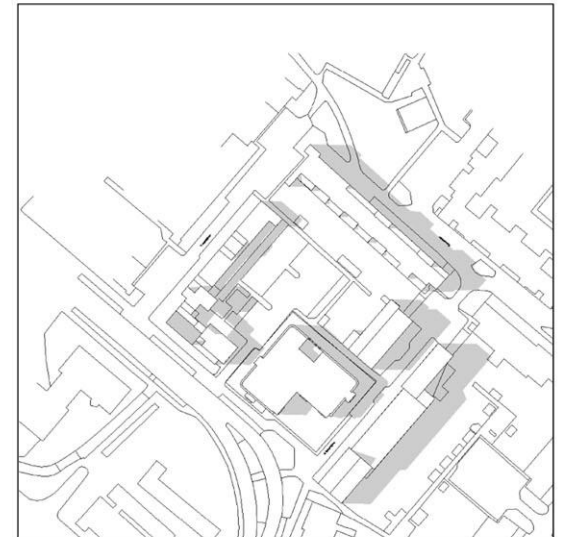
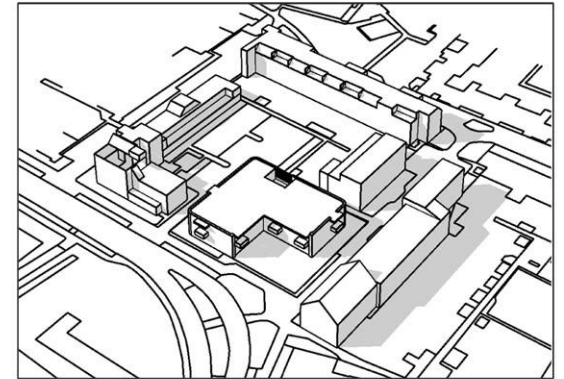
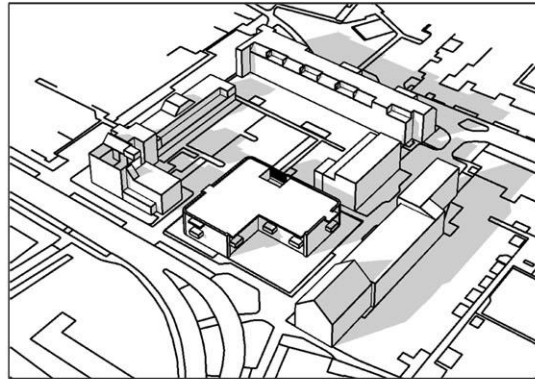
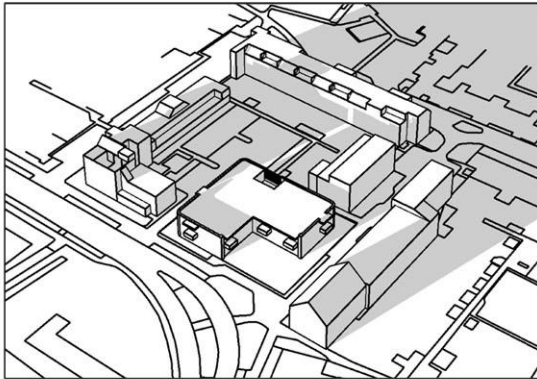
Met deze punten en een aangepast programma, waarbij Gemiva optimaal gebruik heeft gemaakt van de nabije aanwezigheid van hun locatie aan de Zwaluwweg 6, is een nieuw ontwerp gemaakt.

Op maandag 11 juni 2012 is het aangepaste plan tijdens een informatiebijeenkomst in het Cultureel Centrum aan de bewoners gepresenteerd. Op basis van de positieve reacties van omwonenden was er voldoende vertrouwen om op basis van dat schetsplan een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal bij deze aanvraag worden gevoegd.

Op basis van de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing wordt een ontwerp projectbesluit opgesteld. Dit besluit wordt conform het gestelde in artikel 3.11 Wro (procedure projectbesluit) voor een ieder ter inzage gelegd. Omwonenden en anderen hebben de mogelijkheid om gedurende 6 weken zienswijzen op het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging wordt beslist omtrent de vaststelling van het projectbesluit.

Bijlagen

Bijlage 1 Referentiebeeldenbezonningsstudie



Nieuwe situatie 3D en 2D
22 december 16.00 uur

Nieuwe situatie 3D en 2D
21 maart en 23 september 16.00 uur

Nieuwe situatie 3D en 2D
21 juli 16.00 uur

