

Bestemmingsplan Dobbewijk

Toelichting en regels

Gemeente Voorschoten

10 augustus 2012

Ontwerp

9V2236C0



ROYAL HASKONING
Enhancing Society



HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTE & MOBILITEIT

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
010 4433688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Dobbewijk Toelichting en regels
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Dobbewijk
Status	Ontwerp
Datum	10 augustus 2012
Projectnaam	Bestemmingsplan Dobbewijk
Projectnummer	9V2236C0
Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten
Referentie	9V2236/R4/140198/Rott



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Vigerende plannen	2
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
3 ANALYSE	23
3.1 Ontstaansgeschiedenis	23
3.2 Functionele analyse en beschrijving	25
3.3 Stedenbouwkundige analyse en beschrijving	27
3.4 Overige uitgangspunten (analyse) en randvoorwaarden voor herontwikkeling	30
4 PLANBESCHRIJVING	35
4.1 Hoofdpzet van het plan	35
4.2 Ruimtelijke aspecten	37
4.3 Functionele aspecten	40
5 SECTORALE ASPECTEN	41
5.1 Bodemkwaliteit	41
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	42
5.3 Ecologie	44
5.4 Externe veiligheid	46
5.5 Geluidhinder	47
5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen	50
5.7 Milieuzonering	50
5.8 Mobiliteit en verkeer	51
5.9 Luchtkwaliteit	53
5.10 Water	53
5.11 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	54
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
6.1 Plansystematiek	55
6.2 Artikelsgewijze toelichting	55
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1 Eigendomssituatie	63
7.2 Grondexploitatie / financiële haalbaarheid	63
7.3 Exploitatieplan	63



7.4	Fasering	63
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
8.1	Wettelijk vooroverleg	65
8.2	Inspraak / burgerparticipatie	65



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Dobbewijk is een woon- en werkgebied ten westen van de spoorlijn in de kern Voorschoten. De gemeente wil een deel van dit gebied herstructureren door het realiseren van een betere ruimtelijke structuur en uitstraling van het gebied. De wijk moet in de toekomst een goed woonklimaat hebben en tegelijk dienen als opvang voor de hervestiging van bedrijven uit Voorschoten.

In het gemeenteprogramma 2006-2009 is het bedrijventerrein specifiek benoemd als herstructureringslocatie, waarbij de gemeente zal trachten om werkgelegenheid en bedrijvigheid te stimuleren. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor interactieve planvorming een Adviesgroep Dobbewijk ingesteld. De adviesgroep bestaat uit vertegenwoordigers uit de Dobbewijk.

In overleg met bewoners, bedrijfsleven, provincie en overige belanghebbenden heeft de gemeente een globale visie op de revitalisering vastgelegd. Deze visie is vervolgens uitgewerkt in concrete structuurvisie voor de Dobbewijk. De ontwerpstructuurvisie heeft begin 2012 ter inzage gelegen.

Dit bestemmingsplan dient te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader dat ruimte biedt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en tegelijkertijd rechtszekerheid biedt voor onder andere de voortzetting van de (kwaliteit van de) woonfunctie in het woongebied en een deel van de reeds aanwezige bedrijvigheid in het werkgebied.

Een ander aspect is dat de geldende bestemmingsplannen voor de Dobbewijk in sterke mate verouderd zijn. Dit betekent dat ze in steeds mindere mate geschikt zijn als planologisch toetsingsinstrument voor bouw- en gebruiksverzoeken van de bewoners en ondernemers in het plangebied. In het kader van het gemeentelijke actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen wordt daarom voor Dobbewijk een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het bestaande woon- en werkgebied in Dobbewijk, inclusief één bedrijfsperceel ten westen van de Dobbewatering, dat onderdeel uitmaakt van een aan de Dobbeweg gevestigd bedrijf. Dobbewijk heeft een oppervlakte van circa 20 hectare. Het plangebied ligt tussen de spoorlijn Leiden – Den Haag (oostelijke plangrens) en de Dobbewatering (westelijke plangrens). Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Papelaan-West en aan de noordzijde door een brede groenstrook en watergang ten noorden van een confectiedistributiecentrum. Zie figuur 1.1 voor de ligging en begrenzing van het plangebied. Op de luchtfoto is tevens aangegeven welk deel van het plangebied wordt gerekend tot 'deelgebied 6' en het voormalig 'defensieterrein'.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende plannen

Voor het grootste gedeelte van Dobbewijk geldt het 'uitbreidingsplan in hoofdzaak' voor de gehele gemeente, alsmede het 'uitbreidingsplan in onderdelen' voor het centrum. Voor een klein deel van het plangebied gelden andere, jongere bestemmingsplannen. De plangrens van het nieuwe bestemmingsplan Dobbewijk sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Voorschoten (2010)' en het bestemmingsplan 'West'; beide vastgesteld in 2011. Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn onderstaande plannen van kracht voor de Dobbewijk.

- Uitbreidingsplan in onderdelen Centrum, vastgesteld 28/11/1949 (Centrum 1949). Dit plan geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied.
- Herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld 03/12/1954. Dit plan is van toepassing op een deel van het perceel van het confectiedistributiecentrum en de Dobbewoning.



- Partiële herziening uitbreidingsplan in onderdelen Centrum, vastgesteld 18/06/1957. Dit geldt voor een klein gedeelte van de spoorlijn.
- Bestemmingsplan 'Herziening diverse bestemmingsplannen, wet geluidhinder', vastgesteld 24/02/1994. Dit betreft een aanvulling op het plan 'Centrum 1949'.
- Bestemmingsplan 'Herziening diverse bestemmingsplannen, uitbouwregeling', vastgesteld 24/06/1994. Dit plan geldt als aanvulling voor de woningen in het plangebied.
- Bestemmingsplan Buitengebied Dobbewatering, vastgesteld 26/11/1971. Dit betreft het grootste deel van perceel ten noordwesten van de Dobbewatering en een deel van het perceel van het confectiedistributiecentrum.
- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 30/08/2007. Dit plan geldt voor het zuidelijke deel van het perceel ten noordwesten van de Dobbewatering en het gebied tussen de Papelaan-West en de Wijngaardenlaan.
- Bestemmingsplan Nassauwijk, vastgesteld 29/01/1987. Dit plan geldt voor een deel van de spoorlijn.



2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Voorschoten maakt onderdeel uit van de MIRT-regio Zuidvleugel, die een groot deel van de provincie Zuid-Holland beslaat. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- het verbeteren van de economische kernregio's in dit gebied door met name het vergroten van de bereikbaarheid en het faciliteren van de woningbouwopgave;
- het vernieuwen en versterken van mainport Rotterdam
- het versterken van primaire waterkeringen;
- samenwerking met decentrale overheden in het kader van waterprogramma's;
- versterken van infrastructuur van buisleidingen en hoogspanningslijnen;
- het tot stand brengen en beschermen van natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld met een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de beleidsuitgangspunten in de diverse planologische kernbeslissingen (pkb) in principe alleen bindend voor het Rijk. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk

Beleid staat een overzicht van de nationale ruimtelijke belangen in de vigerende pkb's. Ook is aangegeven waarvoor de bevoegdheid voor het stellen van regels per AMvB wordt ingezet.

De inwerkingtreding van de AMvB vindt gefaseerd plaats. Zowel in 2009 als medio 2011 is een ontwerpbesluit gepubliceerd. De onderdelen uit 2009 met de nationale belangen uit onder meer de Nota Ruimte zijn inmiddels vastgesteld. De regels zijn bedoeld om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB Ruimte voor de Rivier, de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Deze belangen maken nog steeds deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Medio 2012 wordt het Barro aangevuld. De inhoud van deze artikelen is gebaseerd op de nieuwe onderwerpen van het ruimtelijke beleid, die door het Rijk in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn vastgesteld. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

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 21e 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 in overeenstemming met het rijksbeleid is. Het Rijk bevordert zorgvuldig ruimtegebruik. De herstructurering geeft hier invulling aan, doordat ruimte voor extra vierkante meters bedrijfsruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt gevonden.

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). De visie op Zuid-Holland vervangt 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 hoofdpogaven:

- 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.

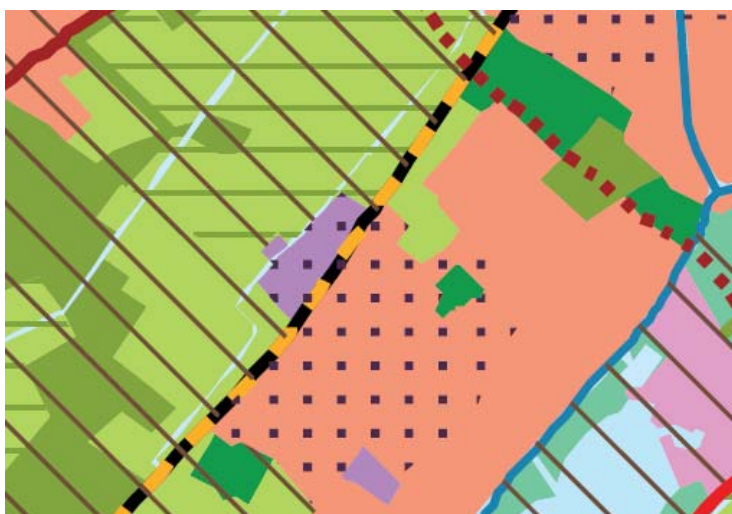
In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander 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.

Zie figuur 2.1 voor een uitsnede van de functiekaart van de provinciale structuurvisie. Dobbewijk is aangewezen als 'bedrijventerrein'. Met bedrijventerreinen worden in de structuurvisie aaneengesloten bebouwde gebieden met als hoofdfunctie bedrijvigheid bedoeld. Voor de provincie is het goed functioneren van bestaande bedrijventerreinen (eventueel middels intensiveren, innoveren en herstructureren) van belang. Pas in laatste instantie komt de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in beeld.

Dobbewijk is tevens aangewezen als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer', waarbij de spoorlijn is aangegeven als 'stedenbaan' (hoogfrequent spoorvervoer in de Randstad). Met name in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer wordt een intensivering van het stedelijk gebied voorgestaan. Deze benadering beperkt het stedelijk ruimtebeslag, stimuleert de benutting van het openbaar vervoer en vergroot het draagvlak van voorzieningen in het stedelijk gebied.



Figuur 2.1: Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie.

2.2.3 Eerste herziening provinciale structuurvisie en verordening Ruimte

Begin 2011 is de eerste herziening van de structuurvisie en de verordening ruimte vastgesteld. Voor een aantal onderwerpen was bij de vaststelling structuurvisie nog geen passende oplossing gevonden. Daarnaast is een aantal moties aangenomen. Met de eerste herziening worden deze zaken opgenomen in de structuurvisie en de verordening. Het gaat onder meer om een aantal landgoedbiotopen en landgoederenzones. Ook worden de kaarten met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, de transformatiegebieden en glastuinbouwgebieden aangepast.

2.2.4 Actualisering 2011 provinciale structuurvisie en verordening Ruimte

Eind 2011 heeft onder de naam 'Actualisering 2011 Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte' een volgende herziening ter inzage gelegen. De hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid blijven ongewijzigd. De belangrijkste wijzigingen gaan over de volgende onderwerpen:

- verbeterde Kwaliteitskaart (effectiever sturen op kwaliteit) ;
- kantorenbouw (beperking aantal nieuwe kantorenlocaties) ;
- woningbouw (inspelen op ontwikkelingen woningmarkt) ;
- glastuinbouw (nieuwe locaties in Binnenmaas en Nieuwkoop, glas-voor-glasregeling, SER-ladder);
- bodemenergie (efficiënt gebruik ondergrond);
- gemeentelijke verzoeken (beperkte aanpassing bebouwingscontouren en functies).

Daarnaast zijn er technische correcties doorgevoerd voor de volgende onderwerpen:

- compensatiebeginsel natuur, recreatie en landschap;
- ecologische Hoofdstructuur en landgoedbiotoop;
- regionale waterkeringen in Rijnland en Rivierenland.

2.2.5 Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011

Provinciale Staten hebben in februari 2009 het Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011 vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan hoe zij de komende jaren de (ruimtelijke) opgave voor economie aanpakt. Dit doet zij samen met haar partners. Door het scheppen van randvoorwaarden komen zij tot voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte. Ruimte voor bedrijven, maar ook voor glastuinbouwcomplexen, kantoren, detailhandel en voorzieningen voor vrije tijd. Er wordt ingezet op zowel het tegengaan van veroudering van bestaande werklocaties als een zorgvuldige ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Hierbij staan zeven aandachtsgebieden centraal, waaronder herstructurering en ruimtewinst, beeldbepalende clusters en prioritaire projecten, regionale samenwerking en HMC-bedrijven (hoge milieucategorie).

2.2.6 Beleidsplan Groen, Water en Milieu

Met het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (augustus 2006) wil de provincie het hoofd bieden aan een aantal hardnekkige problemen, zoals stijging van de zeespiegel, verzilting van gebieden, de drogere zomers en nattere winters, verschuivingen in de aanwezigheid van planten en dieren, bodemdaling, problemen met afvoer van rivieren en een grotere kans op overstromingen en de dreigende milieuproblemen die zich hierdoor voor kunnen doen in het landelijk en stedelijk gebied.

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen kunnen botsen met een gezonde leefomgeving. Luchtverontreiniging, geluidhinder en slechte waterkwaliteit zijn de voornaamste bedreigingen. De infrastructuur heeft positieve economische effecten, maar kan negatieve invloed hebben op de omgevingskwaliteit en veiligheid. Deze veroorzaakt barrières in natuur, landschap en stad. De vitaliteit van het platteland en het kenmerkende Zuid-Hollandse (cultuur)landschap staan daarmee onder druk. Uitgangspunt van het beleidsplan is het realiseren van kwaliteit in Zuid-Holland, met andere woorden een duurzame ontwikkeling.

In het beleidsplan is daarom een provinciale agenda voor de periode 2006 tot 2010 opgesteld. De provinciale agenda voor 2006-2010 is geclusterd in vier thema's: Gezond en veilig, Natuur, landschap en biodiversiteit, Economie en innovatie en Energie en klimaat. Deze beleidsagenda doet geen directe uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling van Dobbewijk. Bij herstructurering van het bedrijventerrein dienen de algemene uitgangspunten van het beleidsplan in acht te worden genomen. Bij het realiseren van voornoemde thematische ambities spelen ook de reguliere sporen vergunningverlening en handhaving belangrijk.

2.2.7 Conclusie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid is. De herstructurering draagt bij aan het 'behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid' en het 'optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters.' Ook wordt het woon- en leefklimaat voor het bestaande woongedeelte in Dobbewijk verbeterd. In hoofdstuk 4 (planbeschrijving) wordt dit nader gemotiveerd.

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;
- groenblauwe kwaliteit' staat centraal;
- de Bollenstreek, Veerweide 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 mee gemoeid:

- 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 Conclusie

Het bestemmingsplan Dobbewijk is in overeenstemming met de regionale structuurvisie. De herstructurering draagt bij aan de concentratie van stedelijke ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Kadernota economische ontwikkeling (april 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.

De gemeente heeft geconstateerd dat de werkgelegenheid in Voorschoten sinds eind jaren '90 aanzienlijk afgenomen is. De gemeente tracht daarom 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, mits milieutechnisch aanvaardbaar, gewenst is. Ook grotere kantoorlocaties moeten behouden blijven.

Uit een analyse van de markt blijkt dat het midden- en kleinbedrijf een sterke binding heeft met de gemeente. Speerpunt van het economisch beleid was om de werkgelegenheid in de eerstvolgende 5 jaar minimaal op het aantal van ± 3.600 te houden. Gezien het economische klimaat, het ruimtegebrek in Voorschoten en de onevenwichtige middelen die nodig zijn voor groei, werd dit op voorhand ingeschat als een hoog ambitieniveau. Het accent kwam te liggen op het behoud en vestiging van milieuvriendelijke bedrijven en startende bedrijven. De herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen, zoals Dobbewijk, zou daaraan kunnen bijdragen.

Revitalisering van de industrieterreinen Dobbewijk en Rouwkooplaan is één van de ruimtelijk-economische hoofddoelstellingen van deze Kadernota. Bij herontwikkeling van Dobbewijk zal voorrang worden gegeven aan milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven, die per arbeidsplaats weinig beslag leggen op de ruimte. Indien ten gevolge van herinrichting van bijvoorbeeld het woongebied bedrijfsruimte zou moeten wijken voor andere, beter in de omgeving passende functies, dient het aantal verloren m² aan bedrijfsruimte gecompenseerd te worden door intensivering bij herontwikkeling van (een deel van) de grotere bedrijfsconcentraties, zoals Dobbewijk. Ook de grotere kantorenlocaties moeten behouden blijven. Indien op overige locaties kantoorruimte moet wijken voor andere, beter in de omgeving passende functies, dient het aantal verloren m² aan kantoorruimte gecompenseerd te worden.

2.4.2 Revitaliseringsplan op Hoofdlijnen Dobbewijk (2005)

In 2005 heeft de gemeenteraad het revitaliseringsplan op hoofdlijnen Dobbewijk vastgesteld. Dit plan is gebaseerd op de vertrekpunten van het in 2002 vastgestelde Kaderstellend document Dobbewijk.

Het revitaliseringsplan op hoofdlijnen omvat de volgende maatregelen:

- Herinrichting Donklaan.
- Herinrichting van de groenstrook langs de Papelaan-West.
- Asfaltering kruispunt Dobbeweg / Papelaan-West.
- Geluidwerende voorzieningen bij de Dobbeweg.
- Landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing op het perceel Dobbeweg 5-9.
- Marktconforme herverkaveling van het voormalig Defensieterrein.
- Herinrichting van de Industrierweg en de Dobbeweg.
- Aanleg verbindingsweg tussen de Industrierweg en het verlengde van de Donklaan en de herinrichting van de weg in het verlengde van de Donklaan.
- Herontwikkeling van deelgebied 6 (gebied tussen Donklaan en het spoor).

De eerste drie maatregelen zijn in de periode 2006-2008 reeds uitgevoerd. Voor de overige maatregelen is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is eerst een structuurvisie vastgesteld.

2.4.3 Structuurvisie gemeente Voorschoten (2007)

In mei 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Structuurvisie Voorschoten 2005-2020. De structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot circa 2020. Speerpunten van het ruimtelijk economisch beleid zijn:

- stabiel houden van het aantal arbeidsplaatsen (3600);
- herontwikkeling van de bedrijventerreinen Dobbewijk en Rouwkooplaan;
- uitplaatsing van storende bedrijven uit woonbuurten;
- centraal stellen van het centrumgebied als economische motor.

Voor het woongebied Dobbewijk geldt met name een conserverende opgave ten aanzien van die elementen die bijdragen aan het plezierige woonklimaat. Behoud van de dorpsidentiteit en kwaliteit van de leefomgeving staan hierin centraal. Voor het werkgebied Dobbewijk geldt dat voorrang gegeven zal gaan worden aan milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven. Tegelijkertijd houdt dit in dat het accent* in toenemende mate op kantoorlocaties zal komen te liggen. Vooral op de grotere bedrijfslocaties, Dobbewijk en Rouwkooplaan, zal herontwikkeling met intensief ruimteontwerp gebruik worden gestimuleerd. Daartoe zijn de voorbereidingen reeds getroffen voor het gebied Dobbewijk.

() Inmiddels (2012) dient de realisatie van dit beleid, dat wil zeggen: het leggen van een accent op kantoorlocaties in het huidige perspectief te worden geplaatst. Hier wordt reeds opgemerkt dat om die reden in dit plan zelfstandige kantoren slechts in beperkte mate worden toegestaan en bovendien uitsluitend via een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt tevens aangesloten op het actuele regionale kantorenbeleid.*

2.4.4 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.

2.4.5 Groenstructuurvisie

De groenstructuurvisie heeft betrekking op al het groen binnen de bebouwde kom van Voorschoten. Het geeft een visie op het openbare en semiopenbare 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 Papelaan-West/Wijngaardenlaan maakt als 'groene lijn' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Het bestaande speelplaatsje aan de Donklaan is aangewezen als 'sport- en speelgroen' van de wijkgroenstructuur.

2.4.6 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.

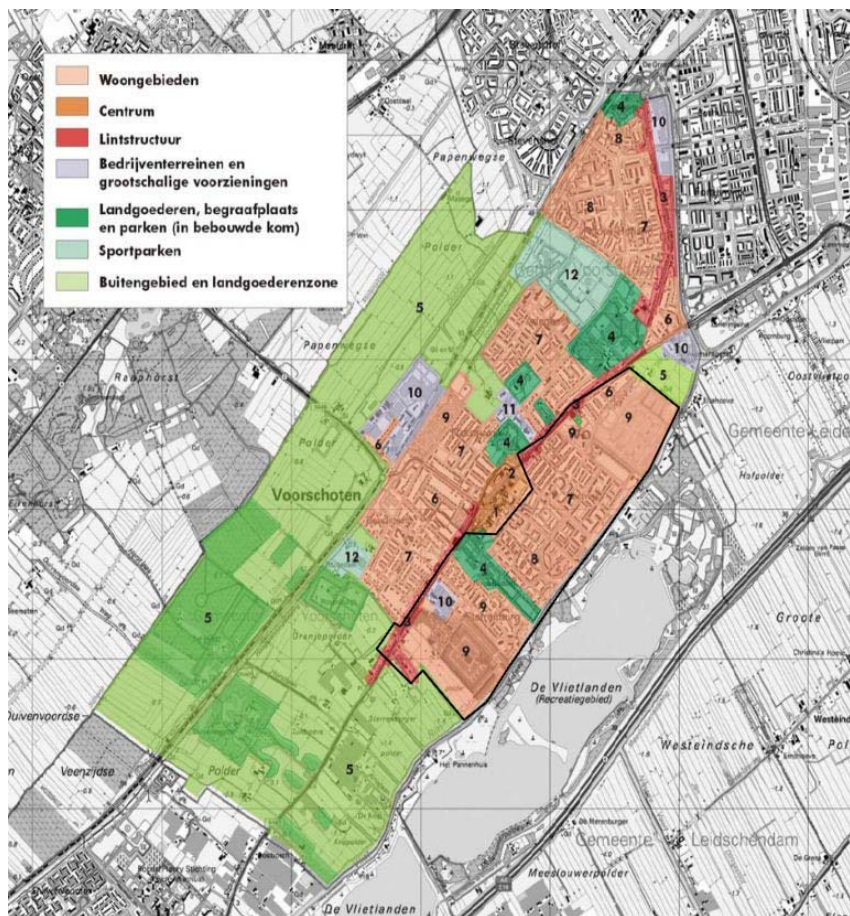
De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Door de kern loopt het bebouwingslint bestaande uit de Leidseweg en Veurseweg, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het gevarieerde gevelbeeld 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 2.2):

- Deelgebied 5, Buitengebied en landgoederenzone (onderdeel van een bedrijfsperceel);
- Deelgebied 6, Vooroorlogse woonwijken (woongebied Dobbewijk);
- Deelgebied 10, Bedrijventerreinen (overige bedrijventerrein).

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



Figuur 2.2: Gebiedsindeling welstandsbeleid 2008.

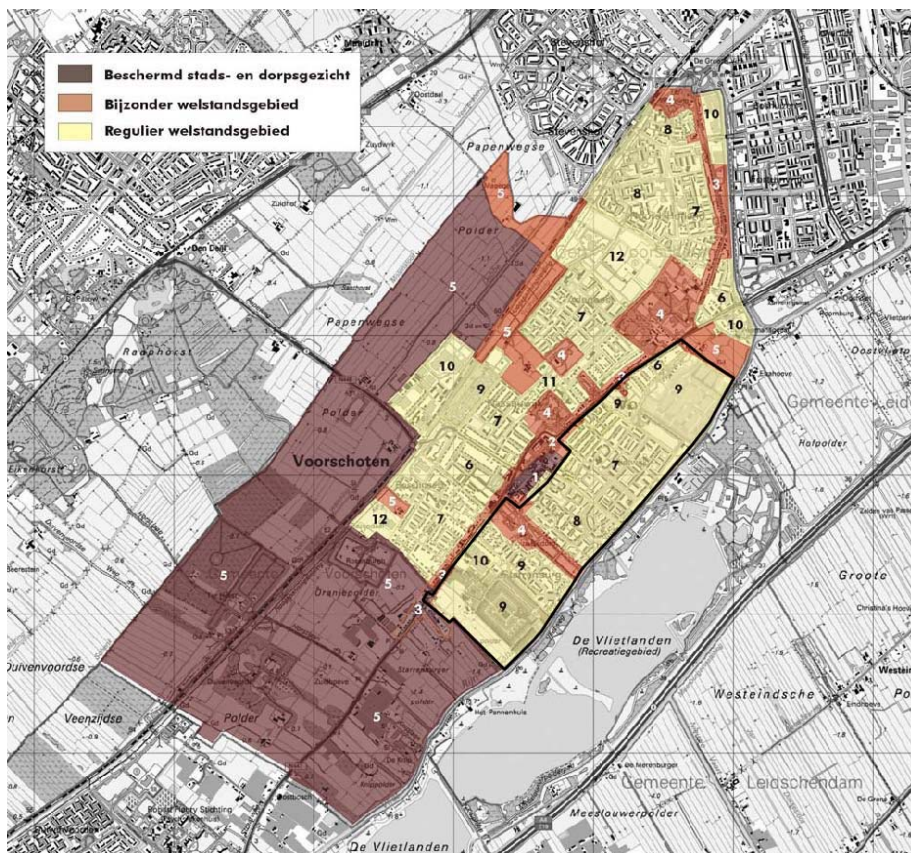
Welstandsniveaus

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.

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).

Dobbewijk behoort in zijn geheel tot een regulier welstandsgebied.



Figuur 2.3: Welstandsniveaus.

Over figuur 2.3 moet nog opgemerkt worden dat het buitengebied van de gemeente Voorschoten inmiddels ook is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

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.

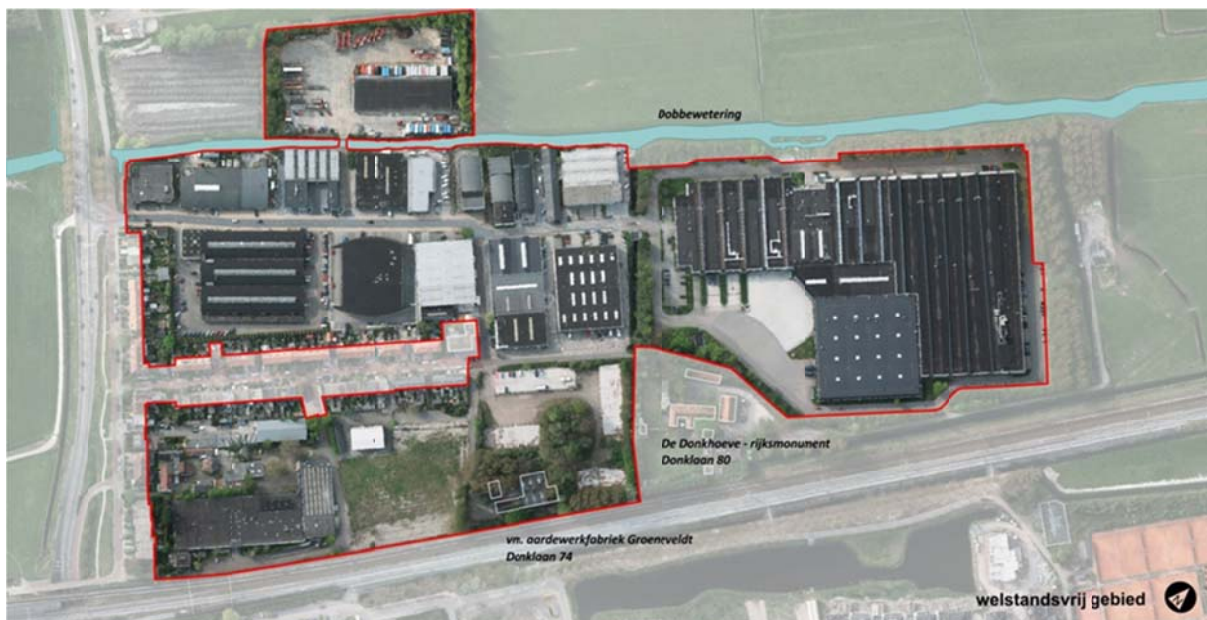
Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is dan wel dat de welstandsnota daartoe de argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de zogenaamde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

2.4.7 Aanwijzing welstandsvrij gebied

De gemeente heeft delen van Dobbewijk als welstandsvrij gebied aangewezen, behoudens de criteria voor excessen en als er toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking). Dat wil zeggen dat bouwplannen die passen in het bestemmingsplan in beginsel niet op aspecten van welstand zullen worden getoetst. Indien een bouwplan niet past binnen de regels zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan kan de gemeente alsnog besluiten het bouwplan aan de welstandscommissie voor te leggen.

De belangrijkste reden voor deze aanwijzing is de wens om procedures sneller te laten verlopen en meer vrijheid en verantwoordelijkheid te bieden aan inwoners en ondernemers door regelgeving terug te dringen. Op deze wijze ontstaat voor initiatiefnemers van bouwplannen meer vrijheid om, binnen de regels van het bestemmingsplan, naar eigen inzicht bouwplannen te ontwikkelen.

Het welstandsvrije gebied is beperkt tot de bedrijfsterreinen en de achterzijden van de woningen. Met achterzijde wordt bedoeld het gedeelte van het erf gelegen achter de oorspronkelijke achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde. Voor de Papelaan-West, de Donklaan (t/m het pand 'de Globe') en het perceel 'Donkhoeve' (Rijksmonument) blijft het welstandstoezicht wel van toepassing. Ook bij restauratie van en/of verbouwingen aan het pand van de voormalige aardewerkfabriek 'Groeneveldt' zal getoetst worden op redelijke eisen van welstand. Zie figuur 2.4.



Figuur 2.4: welstandsvrij gebied (binnen rode lijn)

In geval van onmiskenbare buitensporigheid (exces) in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen overduidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied behoudt de gemeente de mogelijkheid via een aanschrijving en daarop volgende bestuursdwang te eisen dat aan de buitensporigheid een eind wordt gemaakt (Woningwet artikel 12 lid 1 i.c.m. 13a).

Opmerking: de procedure tot vaststelling van het welstandsvrije gebied zal gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan plaatsvinden. Naar verwachting zal de gemeenteraad het voorgestelde gebied als welstandsvrij aanwijzen. Voor de nieuwbouwontwikkelingen langs het spoor kan de gemeente echter besluiten nadere beeldkwaliteitsrichtlijnen op te stellen.

2.4.8 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. De uitgangspunten van deze beleidsnota's zijn in dit bestemmingsplan overgenomen in de bouwregeling voor de bestemming 'Wonen'.

2.4.9 Erfgoedbeleid

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

- veiligstellen 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.

2.4.10 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 ordenings- 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 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. Beschermd 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 plangebied behoort in zijn geheel tot gebied 5. Dit betekent dat voorafgaand aan de plannen voor herontwikkeling archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor het consoliderende gedeelte moet een adequate beschermingsregeling worden opgenomen.

2.4.11 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.



2.4.12 Duurzaam bouwen

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 en verwerk.

Nieuwe (woon-)bebouwing dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bebouwing overeenkomstig het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Bij ieder bouwaanvraag 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 Leidse regio.

2.4.13 Conclusie

Op grond van de structuurvisie Voorschoten wordt een herstructurering voorgestaan van het werkgebied van de Dobbewijk. Dit bestemmingsplan maakt deze herstructurering mogelijk. Het economisch beleid van de gemeente is hierin sturend. Voor het woongebied zijn de beleidsnota's voor bouwen bij of aan woningen van belang. De relevante bouwregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.



3 ANALYSE

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Voorschoten

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 omstreeks 1850 (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 bepalend 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.

Dobbewijk

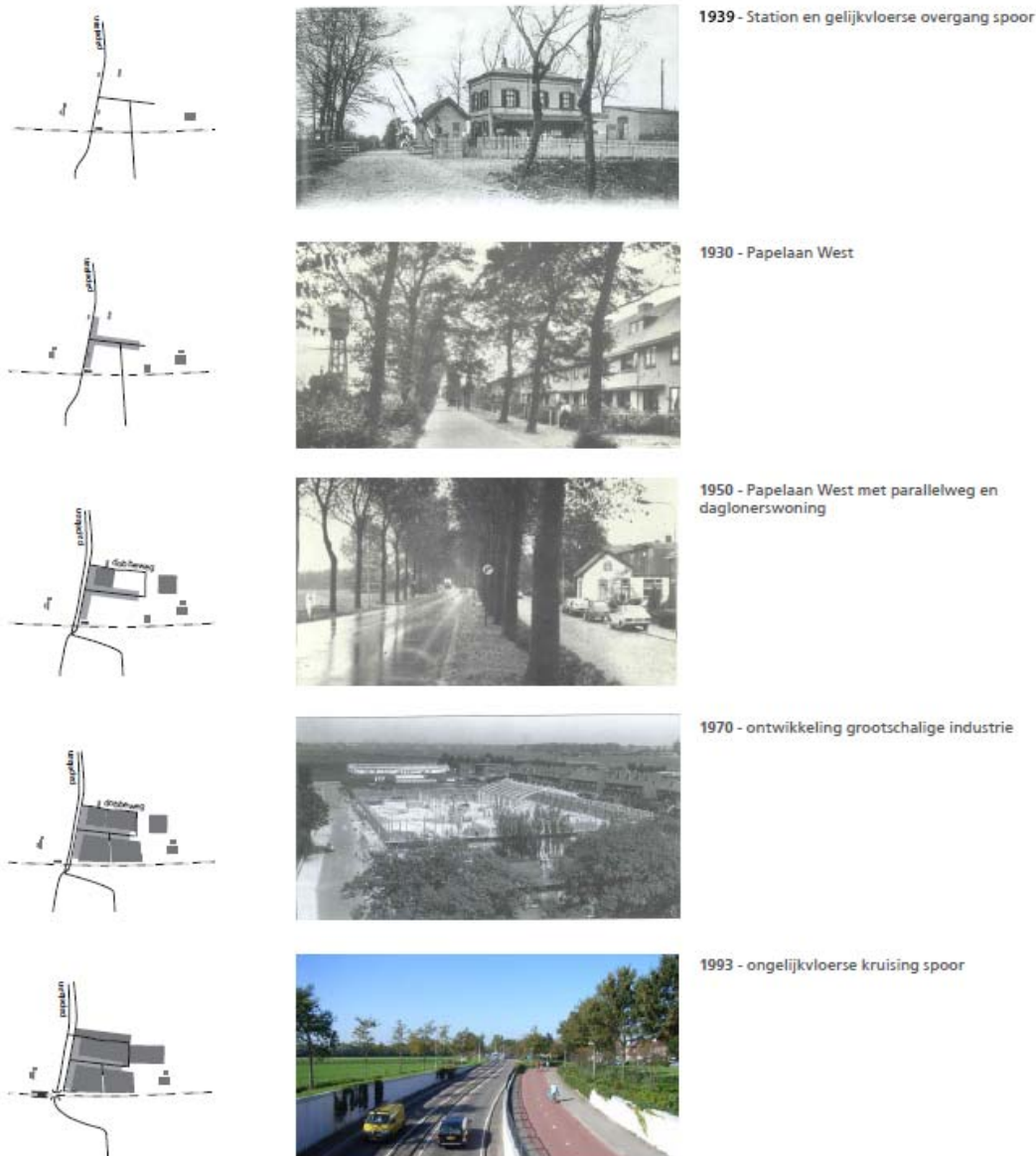
Op de plek van de huidige Dobbewijk zijn op kaarten van rond 1650 al duidelijk sporen van bebouwing zichtbaar. De Papelaan loopt van Voorschoten in de richting van Wassenaar en wordt in noord-zuidelijke richting doorkruist door de Dobbewatering. Er zijn landgoederen en boerderijen te vinden. In 1843 komt het station gereed aan de nieuwe spoorlijn tussen Leiden en Den Haag.

Op de kaart van 1850 zijn de boerderijen en woningen aan de Donklaan te zien. Deze laan sluit aan op de Wijngaardenlaan en op de Papelaan. In die tijd is de Papelaan een mooie rustieke laan die vanuit Voorschoten het landschap in loopt. Tussen de Papelaan en de Wijngaardenlaan bevindt zich het station van Voorschoten. De kruisingen met het spoor zijn dan nog op gelijk niveau.

In de periode 1900-1940 ontwikkelt de Dobbewijk zich tot een gemengd gebied van wonen gemengd met ambachten, kleine industrie, boerderijen en kwekerijen. Direct na de oorlog neemt de economische groei toe en wordt de Dobbewijk bestemd voor bedrijven. In het bestemmingsplan van 1949 zijn de bestaande Donklaan en de nieuwe Dobbeweg bestemd als onderdeel van de hoofdontsluiting van het gebied. Met uitzondering van de bestaande woningen aan de Papelaan en de Donklaan wordt het gehele gebied bestemd voor industrie en bedrijvigheid. Hierdoor ondergaat het gebied een schaalvergroting. De Donklaan blijkt echter te kleinschalig en ongeschikt om als hoofdontsluiting van het bedrijventerrein te fungeren. De Dobbeweg neemt deze functie op zich. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijke en onduidelijke ontsluitingssituatie voor de sportschool, het confectiedistributiecentrum, het voormalige Defensieterrein en Deelgebied 6.

In 1950 wordt een parallelweg aangelegd langs de Papelaan, zodat het doorgaande verkeer en het lokale verkeer meer gescheiden wordt. Vervolgens verdwijnt de aansluiting met de Wijngaardenlaan. De toenemende drukte op spoor en weg leidt vervolgens tot de realisatie van een ongelijkvloerse kruising. In 1993 wordt de tunnel gerealiseerd, tegelijk met een nieuw station. De tunnel heeft een grote impact op de ontsluiting van de Dobbewijk. Na de realisering van de tunnel en de parallelweg is er nog maar één entree naar de Dobbewijk mogelijk: via de Papelaan.

Heroverweging van de hoofdstructuur van het gebied heeft tot dan toe nooit plaatsgevonden. Zie figuur 3.2 voor een beeldend overzicht van de historische ontwikkeling van de Dobbewijk.



Figuur 3.2: Historische ontwikkeling Dobbewijk.

3.2 Functionele analyse en beschrijving

De belangrijkste functies in het plangebied betreffen wonen en bedrijvigheid. Daarnaast is er een agrarische functie in het plangebied. Verder komt verkeer, groen en water voor. Buiten een sportschool zijn er geen andere functies of voorzieningen in het plangebied.

Wonen

De woonfunctie van de Dobbewijk is geconcentreerd langs de Papelaan-West en de Donklaan. Het gaat om ongeveer 95 woningen, nagenoeg allemaal gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. Het betreft bijna allemaal rijwoningen. Gestapelde woningen komen niet voor.

In het plangebied komen momenteel een aantal bedrijfswoningen voor. Bij de groothandel in keramiek (Donklaan 74) staat een vrijstaande bedrijfswoning. Bij het voormalige complex van de ANWB staan twee halfvrijstaande woningen (Papelaan-West 150-152). Een van deze woningen is nog bewoond. Op het perceel Papelaan-West 170 staan twee woningen. De Donkhoeve (Donklaan 80) betreft de agrarische bedrijfswoning.

Bedrijvigheid

De bedrijven in het plangebied bestaan uit kleine en middelgrote bedrijven in onder meer productie, logistiek en bouw. Groothandelsbedrijven en autoreparatie en -handel zijn goed vertegenwoordigd. Grote productiebedrijven in de meer industriële sfeer komen niet voor. In 2008 en 2009 is een uitgebreide bedrijfsinventarisatie gedaan (Sight Ruimte en milieu, Nadere bedrijveninventarisatie Dobbewijk, 14 april 2009). Om de actualiteit te waarborgen is begin 2012 een na-inventarisatie uitgevoerd door middel van een veldbezoek en aan de hand van adresgegevens. Deze gegevens zijn ook gebruikt voor een goede inschatting van de milieuhinder (zie paragraaf 5.6). Detailhandel komt als zelfstandige functie niet voor. Wel is er sprake van verkoop van auto's aan particulieren bij de garagebedrijven. Incidenteel komt ook de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen voor.

Agrarisch

Het perceel Donklaan 80 heeft van oudsher nog steeds een agrarische functie.

Sport

In een bedrijfspand aan de Industrieweg is een sportcentrum gevestigd. Er zijn hier fitnessruimten en squashbanen.

Verkeer

Alle wegen en straten in het plangebied hebben een erftoegangsfunctie. Er zijn nagenoeg geen aparte verbindingen voor langzaam verkeer, alleen het fietspad uit de tunnel aansluitend op de Papelaan-West. Een deel van de spoorlijn Den Haag-Leiden ligt binnen het plangebied.

Groen

De grootste groenvoorziening in het plangebied is gelegen tussen de Wijngaardenlaan en de Papelaan-West (parallelstraat). Dit plantsoen is toegankelijk middels een pad. Verder is de groenzone rond het confectiedistributiecentrum noemenswaardig. Dit groengebied is niet toegankelijk, maar speelt wel een grote rol in de landschappelijke beeldkwaliteit van het buitengebied. Aan de Donklaan is een speelplaatsje aanwezig.

Water

De sloot ten oosten van de spoorlijn ligt binnen het plangebied. De Dobbewatering ligt slechts voor een gedeelte in het plangebied, ter hoogte van het bedrijfsperceel Dobbeweg 11.

3.3 Stedenbouwkundige analyse en beschrijving

3.3.1 Randen en gebieden

Dobbewijk heeft stedenbouwkundig gezien een aparte positie in Voorschoten. Het is het enige bebouwde gebied ten westen van de spoorlijn. Het plangebied wordt zodoende aan drie zijden omzoomd door het open buitengebied. De wijk wordt begrensd door duidelijke randen. Aan de oostzijde is dit de spoorlijn tussen Den Haag en Leiden. Aan de zuidzijde de Wijngaardenlaan. Aan de westzijde de Dobbewatering, hoewel deze grens wordt doorbroken door één bedrijfsperceel. Aan de noordkant begeleidt een bomenrij de overgang naar het open weidegebied.

Het plangebied is te verdelen in een woongedeelte en een bedrijvengedeelte. De Donkhoeve en het bijbehorende terrein behoort tot geen van beide en neemt een aparte positie in. Het woongedeelte ligt langs de Donklaan en de Papelaan-West. Het bedrijvengedeelte ligt hier in een U-vorm omheen. Het terrein van het confectie-distributiecentrum is door zijn omvang ook als apart gebied te karakteriseren binnen de Dobbewijk.

3.3.2 Woongedeelte

Het woongedeelte bestaat uit twee straten. De Donklaan staat haaks op de Papelaan-West. De Donklaan heeft aan weerszijden bebouwing en de Papelaan-West slechts aan de noordzijde. De bebouwing bestaat uit aaneengebouwde woningen, veelal twee lagen met een kap. Vanaf de spoorlijn bestaat de eerste rij woningen aan de Papelaan-West (156-168) uit relatief jonge woningen voor Dobbewijk. Het betreft woningen waarvan de derde laag zowel een schuin dakvlak heeft als een platte afdekking kent. Op de tweede bouwlaag zijn er aan de voorzijde ruime balkons. De volgende rij (nummers 172-178) bestaat uit vier woningen. Deze bestaan uit twee lagen en een kap. Dan volgt een vrijstaande woningen (ook twee lagen en een kap) op nummer 180. Vervolgens staat er een relatief kleine woning (een laag met kap). Deze woning (nummer 184) staat direct aan het trottoir en doorbreekt de voorgevelrooilijn. Direct aansluitend staat een rij met vier herenhuizen (186-200) met beneden- en bovenwoningen.



Figuur 3.3: Woningen Papelaan-West 156-168.

De bebouwing kent twee ruime bouwlagen en een forse kaplaag met deels een platte afdekking. Het eerste pand heeft geen kaplaag. De woningen hebben duidelijke erkers met balkon op het dak van de erker. Aan de andere kant van de Donkiaan staan nog drie rijen met woningen. De eerste twee rijen bestaan uit woningen met tweelagen en een kap. De laatste rij (224-230) betreft woningen van twee lagen met een platte afdekking.

De even zijde van de Donkiaan kent ook voornamelijk woningen zonder schuine kaplaag. Tot voorbij de speelplaats (nummers 2 tot 50) gaat het om woningen van twee lagen zonder kap. Een uitzondering is woning nummer 14. Hier is een dakopbouw gerealiseerd met platte afdekking. De laatste twee rijen hebben wel een schuin dak. De hoofdmassa bestaat hier uit 'anderhalve' bouwlaag met een schuin dak, waarbij aan de voorkant een dakkapel in de voorgevellijn is gerealiseerd. Daardoor is de gevel aan de voorzijde twee bouwlagen hoog. Ook aan de achterzijde zijn bijna overal dakkappen aanwezig, maar deze is niet geheel doorlopend zoals aan de voorzijde.

Aan de oneven zijde van de Donkiaan staat rijen met vier of vijf woningen, alle bestaand uit twee bouwlagen met een schuine kap. Bijna alle woningen hebben kleine erkers. Bij de eerste drie rijen is er een doorlopende afdekking aanwezig, zowel boven de erkers als de deuren. De meeste woningen op de kop van de rijen hebben een aanbouw aan de zijgevel. Deze aanbouwen bestaan uit een platte bouwlaag, behalve bij nummer 25 en 27. Hier is sprake van twee bouwlagen en een kap. Doordat de gevel iets verder achter op het perceel staat, zijn deze aanbouwen nog te onderscheiden van de hoofdbebouwing. Aan de voorzijde komen slechts bij enkele woningen dakkappen voor. Aan de achterzijde hebben veel woningen wel een dakkapel.



Figuur 3.4: Woningen aan oneven zijde Donkiaan.

Aan- en uitbouwen

De bestaande aan- en bijgebouwen bij woningen zijn vergeleken met de standaard regels voor aan- en uitbouwen uit het handboek van Voorschoten. Op basis van een bureauinventarisatie kan worden geconcludeerd dat de bestaande bebouwing geen aanleiding vormt om in Dobbewijk af te wijken van de standaardregeling voor aan- en uitbouwen. Hoewel in het overgrote deel van de gevallen de maximale diepte van 3 m ontoereikend is, loopt de diepte van de bestaande aanbouwen zo ver uiteen, dat geen aanvaardbare grotere maximale diepte kan worden vastgesteld. Pas bij een eventuele

maximale diepte van 7 of 8 meter zou een substantieel deel van de bestaande aanbouwen voldoen aan de regels. Dit zou tot gevolg hebben dat dat op veel percelen nieuwe aanbouwen tot 7 of 8 meter diep gebouwd kunnen worden. Voor de bestaande aan- en uitbouwen wordt daarom een algemene regeling opgenomen op grond waarvan deze zijn toegelaten, ook al zijn ze dieper dan 3 m.

3.3.3 Werkgedeelte

Aan de Dobbeweg en Industrieweg liggen ongeveer twintig bedrijfskavels. Hierop staan bedrijfshallen, loodsen, werkplaatsen, bedrijfsverzamelgebouwen, opslagruimtes en dergelijke. De hoogte van de bebouwing varieert, maar is doorgaans 8 tot 10 meter hoog. Veelal zijn de gebouwen plat afgedekt. Er is een bedrijfsterrein gelegen ten noordwesten van de Dobbewatering. Het terrein is geheel verhard en omzoomd met bomen. Op dit terrein, ontsloten van de Dobbeweg, staat een gebouw van ongeveer 5 meter hoog. Ook het confectiedistributiecentrum neemt een bijzondere positie in, met name door zijn omvang (circa 30.000 m² grondoppervlakte). Het terrein ligt aan de andere zijde van een oude agrarische waterloop. Deze waterloop is mede door de begeleidende bomen een herkenbaar structurerend element in de Dobbewijk.



Figuur 3.5: Bedrijfspanen aan de Industrieweg.

Het voormalige Defensie terrein ligt momenteel braak. Een oude groenvoorziening is nog aanwezig. Een gedeelte wordt tijdelijk gebruikt als parkeerplaats. Langs het spoor staat een oude bedrijfsruimte (voormalige aardewerkfabriek Groeneveldt) met een bedrijfswoning. Het gebied ten zuiden daarvan (deelgebied 6) bestaat voor het overgrote deel uit het voormalige terrein van de ANWB. Een gedeelte van de gebouwen is reeds gesloopt, een ander deel staat nog. De loods van een voormalige schilderfabriek (Donklaan 52) is ook nog aanwezig, maar niet meer in gebruik. Wel in gebruik is een houtbewerkingsbedrijf voor de productie van trappen. Het bedrijfsgebouw staat vlak achter de woningen Donklaan 20-32. Het gebouw, met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter, wordt ontsloten vanaf de Papelaan-West (betreft nummer 182). Aangrenzend ligt een terrein met verspreid liggende bebouwing. Een deel van deze bebouwing heeft van oorsprong een agrarische functie gehad (schuren, hooiberg). Ook dit terrein wordt ontsloten vanaf de Papelaan-West (betreft nummer 170). Deelgebied 6 ontbeert heldere ruimtelijke structuur, doordat in de loop van de tijd steeds kleine gedeelten onafhankelijk van elkaar bebouwd zijn.

3.3.4 Donkhoeve

Het perceel van de Donkhoeve ligt net als het confectiedistributiecentrum aan de andere zijde van een oude waterloop. Het perceel wordt omzoomd door hoge bomen, waardoor het verscholen ligt in de Dobbewijk. Op het perceel staan diverse monumentale panden met schuine daken. De nok ligt op maximaal 9 meter hoogte. Tussen de spoorlijn en het confectiedistributiecentrum ligt een pad dat de Donkhoeve met de Papenwegsepolder verbindt. Dit pad wordt begeleid door bomen.

3.4 Overige uitgangspunten (analyse) en randvoorwaarden voor herontwikkeling

De Dobbewijk ligt uniek tussen het spoor en het buitengebied. Het plangebied ligt aan een regionale weg en nabij het treinstation en is dus goed bereikbaar. De wijk bestaat uit een combinatie van wonen en werken. Dit is een aantrekkelijke combinatie. Het vergroot de levendigheid en veiligheid, omdat er permanent mensen aanwezig zijn. De Papelaan-West en de Donklaan vormen een aantrekkelijk woonmilieu met een dorps karakter. Het bedrijventerrein ligt om de woonstraten heen. De combinatie woon- en werkfunctie levert in de praktijk geen grote knelpunten op voor wat betreft overlast en hinder. Dit blijkt uit een bedrijveninventarisatie uit 2009.

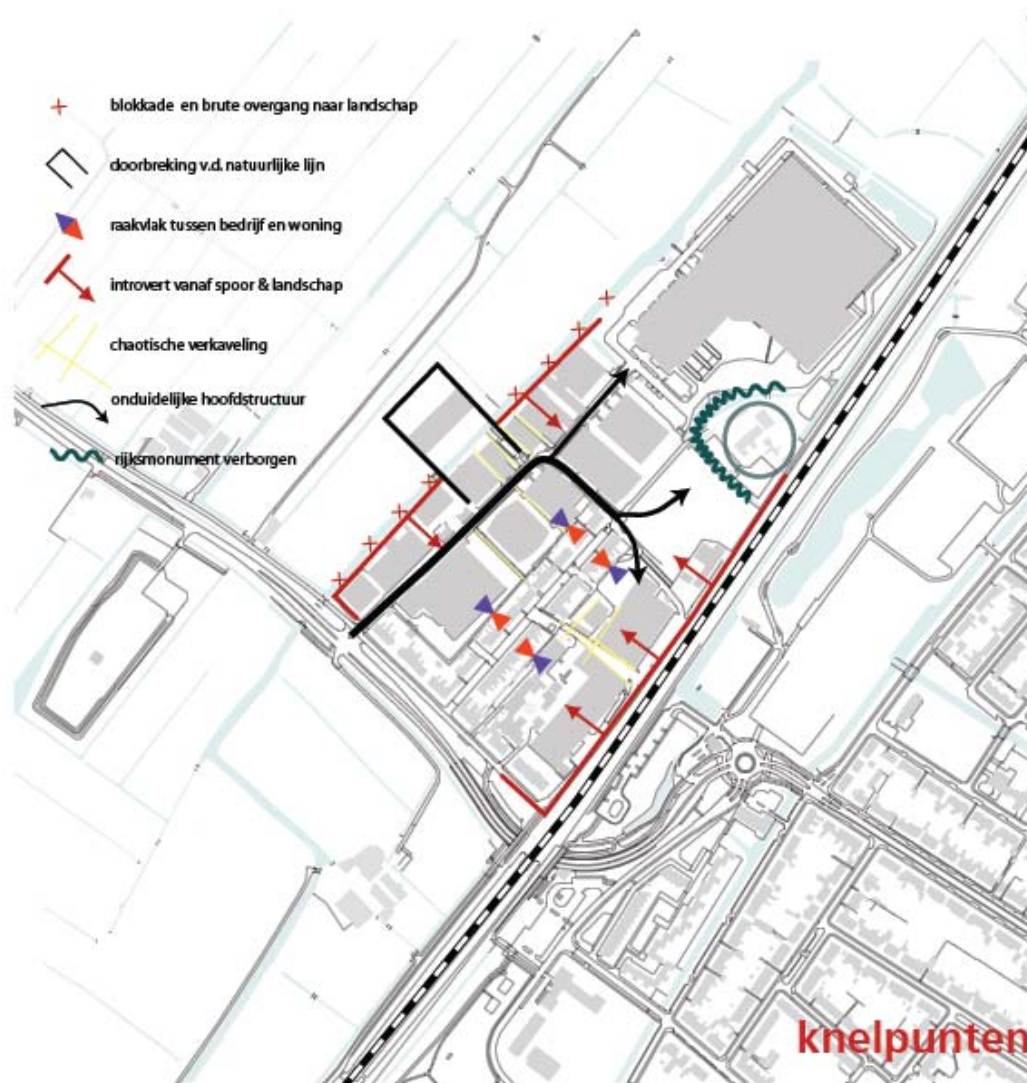
Het bedrijventerrein heeft zich in de loop van de jaren van industrie doorontwikkeld naar ondernemingen in bouw en nijverheid, logistiek (waaronder groothandel), zakelijke en creatieve bedrijvigheid. Het bestemmingsplan uit 1949 is destijds opgesteld om grote industrie te faciliteren. Het huidige planologische kader is verouderd en niet toegerust op de eisen en wensen van deze tijd. De ligging aan het spoor bezorgt bewoners van een aantal woningen aan de Papelaan-West mogelijk geluidsoverlast. In de huidige situatie heeft de Dobbewijk voor autoverkeer één entree, de Dobbeweg. Deze situatie is historisch gegroeid en niet optimaal. Verder mist er een heldere hoofdontsluiting van de bedrijven; sommige bedrijven liggen 'verstopt'. De ontsluiting is niet eenduidig ingericht, waardoor er een rommelig beeld ontstaat. Parkeermeting toont aan dat er op een aantal plekken sprake is van een hoge parkeerdruk.

Panden en structuren laten veel zien van de oorsprong en historische ontwikkeling van de Dobbewijk. Behalve het rijksmonument, boerderij 'De Donkhoeve', zijn er een aantal niet-monumentale panden die de bedrijfsmatige historie van de Dobbewijk representeren. Het rijke verleden van de Dobbewijk is echter nauwelijks zichtbaar. De landschappelijke ligging wordt vanuit de wijk nauwelijks beleefd; ook omdat de groene omgeving niet direct bereikbaar is. De Donkhoeve ligt verscholen in de wijk. Vanuit Wassenaar biedt de Dobbewijk zicht op rommelige achterzijden van bedrijven. Van landschappelijk belang zijn de Papelaan-West als historische laan met laanbeplanting en kleinschalige bebouwingstructuur en de iets hoger gelegen Dobbewatering. Dit is de met groene oevers omgeven, historische afwatering van de veenpolders.

De huidige bedrijvenbebouwing is veelal grootschalig en sober vormgegeven en de openbare ruimte is eenvoudig ingericht. De huidige Dobbewijk heeft weinig uitstraling en oogt hier en daar rommelig. De twee woonstraten in de Dobbewijk verschillen van karakter. Langs de Papelaan-West ligt de bebouwing aan één zijde van de ventweg. Aan de overzijde grenst de weg aan het open landelijk gebied. De Donklaan ligt aan beide zijden ingeklemd tussen de bedrijfsbebouwing. Deze is geregeld zichtbaar tussen

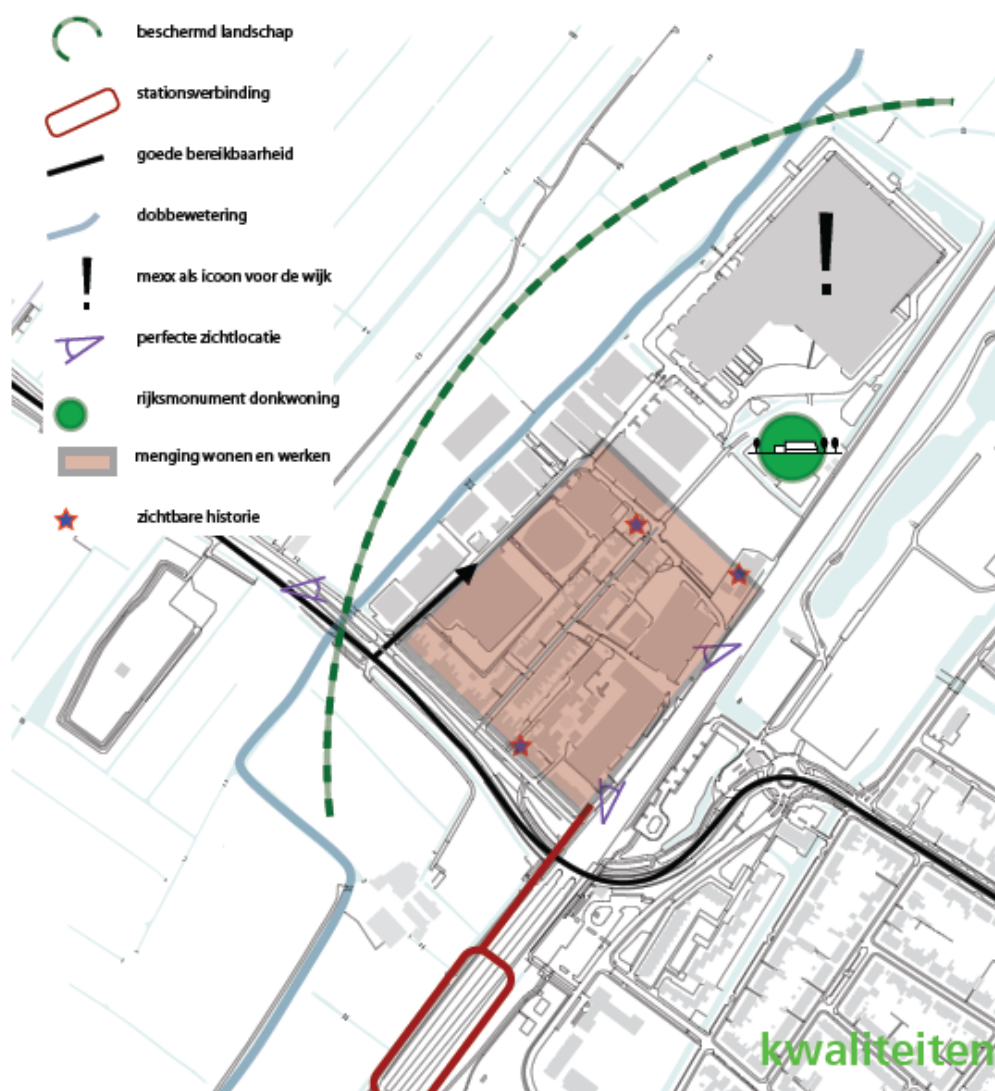
en achter de woonbebouwing en aan het einde van de straat. Dit heeft een negatieve visuele invloed op het straatbeeld. Het geeft het idee om ingesloten te zijn. De overgang tussen woningen en bedrijven is veelal eenvoudig functioneel, maar niet fraai. Hekken, schuttingen en prikkeldraad dragen niet bij aan de kwaliteit van wonen.

De Dobbewijk is groenarm. De huidige groenstrook langs de Papelaan-West heeft een beperkte verblijfskwaliteit en de parken in Voorschoten liggen op te grote afstand van de woningen. De kwaliteit van de polder is alleen te ervaren op de groenstrook langs de Papelaan-West. Het is niet mogelijk om een ommetje te maken of door het landelijk gebied te lopen. De mogelijkheden om de hond uit te laten zijn beperkt. In de wijk zijn geen groene speelterreinen. Zie figuur 3.6 voor een overzicht van de knelpunten in de huidige situatie.



Figuur 3.6: Knelpunten huidige ruimtelijke situatie.

De goede bereikbaarheid van de Dobbewijk is een kans om een zichtbaar, representatief en goed bereikbaar te gebied te maken, dat functioneert als een poort naar de gemeente. De wijk ligt prachtig als een buitenplaats in het landschap, maar maakt daar te weinig gebruik van. De unieke menging van wonen en werken is niet vanzelfsprekend een kwaliteit, maar juist deze combinatie maakt dat er een levendig gebied kan ontstaan, waarbij de functies profiteren van elkaars aanwezigheid. Beide functies zijn geconcentreerd gelegen. Ook de organische groei kan als kans gezien worden. Door geleidelijke historische groei staan er gebouwen uit verschillende bouwperiodes, waaronder het historische rijksmonument de Donkhoeve. De zichtbare historische gelaagdheid laat de diepere betekenis zien van dit gebied in de geschiedenis van Voorschoten. Zie figuur 3.7 voor een overzicht van de kwaliteiten van de huidige ruimtelijke situatie.



Figuur 3.7: Kwaliteiten huidige ruimtelijke situatie.



De Dobbewijk is het bedrijventerrein van Voorschoten en is hiermee van belang voor de werkgelegenheid van de hele gemeente. Met de herontwikkeling van Deelgebied 6 en het voormalige Defensieterrein wordt een groot deel van de wijk herontwikkeld voor nieuwe bedrijven. De Dobbewijk ligt in een economisch sterke regio waarin de ruimtevrage van bedrijven de beschikbare ruimte overtreft. Over het algemeen functioneren de bedrijven in de Dobbewijk goed. Met de herontwikkeling kunnen in de Dobbewijk circa 200 tot 250 arbeidsplaatsen extra komen.



4 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft de beschrijving van de planinhoudelijke onderdelen van het bestemmingsplan. Er is sprake van zowel een consoliderend deel als een ontwikkelingsdeel. Voor het te consolideren deel is het bestemmingsplan geënt op de bestaande situatie. Voor het te ontwikkelen deel staat de grondslag beschreven in de Structuurvisie Dobbewijk. Deze structuurvisie is vastgesteld op 29 mei 2012 door de gemeenteraad en geeft de planinhoudelijke beleidslijnen voor de Dobbewijk. In dit hoofdstuk worden slechts de kernonderdelen van dit beleid beschreven. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de Structuurvisie Dobbewijk.

4.1 Hoofdropzet van het plan

4.1.1 Opgave en ambitie

De opgave voor Dobbewijk laat zich als volgt omschrijven: het realiseren van een kwaliteitssprong voor het gehele gebied, waardoor het bestaande en het nieuwe gedeelte gezamenlijk een hoogwaardig woon- en werk gebied gaan vormen en de Dobbewijk met recht een buitenplaats voor wonen en werken genoemd kan worden. De ambitie is vertaald in drie thema's:

- ruimte voor iedereen;
- helder ondernemen;
- comfortabel wonen.

Ruimte voor iedereen

Het woongedeelte en het werkgedeelte hebben ieder hun eigen dynamiek. Dat betekent dat bewoners en bedrijven hun eigen, soms conflicterende, eisen en wensen hebben. Het streven is beide functies de ruimte te geven, zodat beide functies goed kunnen functioneren. Enerzijds geeft dit noodzaak tot een zekere scheiding tussen verkeersstromen (waartoe bijvoorbeeld maatregelen om het werkverkeer te weren uit de woonstraten), maar anderzijds kunnen verbindende elementen aan dit doel bijdragen. Het gaat dan om profiteren van de kwaliteiten van het omliggende landschap, het inrichten van de openbare ruimte als gezamenlijk verblijfsruimte en het benutten van cultuurhistorische elementen. Het vinden van een evenwicht speelt een belangrijke rol.

Helder ondernemen

Uitgangspunt voor de bedrijvigheid in de Dobbewijk is waar mogelijk faciliteren van bedrijvigheid nu en in de toekomst, waarbij de woonfunctie beschermd wordt. De ambitie is de positie van de Dobbewijk als bedrijventerrein te verstevigen. Randvoorwaarden zijn een goede interne infrastructuur en voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen.

Comfortabel wonen

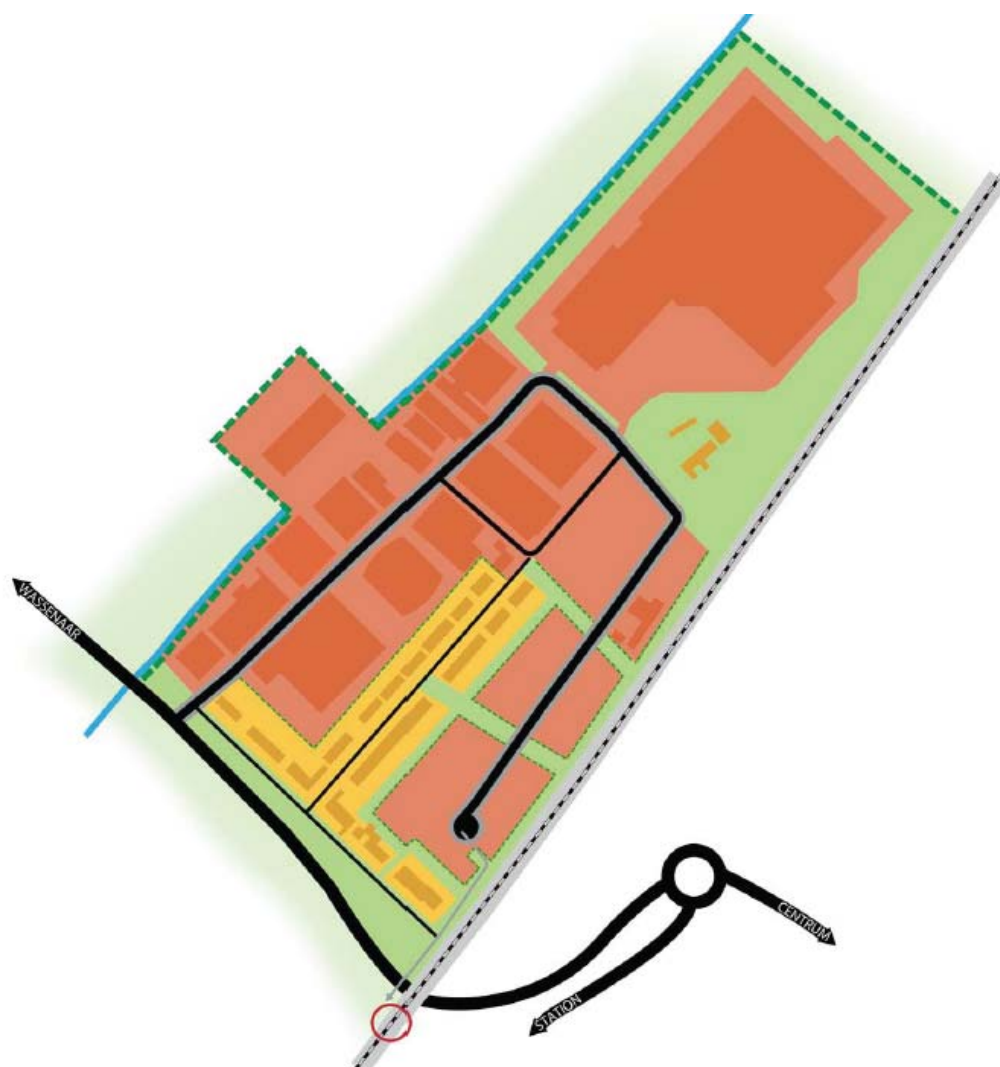
De ambitie voor het woongedeelte is het versterken van de relatie met het omliggende landschap zonder het landschap te verstoren. Verder is het streven om de overgang tussen wonen en werken te verbeteren. Voor bewoners is het belangrijk dat zij na de nieuwe ontwikkelingen en de mogelijkheden in het bestemmingsplan voldoende zonlicht en privacy hebben in (de tuinen van) de woningen.

4.1.2 Visie

Om van de huidige situatie naar de gewenste situatie van een buitenplaats te komen moet er ingezet worden op de volgende elementen:

- heldere en representatieve hoofdstructuur;
- ontvlechten van het bewoners- en bedrijvenverkeer;
- benutten van de randen;
- samenhangend en samenbindend stelsel van openbare ruimte;
- goede overgang tussen bedrijven en woningen;
- zichtbaar maken van de bestaande kwaliteiten;
- programma inspeliend op de huidige vraag vanuit de markt.

Zie figuur 4.1 voor een verbeelding van de visie voor Dobbewijk.



Figuur 4.1: Visie op hoofdlijnen.

De visie gaat uit van een heldere U-vormige ontsluiting, die overal hetzelfde wordt vormgegeven. Parkeren dient zo veel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost. De kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein wordt verbeterd en de prachtige

omgeving kan worden beleefd in de wijk. Er komt een heldere en representatieve openbare ruimte door een hiërarchisch stelsel. De hoofdstructuur krijgt een eenduidig profiel. De secundaire structuur bestaat uit een openbare ruimte als buffer tussen het woon- en het werkgedeelte. De goede overgang tussen bedrijven en woningen wordt gerealiseerd door factoren oriëntatie, afstand, hoogte en visuele kwaliteit. Ook milieuzonering draagt bij aan een goede overgang. De verborgen schatten (zowel cultuurhistorie als landschap) moeten kunnen worden beleefd, zowel door bewoners als door werknemers. Het uitgangspunt voor het programma is een gemengd bedrijventerrein inspelend op een lokale vraag van kleine of middelgroot formaat bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.

4.2 Ruimtelijke aspecten

4.2.1 Hoofdontsluiting en parkeren

De nieuwe hoofdroute brengt structuur aan in de wijk. Deze hoofdroute bestaat uit een zo continue en zo recht als mogelijke route met een eenduidig profiel en inrichting. Hij bestaat uit de bestaande Dobbeweg, die overgaat in een nieuw tracé langs het confectiedistributiecentrum en die vervolgens midden door het voormalige Defensierrein en deelgebied 6 loopt. Om overzicht en een eenduidig beeld van de hoofdroute te bewerkstelligen wordt de weg rechtgetrokken door de 'kop' bij de Industrieweg te slopen. De hoofdroute zal begeleid worden door bomen, waar mogelijk in de volle grond, anders in bakken. De bedrijven liggen nagenoeg allemaal direct of indirect aan de hoofdroute. De secundaire wegen (erftoegangswegen, woonstraten) krijgen een andere inrichting, zodat het onderscheid in hiërarchie ondersteund wordt en duidelijk is. De inrichting ondersteunt het snelheidsregime dat op de hoofdroute 50 km/u is en op de erftoegangswegen 30 km/u.

Het uitgangspunt is parkeren op eigen terrein volgens de norm 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Tevens komen er langs de hoofdontsluiting enkele parkeerplaatsen, zowel voor auto's als vrachtwagens. Voor langzaam verkeer komt er aan één zijde van de hoofdontsluiting een doorlopend trottoir. Voor fietsers komen fietssuggestiestroken op de rijbaan. Voor fietsers en voetgangers komt er een verbinding vanuit de keerlus van de hoofdontsluiting richting het station. In geval van calamiteiten kan deze route ook door hulpdiensten worden gebruikt.

4.2.2 Groen en landschap

Buffergroen

Achter de woningen aan de oostkant van de Donkiaan en achter de woningen aan de zuidzijde van de Papelaan-West worden zones gereserveerd als openbare en collectieve groene ruimte voor de hele wijk. Deze circa 10 meter brede zones worden ingericht als gemeenschappelijke verblijfsruimte voor bewoners en bedrijven. Het beeld is groen waarbij een pad, beplanting, speelvoorzieningen, zitelementen en eventueel oppervlaktewater, ingrediënten zijn om een natuurlijk en prettig verblijfsgebied te maken. De huidige speelplaats aan de Donkiaan wordt hierin opgenomen. De bufferzone wordt een nieuwe, informele route richting het station.

Groene kaders

Gestreefd wordt naar een groene omkadering met groene gevels van de nieuwe bedrijven in deelgebied 6 en het voormalig Defensie terrein. Bedoeld wordt een met beplanting begroeide erfafscheiding die de rooilijn van het bedrijf markeert als onderdeel van de afscheiding van het achterterrein of van de achtergevel van het bedrijf. Deze afscheiding dient tevens als geluidwering. Aan de westzijde van de Donklaan is een dergelijke groene omkadering niet zo maar toe te passen.

Landschappelijke inpassing

De inzet is gericht op het beleefbaar maken van het landschap. Een van de aspecten is een goede overgang van de achtergevels van de bedrijven naar het beschermde landschap aan de westzijde. Er wordt nog onderzocht op het mogelijk is de oever van de Dobbewatering groener en eenduidiger in te richten, zodat de zone beter aansluit op het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast zal er onderzocht worden op welke manier er doorkijkjes naar het landschap gecreëerd kunnen worden. Verder wordt bekeken of er een wandelpad aangelegd kan worden in het omliggende landschap.

Donkhoeve

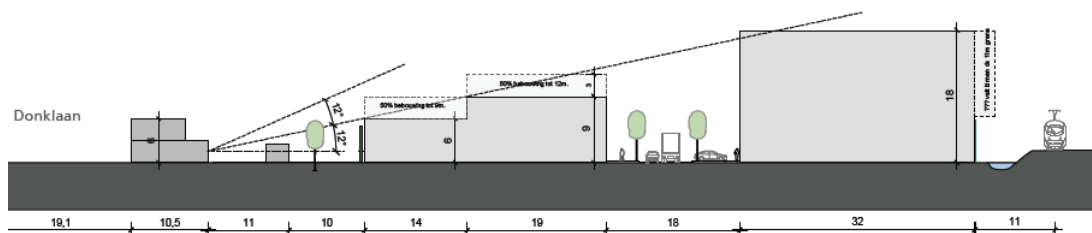
De herkenbaarheid van de oorspronkelijke toegangsweg naar de Donkhoeve wordt verbeterd door de aansluiting op de hoofdroute. Het profiel van de verlengde Donklaan wordt zo veel mogelijk tot aan de Donkhoeve doorgezet. Aan de verlengde Donklaan worden kleinschalige bedrijfsgebouwen gerealiseerd zodat er een goede overgang ontstaat, ook in schaal en bebouwingstypologie.

4.2.3 Nieuwe bedrijfskavels

Het plan is om alle bebouwing in deelgebied 6 te slopen. In combinatie met de nieuwe ontsluitingsweg kunnen deelgebied 6 en het voormalige Defensie terrein op een efficiënte manier verkaveld worden voor nieuwe bedrijfsgebouwen. Er komen twee oost/west-gerichte groene dwarsdoorsteken. Het nieuw te ontwikkelen gebied wordt zo in drie clusters gecompartmenteerd. De wat hogere bebouwing heeft een gezicht naar het spoor en Voorschoten.

Hoogteopbouw

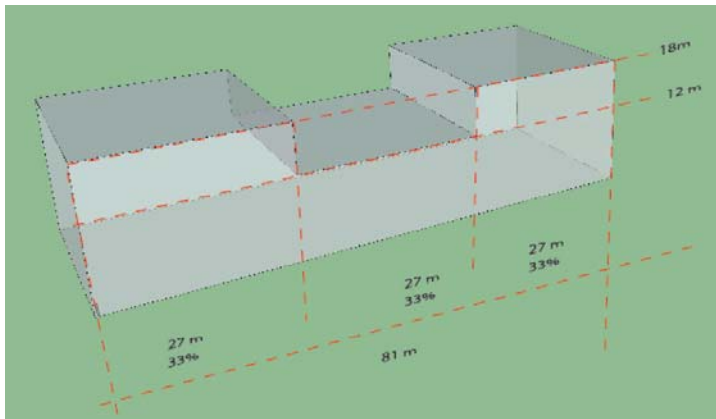
Voor een goede visuele relatie tussen de woningen en de bedrijven is een goede opbouw in hoogte van belang. Het uitgangspunt is wat een persoon ervaart als hij of zij zich in de woonkamer of tuin bevindt. De eerste strook (gerekend vanaf de woningen) krijgt een maximale bouwhoogte van 6 meter. In de tweede lijn geldt maximaal 9 meter. De derde lijn mag maximaal 12 m bedragen. De vierde lijn, de bouwblokken langs het spoor, betreft een combinatie van 12 m en (onder voorwaarden) maximaal 18 meter.



Figuur 4.2: geleiding bouwhoogte tussen Donklaan en bebouwing langs spoorlijn

Deze voorwaarden betreffen de wijze waarop de bouwvlakken mogen worden ingevuld met bebouwing hoger dan 12 m (zie ook figuur 4.3):

- hoger dan 12 m alleen voor een aaneengesloten bouwdeel waarvan de breedte maximaal 33% van de breedte van het bouwvlak bedraagt (breedte gemeten van noordoost naar zuidwest);
- de breedte van een bouwdeel hoger dan 12 m mag niet groter zijn dan de breedte van een aansluitend bouwdeel lager of gelijk aan 12 m.



Figuur 4.3: mogelijke uitwerking voorwaarden bebouwing hoger dan 12 m spoorzijde

In het te consolideren deel wordt een vergelijkbaar principe gehanteerd. Het eerste deel bij de woningen krijgt voor 50% een maximale bouwhoogte van 6 meter en voor 50% een maximale bouwhoogte van 9 meter. Na 15 meter geldt in zijn geheel een maximale bouwhoogte van 9 meter. Als uitzondering mogen de gebouwdelen die aan de Dobbeweg liggen maximaal 7 meter hoog zijn. De entree van de wijk blijft zodoende een voldoende weids en open beeld houden.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit gaat enerzijds over de eenheid en kwaliteit van de openbare ruimte en anderzijds over de bestaande en nieuwe bebouwing. Met inrichting, profiel en materiaal wordt de hiërarchie in wegen zichtbaar gemaakt. De uitritten en zijstraten (Dobbeweg-Oost) en verlengde Donklaan benadrukken door hun met uitritconstructies de hoofdontsluiting. Op de verlengde Donklaan wordt op het trottoir het gebakken woonerfmateriaal van de Donklaan doorgezet voor de continuïteit.

De loodrecht op de Donklaan liggende groenzones zijn verbindingen met een groen en recreatief karakter. De overgangszones tussen de woningen en bedrijven hebben meer een collectief en semiopenbaar karakter. Het streven is naar een grotere private betrokkenheid. Een gevarieerde, zowel natuurlijke als cultuurbepalende beplanting kan hier worden toegepast. Zo onderscheidt de overgangszone zich sterker van de andere groenzones. De regels voor beeldkwaliteit van de gebouwen beperkt zich tot de overgangen van bebouwing naar (semi-)openbaar gebied. Het gaat dan om de groene omkadering,

4.3 Functionele aspecten

Wonen

Alle woningen aan de Donklaan en Papelaan-West blijven gehandhaafd. Er worden hier geen woningen gesloopt of toegevoegd. In het kader van de herontwikkeling verdwijnen een aantal bedrijfswoningen. Alleen de bedrijfswoning bij het bedrijf in de handel en opslag van aardewerk (Donklaan 74) en de Donkhoeve zijn in het plan opgenomen.

Bedrijven

Het karakter van de bedrijvigheid blijft hetzelfde. De nieuwe bedrijven in deelgebied 6 en het voormalige Defensieterrein zijn vergelijkbaar met de bedrijven in het bestaande gedeelte. Er komt ruimte voor bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3. Zie hiervoor paragraaf 5.6.

Agrarisch (Donkhoeve)

De Donkhoeve behoudt zijn agrarische functie. Gezien het karakter en de ligging gaat het om relatief kleinschalige, grondgeboden landbouw.

Detailhandel

Er wordt geen zelfstandige detailhandel toegelaten. Incidenteel kan er sprake zijn van verkoop ter plaatse van de geproduceerde, bewerkte of verhandelde goederen. Ook de verkoop van auto's bij de garagebedrijven is toegestaan.

Kantoren

In beginsel worden geen zelfstandige kantoren toegelaten. Vanwege de structurele leegstand in bestaande kantoorgebouwen moet zeer zorgvuldig worden omgegaan met het creëren van bouwmogelijkheden van nieuwe kantoorgebouwen. De Dobbewijk bevindt zich wel op loopafstand van een treinstation. Daarom wordt voor de twee kavels zo dicht mogelijk bij het station de mogelijkheid in beraad gehouden om zelfstandige kantoren te realiseren. In dit plan wordt dit echter niet geregeld; indien medewerking kan worden verleend moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van herbestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Situatie plangebied

Dobbewijk is op de Bodemkwaliteitskaart Leidse Regio 2002 opgenomen als aparte zone. De zone kenmerkt zich door haar industriële verleden vanaf circa 1920. In het plangebied zijn veel bodemonderzoeken en kleine saneringen uitgevoerd. Kenmerkend voor het industriële verleden en het intensieve gebruik is de aanwezigheid van kleine puntbronnen door ondergrondse olietanks en lekkages van chemicaliën.

Onderzoek

Ter plaatse van de herontwikkelingslocaties Defensierrein, deelgebied 6 en perceel De Groot dient voorafgaand aan wijziging in gebruik en bebouwing duidelijkheid te worden verschaft over de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Eén en ander heeft te maken met de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft in het verleden reeds bodemonderzoek uit laten voeren in het plangebied. Een deel van deze onderzoeken is redelijk gedateerd (> 10 jaar). Omdat het gebruik van de gronden sindsdien niet is gewijzigd, is er geen aanleiding om de conclusies als achterhaald te beschouwen.

Gemiddeld genomen ligt de bodemkwaliteit in het gebied tussen de tussen- en interventiewaarden van de circulaire Streef- en interventiewaarden. Lokaal komen verhoging tot boven de interventiewaarden voor, met name van de stoffen loog en zink.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied is voldoende geschikt voor de geprojecteerde functies. Voorts is nergens sprake van een (potentiële) saneringssituatie.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is vastgelegd dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening ook rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dat kader dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Situatie plangebied

Beschermd dorpsgezicht

De Dobbewatering en het omliggende buitengebied liggen binnen het beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten- Leidschendam-Voorburg'. Het te beschermen dorpsgezicht is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van achttiende- en negentiende-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg-twintigste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit.

Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang. De Dobbewatering wordt hierin gewaardeerd als structurerend element (water), dat bijdraagt aan het lineair karakter van de regelmatige en oorspronkelijke stroken- en blokverkeveling.

Het door grasland gedomineerde veenweidegebied ten westen van Dobbewijk wordt gewaardeerd als belangrijke open groenstructuur (weiland en bouwland). Voor zover het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht is hier, qua bedrijfsmatig gebruik, sprake van voortzetting van een reeds bestaande situatie. Het bedrijfsperceel wordt door een bestaande en te behouden groensingel volledig aan het zicht onttrokken. Vanuit de structuurvisie wordt een groene overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein nagestreefd. De kwaliteit en uitstraling moet worden verbeterd, zodat geen sprake is van aantasting van de waardevolle landschappelijke structuur van het beschermd dorpsgezicht.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te conserveren. Nieuwe ontwikkelingen kunnen juist leiden tot versterking van waardevolle aspecten binnen het gebied. Voor zover bebouwing en landschapkenmerken in de aanwijzing zijn aangemerkt als waardevol is het de bedoeling om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gebouwen en terreinen hierop af te stemmen. Het beschermd dorpsgezicht vormt in dit verband een historische stedenbouwkundige en landschappelijke eenheid. De opgave is om bij nieuwe

ontwikkelingen die eenheid zoveel mogelijk te versterken. De bescherming van de onderkende waarden dient planologisch te worden verankerd in een bestemmingsplan.

Monumenten

Binnen Dobbewijk is één Rijksmonument aanwezig: de Donkhoeve aan de Donklaan 80/80a. In het plangebied staan nog meer panden die een zekere beeldwaarde hebben, maar geen monumenten zijn. Het gaat om het vooroorlogse bedrijfspand 'De Globe' en het bedrijfsgebouw van de voormalige aardewerkfabriek 'Groeneveldt'. Verder staat nabij Papelaan-West 190 een voormalig transformatorhuisje.

Archeologie

Het plangebied behoort op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart in zijn geheel tot een gebied waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. De bodem bestaat hier uit Hollandveen op zand en rivierklei. Voor de herontwikkelingslocaties moet daarom nader onderzoek worden uitgevoerd.

Voormalig Defensieterrein

Voor het voormalig Defensieterrein is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Donklaan 78 (locatie Defensieterrein), gemeente Voorschoten; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, september 2007). Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

Op grond van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum. Bij het veldonderzoek zijn de verwachte bodemtypen aangetroffen. De top van het bodemprofiel bleek echter verstoord tot een diepte variërend tussen 0,4 en 1,8 m -mv. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren of kansrijke archeologische niveaus aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vindplaatsen in het plangebied. Vervolgonderzoek wordt niet waardevol geacht.

Conclusie

De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen blijven gehandhaafd. Zo mogelijk wordt de zichtbaarheid vergroot om de historische identiteit van de wijk beter kenbaar te maken. Mogelijk wordt de beleving van cultuurhistorie en landschap vergroot.

Overigens wordt binnen deelgebied 6 nog nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen echter niet van grote invloed zijn op de aanvaardbaarheid of uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene ontheffing voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is ontheffing mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel afgeweken worden na een uitgebreide toetsing.

Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de Dobbewijk te Voorschoten heeft op 13 april 2007 een natuurtoets plaatsgevonden (Tauw, 2007). In de natuurtoets is de herstructurering van het bedrijventerrein getoetst aan relevante natuurwetgeving (o.a. de Flora- en faunawet). In 2012 is dit onderzoek geactualiseerd (Royal Haskoning, Verkennend terreinbezoek bedrijventerrein Dobbewijk, 9 mei 2012). Hiertoe heeft op 8 mei 2012 een verkennend terreinbezoek plaatsgevonden, waarbij is onderzocht of er (nog steeds) beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn (en eventueel sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet).

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een beschermd natuurgebied (Vogel- en habitatrichtlijn). Het plangebied ligt ook niet vlakbij de EHS. Gezien de afstand en aard van de werkzaamheden hebben de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden en/of EHS.

Verspreid in het gebied zijn biotopen en groenstructuren aanwezig die plek kunnen bieden aan diverse soorten. Er komen meerdere bosschages en bomenrijen voor (zie figuur 5.1). Aanwezige soorten betreffen o.a. populier, plataan, eik, gewone esdoorn, meidoorn (bomen) en brandnetel, braam, kleeftkruid, zevenblad en fluitenkruid (kruidlaag). Er zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Hetzelfde geldt voor ongewervelden.



Figuur 5.1: Bosschages en bomenrijen in het plangebied.

Het plangebied is geschikt als leefgebied voor diverse algemene (tabel 1) grondgebonden zoogdieren, zoals diverse algemene muizen en spitsmuizen en incidenteel een wezel of hermelijn. Er zijn geen streng beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen, deze worden ook niet verwacht op basis van de aangetroffen habitat. Hetzelfde geldt voor amfibieën. Reptielen en (beschermde) vissen komen niet voor.

De aanwezige opgaande beplanting (hoge bomen en groenstructuren) is geschikt als foerageergebied en vliegroute voor divers soorten vleermuizen die in de omgeving worden verwacht. Dit betreft onder meer de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Direct nabij het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. De aanwezige gebouwen in het plangebied zelf zijn niet geschikt als verblijfplaats.

Tijdens een eerste bezoek zijn geen bijzonderheden waargenomen. Er is sprake van enige activiteit van de gewone dwergvleermuis in het gebied: enkele individuen zijn verspreid over het gebied waargenomen. Dit betrof met name (kort) foeragerende dieren, daarnaast gebruiken enkele individuen de bomenrij aan de noordzijde van het gebied als vliegroute.

Dit betreft geen dusdanige aantallen die duiden op een essentiële vliegroute). De onderhavige conclusie wordt nog gecontroleerd tijdens een tweede bezoek in de zomerperiode.

De aanwezige beplanting en bosschages zijn geschikt als broedlocatie voor diverse algemeen voorkomende vogelsoorten. Tijdens het terreinbezoek zijn onder meer de zwarte kraai, houtduif, ekster, koolmees, fitis, tjiftjaf, merel, huismus en grote bonte specht aangetroffen. Nesten van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. De aanwezige (bedrijfs)gebouwen zijn niet geschikt voor gebouw bewonende soorten zoals de huismus. Alle broedvogels zijn beschermd middels de Flora- en faunawet. Voor verstoring van broedvogels (overtreding artikel 11) wordt geen ontheffing verleend voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Maatregelen ter voorkoming van effecten zijn daarom noodzakelijk om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna aanvaardbaar, mits maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden getroffen. In dat geval is geen nadere ontheffing noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de kans op overlijden voor burgers (aanwezig in bebouwing of verblijfsgebieden grenzend aan risicobronnen) als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron. Risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen en via buisleidingen. Ook risico's veroorzaakt door windturbines (afvallen rotorbladen) en dalend en stijgend vliegverkeer bij vliegvelden, wordt gerekend tot de externe veiligheidsrisico's.

Dit risico wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kan met behulp van een diagram worden weergegeven.

Situatie plangebied

Inrichtingen (Bevi)

In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en oriëntatiewaarde uit dit besluit. Dergelijke inrichtingen worden in het bestemmingsplan uitgesloten.

Transportroute wegverkeer

In en nabij het plangebied bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen die in de huidige situatie tot een overschrijding van de 10^{-6} contour voor het

plaatsgebonden risico en tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico kunnen leiden.

Transportroute railverkeer

Het plangebied wordt aan de oostzijde geflankeerd door de spoorlijn tussen Leiden-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 Voorschoten-West geen overschrijding van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico tot gevolg heeft. In de directe omgeving van het spoor worden geen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen mogelijk gemaakt. Specifiek onderzoek voor dit plan naar de aanwezige risico's is om deze reden niet noodzakelijk.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico ligt ruim beneden de oriënterende waarden. Er worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegelaten. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het bedrijvendeel van de Dobbewijk.

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.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. 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 hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurgrenswaarde 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.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt de verplichting om te voldoen aan de voorkeurgrenswaarde, 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.

Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan of hoger is dan 70 km/uur;
- 5 dB voor overige wegen.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek naar het wegverkeer verricht. De resultaten hiervan staan in de volgende paragraaf beschreven.

Industrielawaai

Een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder is een terrein waar zich bedrijven kunnen vestigen die genoemd worden in artikel 40 van de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Deze bedrijven worden ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder wordt rondom deze terreinen een zone vastgesteld, waarbuiten een bepaald geluidniveau niet mag worden overschreden. Een dergelijk terrein wordt ook wel een gezoneerd bedrijventerrein genoemd.

Het bedrijventerrein Dobbewijk is geen gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet Geluidhinder (Wgh). De regelgeving omtrent industrielawaai en zonering is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

5.5.2 Resultaten en conclusies akoestisch onderzoek wegverkeer

De separaat beschikbare rapportage "Bestemmingsplan Dobbewijk, akoestisch onderzoek wegverkeer" beschrijft het akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder, naar de geluidseffecten op woningen in de omgeving ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg en de te wijzigen wegvakken in het plangebied. Opgemerkt dat in dit onderzoek twee varianten zijn onderzocht.

Resultaat en conclusie t.a.v. nieuwe wegen

Ten gevolge van de nieuwe wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Er zijn dus vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen om de aanleg van de nieuwe wegen uit te voeren.

Resultaat en conclusies t.a.v. te wijzigen wegen

- Er zou sprake kunnen zijn van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder indien de geluidbelasting ten gevolge van de wijziging toeneemt met 2 dB of meer. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale toename 0,4 dB bedraagt. Er is dus geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.
- De maximale geluidbelasting bedraagt 58 dB. De maximale ontheffingsgrens van 68 dB wordt niet overschreden. Er zijn dus vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen om de wegaanpassing uit te voeren.

Eindconclusie wegverkeer

Het onderhavige bestemmingsplan is uit oogpunt van geluidhinder wegverkeer aanvaardbaar en uitvoerbaar. Het is niet nodig om aanvullende maatregelen of besluiten te nemen.

5.5.3 Reflectie spoorweggeluid

Inleiding

In dit bestemmingsplan is nieuwe bedrijfsbebouwing langs de aangrenzende spoorlijn voorzien. Hierdoor kunnen aan de overzijde van de spoorlijn, ter plaatse van de woonwijk Burgemeester van der Hoevenpark, mogelijke geluidseffecten ontstaan. Die effecten ontstaan door geluid, afkomstig van het spoor, dat reflecteert tegen de nieuwe bedrijfsbebouwing richting de overzijde van het spoor.

In de separate notitie "Geluidseffecten bestemmingsplan West door wijzigingen bestemmingsplan Dobbewijk" zijn deze geluidseffecten in beeld gebracht.

Resultaten en conclusies

In de Wet geluidhinder is geen toetsingskader opgenomen over de effecten van reflecties ten gevolge van het wijzigen van bebouwingshoogten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel noodzakelijk om dit effect in beeld te brengen.

Door middel van een modelberekening, waarbij diverse parameters zijn ingevoerd (zie de notitie) is de volgende conclusie te trekken: ten gevolge van de nieuwe bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan Dobbewijk neemt de geluidbelasting op de woningen aan de oostzijde van het spoor toe op de bovenste bouwlaag van het dichtst bij het spoor gelegen appartementengebouw. Deze toename wordt veroorzaakt door de wijziging van reflecties van het geluid afkomstig van de spoorlijn. In de nieuwe situatie die nu gemodelleerd is, met vrij globale bedrijfsbebouwing en maximale hoogten van respectievelijk 9 m en 18 m, is de maximale toename 1,5 dB op een hoogte van 16,5 m (oftewel de zesde bouwlaag). Er wordt nog bekeken in overleg met bewoners en deskundigen welke oplossingen denkbaar zijn (binnen het kader van de structuurvisie) om de geluidstoename te beperken.

De invloed van reflecties op de andere woonbebouwing in het Burgemeester van der Hoevenpark is minimaal.

5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Ten noordwesten van de Dobbewatering ligt een hoofddrinkwatertransportleiding. In het belang van de drinkwatervoorziening moet bij het ruimtegebruik rekening worden gehouden met de bescherming en instandhouding van deze waterleiding.

5.7 Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de omgeving veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De hiervoor genoemde richtafstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

In de separaat beschikbare notitie "Bedrijven en milieuzonering Dobbewijk" (Royal HaskoningDHV) is aangegeven en gemotiveerd welke (maximale) milieucategorieën binnen Dobbewijk aanvaardbaar zijn binnen de verschillende bestemmingsvlakken. Deze notitie is vertaald in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Dit heeft onder meer geresulteerd in een geluidafscherming tussen de woningen en de te ontwikkelen bedrijven, hetzij in de vorm van een wand, hetzij in de vorm van (bestaand of nieuwe) bebouwing. Op die manier is het aanvaardbaar om op sommige plaatsen hogere milieucategorieën bij recht toe te staan dan de VNG-regeling in eerste instantie toelaatbaar acht.

Een vergelijkbare studie is overigens verricht met het oog op de kavels ten noorden van de woningen aan de Donkiaan (DGMR, 2 augustus 2012). Ook hier is een hogere milieucategorie mogelijk gebleken, mits (ook hier) wordt voorzien in een geluidwerend scherm dan wel dat de hogere milieucategorie (in casu 3.1) wordt verbonden aan een beperking inzake geluidproductie voor de te vestigen bedrijven. Deze beperking is in het onderzoek gesteld op max. 51 dB(A)/m². Beide opties zijn in de regels verwerkt. Bedoeld onderzoek is eveneens separaat beschikbaar.

Behalve het regelen van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is ook gekeken naar de soorten bedrijfsactiviteiten die binnen Dobbewijk aanvaardbaar en/of gewenst zijn. Hierbij is als uitgangspunt genomen de bedrijvenlijst die behoort bij de hiervoor genoemde VNG-handreiking. Uit deze lijst zijn geschrapt:

- Bedrijven in categorie 4.2 of hoger (wordt bij recht niet toelaatbaar geacht).
- enkele op voorhand voor dit gebied niet relevante categorieën SBI nr. 01 t/m nr. 145 (waaronder bijvoorbeeld akkerbouw, delfstofwinning enz.).
- De niet-bedrijfsfuncties in de lijst (zoals bijvoorbeeld detailhandel, horeca – catering uitgezonderd, onderwijs, zorg, recreatie enz.) Indien en voor zover niet-bedrijfsfuncties toch worden toegestaan, wordt dit specifiek, buiten de bedrijvenlijst om, geregeld.
- Bedrijven met index verkeer 3P (in hoge mate personenautoverkeer aantrekkende bedrijven zoals autowasserijen en benzinestations).
- Bedrijven met index visueel 2 (bedrijven die qua beeldkwaliteit doorgaans moeilijk zijn in te passen, maar ook bepaalde nutsbedrijven en windmolens behoren hiertoe).

Aldus resteert een lijst van bij recht toegelaten bedrijven die, in combinatie met de milieuzoneringsregeling, is toegesneden op de specifieke situatie van Dobbewijk.

Vervolgens moet nog wel worden gekeken naar de afstanden voor stof, geur en gevaar binnen de aangeduide 'milieuzone' op de verbeelding. Binnen die zone zijn bedrijven, die weliswaar zijn toegelaten op grond van de hoofdregel en de bedrijvenlijst, maar niettemin te hoog scoren op genoemde milieuhinderfactoren, alsnog uitgesloten. Deze uitzondering geldt overigens niet voor het aspect geluid, omdat het plan voorziet in een afdoende geluidwering.

Flexibiliteit

Mocht zich een bedrijf willen vestigen met een activiteiten welke uit de lijst is geschrapt, of welke er sowieso niet op staat, dan wel een activiteit die op grond van lid 4.1 is uitgesloten, maar dat bedrijf, gelet op aard, omvang en bedrijfsvoering toch aanvaardbaar kan worden geacht, dan kan hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden gebruikt.

Hetzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten die vallen binnen een hogere categorie dan is toegestaan, maar die zich qua milieuhinder gedragen als een bedrijf uit een lagere categorie.

5.8 Mobiliteit en verkeer

Inleiding

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie plangebied

De mobiliteitsaspecten van de plannen voor de Dobbewijk zijn onderzocht in 2007 en 2010 (Goudappel Coffeng, Actualisatie verkeerskundig onderzoek Dobbewijk, 31 augustus 2010). Voor zover noodzakelijk zijn de verkeerscijfers in 2012 aangepast aan de recente uitgangspunten in dit bestemmingsplan.

Verkeersontsluiting

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie betreft de aanleg van een eenduidige ontsluitingsstructuur (zie paragraaf 4.2). Er komt een duidelijker onderscheid tussen de ontsluiting van het woongedeelte en van het werkgedeelte van de wijk.

De hoofdroute is een tweerichtingsweg (50 km/u) die momenteel als Dobbeweg / Industrieweg begint. Hier takken de Papelaan-West (parallelstraat), de Dobbeweg Oost en de verlengde Donklaan op aan.

De Donklaan (gedeelte vanaf de Papelaan-West tot en met gebouw 'De Globe') is een smalle tweerichtingsweg, die aangelegd is als woonerf. De Dobbeweg Oost en de verlengde Donklaan worden éénrichtingswegen van noord naar respectievelijk zuid en west. De Donklaan wordt zo niet gebruikt voor het inrijden van de Dobbewijk. Gezien de inrijdroute en de inrichting van de hoofdontsluiting geldt hetzelfde eigenlijk ook voor het uitrijdend verkeer.

Voor langzaam verkeer komt er een extra verbinding tussen het einde van de hoofdontsluiting en de Papelaan-West. Dit geeft een kortere verbinding tussen het station en de Dobbewijk. Deze route geldt tevens als calamiteitenontsluiting. De aansluiting op het bestaande fietspad loopt niet in een rechte lijn, maar gezien het hoogteverschil vanwege de tunnel is het wel de kortst mogelijke route.

Verkeersintensiteiten

Een verkeerstelling heeft uitgewezen dat op het kruispunt van de Dobbeweg met de Papelaan-West/Wijngaardenlaan in het spitsuur 271 motorvoertuigen voorbij komen. Het etmaalgemiddelde is dan ongeveer 2.700 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersintensiteiten zullen als gevolg van de nieuw uit te geven kavels stijgen naar ongeveer 3.500 motorvoertuigen per etmaal. De voorgestelde inrichting van de hoofdontsluiting kan de intensiteiten goed verwerken. Hetzelfde geldt voor het bestaande kruispunt (reeds voorzien van verkeerslichtinstallatie en opstelstroken).

Parkeren

Om de huidige situatie inzichtelijk te maken is in juni 2010 een telling uitgevoerd. Er is een onderscheid gemaakt in verschillende secties (wegvakken en terreinen). Aan het begin van de Dobbeweg is de parkeerdruk hoog door geparkeerde voertuigen van de garagebedrijven. In gesprek met de garagebedrijven moet bekeken worden hoe de parkeeroverlast beperkt kan worden. Ook bij de sportschool is sprake van een hoge parkeerdruk.

In het kader van de aanleg van de eenduidige rondrijdroute wordt een groot aantal parkeerplaatsen verplaatst. De exacte aantallen en ligging van de nieuwe parkeerplaatsen moet nog worden uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat de huidige aantallen parkeerplaatsen minimaal gehandhaafd blijven. In het nieuw te ontwikkelen deel zijn ongeveer 265 parkeerplaatsen benodigd. Het uitgangspunt voor de nieuwe bedrijfskavels is parkeren op eigen terrein. De norm is 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Ook op straat komen parkeerplaatsen. Ook in dit deel moeten de exacte aantallen en ligging van de nieuwe parkeerplaatsen nog worden uitgewerkt.

Conclusie

De voorgenomen aanleg van de hoofdontsluitingsroute heeft een positief effect op de verkeersafwikkeling van de Dobbewijk. De verwachte verkeersintensiteiten passen goed bij de functie en inrichting van de wegen en straten in het plangebied. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer wordt verbeterd. Bij de uitwerking van de plannen moet voldoende aandacht zijn voor het parkeren. Er zijn genoeg potentiële mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied, mits voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

5.9 Luchtkwaliteit

Gelet op de wetgeving omtrent de luchtkwaliteit is het voorgenomen plan te vergelijken met een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het plan uit oogpunt van de luchtkwaliteit aanvaardbaar kan worden geacht. Niettemin is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening een kort onderzoek uitgevoerd, zie de rapportage van RoyalHaskoningDHV van 13 augustus 2012). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

Als gevolg van de herstructurering van het woon-werkgebied de Dobbewijk vinden emissies naar de lucht plaats die de luchtkwaliteit in de omgeving beïnvloeden. Om de beïnvloeding van de luchtkwaliteit door de emissies van de bedrijven te bepalen is de 'Wet luchtkwaliteit' in ogenschouw genomen. Middels verspreidingsberekeningen is de invloed van de emissies op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Hierbij is de invloed van het bedrijventerrein Dobbewijk zelf bepaald en de invloed van het verkeer op de relevante ontsluitingswegen.

Toetsing van de invloed op de luchtkwaliteit ten gevolge van de herstructurering van de Dobbewijk aan de 'Wet luchtkwaliteit' toont aan dat in geen van de beschouwde jaren overschrijdingen van de grenswaarden worden berekend. Dit geldt zowel voor de emissies vanuit de bedrijven als de emissies ten gevolge van het verkeer in combinatie met de emissie vanuit de bedrijven.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de herstructurering van het woon-werkgebied de Dobbewijk voldoet aan de eisen uit de 'Wet luchtkwaliteit' en het aspect luchtkwaliteit het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.10 Water

Wettelijk kader / inleiding

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Het belangrijkste wateraspect, dat direct ruimtelijke consequenties zou kunnen hebben voor het plan is een eventuele compensatieverplichting voor substantiele vermindering van onbebouwde gronden c.q. oppervlaktewater. Hiertoe is een planologische

vergelijking uitgevoerd, waaruit blijkt dat in de nieuwe situatie de toename aan verhard en/of bebouwd oppervlak maximaal 326 m² bedraagt.

Op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap moet bij een toename van meer dan 500 m² worden gecompenseerd, namelijk 15% van de toegenomen oppervlakte. De compensatie moet dan bij voorkeur in het plangebied worden opgelost, en – als dit niet mogelijk is – daarbuiten maar wel binnen het betreffende peilgebied.

Omdat de berekende toename in dit plan onder deze grenswaarde zit, hoeft binnen dit plan niet te worden voorzien in compenserende maatregelen. Voorwaarde is uiteraard wel dat de bestaande waterlopen positief worden bestemd, hetgeen in dit plan ook het geval is. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden de groene zones gedeeltelijk voor water of tijdelijke waterberging in te richten.

Inmiddels is het watertoetsoverleg met het Hoogheemraadschap gestart. Dit overleg wordt afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Uit het overleg tot nu toe komen geen andere zaken naar voren die van significante invloed op de in dit plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden.

5.11 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Resultaten

Dit bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van een bestaand bedrijventerrein. Dit valt onder activiteit D11.3 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein). De richtwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplicht betreft een oppervlakte van 75 hectare of meer. In het geval van Dobbewijk gaat het dus ongeveer om de helft. De nieuw uit te geven bedrijfskavels zijn bedoeld voor gemengde bedrijvigheid van kleine en middelgrote omvang. Dit betreft geen industrieën met potentieel grote milieugevolgen. Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen effecten te verwachten zijn op beschermde natuurgebieden, mede vanwege de grote afstand tot het plangebied. Gelet op de beschreven milieueffecten in de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen plannen voor de Dobbewijk geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu hebben. Het opstellen van een milieueffectrapport wordt om die reden niet zinvol geacht.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

De plansystematiek is tot stand gekomen op basis van de structuurvisie en de huidige situatie in het plangebied en het handboek met modelregels van de gemeente Voorschoten. De structuurvisie en de huidige situatie vormen de inhoudelijke basis en de modelregels de instrumentele basis. Aan zowel het te consolideren deel als het te ontwikkelen deel van de Dobbewijk is een 'definitieve' bestemming toegekend. Er zijn geen voorlopige of uit te werken bestemmingen. Wel kent de bedrijfsbestemming voor het te ontwikkelen deel een voorwaardelijke bepaling in de bouwregels.

De mate van detail is groter voor het woongedeelte dan voor het bedrijvengedeelte. Daar waar ontwikkelingen plaats gaan vinden is meer behoefte aan flexibiliteit. Het detailniveau is hier kleiner. Voor het woongedeelte wordt aangesloten bij de algemene regeling van Voorschoten. Het gewenste grondgebruik is aangegeven door middel van de reguliere bestemmingen. Wanneer een aanvullende belangenafweging noodzakelijk is, dan is gebruik gemaakt van dubbelbestemmingen, wijzigingsbevoegdheden, bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en afwijkingsbevoegdheden.

"Bevoegd gezag"

Bij de afwijkingsbevoegdheden in dit plan is steeds de term "het bevoegd gezag" vermeld en niet (bijvoorbeeld) burgemeester en wethouders. Deze keuze vloeit voort uit de Wabo en anticipeert op gevallen waarin de provincie gebruik wenst te maken van een afwijkingsbevoegdheid in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

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

Ter bevordering van de digitale, interactieve uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen moeten nieuwe bestemmingsplannen worden gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, kortweg SVBP2008 genoemd. Deze standaard wordt landelijk gebruikt en heeft een wettelijke status. Bijlage 11 van SVBP2008 bevat een 14-tal begripsbepalingen die in een bestemmingsplan 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
- de hoogte van een windturbine

Art. 3 Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen voor de Donkhoeve. De regeling is waar nodig afgestemd op de specifieke ligging van deze hoeve (in vergelijking met andere agrarische bedrijven in het open buitengebied). Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing gebouwd mag worden. Daarbinnen is een aanduiding opgenomen waarbinnen de (bestaande) bedrijfswoning is toegestaan.

Art. 4 Bedrijf

Aan een groot deel van het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Niet alle gronden mogen voor dezelfde typen bedrijfsactiviteiten worden gebruikt. Alle gronden hebben een aanduiding voor de maximale milieucategorie. Zie paragraaf 5.7 voor een toelichting hierop. Voor de kavels waar een maatwerkoplossing wenselijk is gebleken, is een extra functieaanduiding opgenomen (specifieke vorm van bedrijf...). Lid 4.1 sub j betreft een uitsluiting: als voor een van de aspecten stof, gevaar of geur een richtafstand van 50 meter of meer van toepassing is, dan is deze bedrijfsactiviteit binnen het betreffende aanduidingsvlak bij recht niet toegestaan.

Er mag slechts worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Per bouwperceel mag maximaal 70% worden bebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor het confectiedistributiecentrum en het bedrijfsterrein ten westen van de Dobbewatering. Gezien de bijzondere positie in het landschap is de bebouwing hier beperkt tot de bestaande oppervlakte.

Het te ontwikkelen deel mag pas in gebruik worden genomen wanneer het beoogde geluidscherm is gerealiseerd (zie paragraaf 4.2 en 5.7). Dit kan gefaseerd gebeuren, als de geluidssituatie dit toelaat. Overigens is de regeling zo opgesteld dat ook eventuele andere oplossingen denkbaar zijn, mits (indien nodig) is voorzien in afdoende geluidafscherming. Dat zou bijvoorbeeld ook handhaving van bestaande bebouwing kunnen zijn. Er mag in elk geval geen 'gat' vallen in de geluidsafscherming, aangezien bij het bestemmen van de toegelaten milieucategorieën daarvan is uitgegaan.

De toegestane bouwhoogtes zijn gebaseerd op de structuurvisie. De beoogde variatie in bouwhoogten is specifiek geregeld door middel van specifieke bouwaanduidingen. Door middel van een tabel in de regels is aangegeven welke maximum bouwhoogte(n) binnen

een bepaald aanduidingsvlak is (of zijn) toegestaan. Voor sommige vlakken gelden aanvullende regels of percentages. Bestaande bouwhoogten blijven op grond van artikel 16, lid 1 altijd toegestaan.

De bestemming kent verder enkele wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn opgenomen omdat het noodzakelijk is gebleken bij recht de bestaande situatie te regelen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan relatief eenvoudig de beoogde situatie conform de structuurvisie planologisch mogelijk worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheden zien op enkele bestaande gebouwde situaties in of aan de overgangszone tussen de woningen en de nieuwe ontwikkelingslocatie. De wijzigingsbevoegdheden zijn objectief begrenst. Het toepassingsbereik is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening c.q. de hierover ontstane jurisprudentie.

Art. 5 Groen

Deze bestemming wordt toegekend aan de groenvoorzieningen met speel- en ontmoetingsplekken en paden. Hierbij gaat het niet om de nieuwe bufferzones in het ontwikkelingsdeel, deze zijn als Tuin-2 bestemd.

Art. 6 Tuin - 1

De bestemming Tuin - 1 is toegekend aan de voortuinen van de bestaande woningen aan de Donklaan en de Papelaan-West. In de voortuinen mag in principe niet worden gebouwd. Erkers en ingangsportalen zijn onder voorwaarden wel toegelaten.

Art. 7 Tuin - 2

De bestemming Tuin -2 is toegekend aan de bufferzones tussen de woningen en de nieuwe ontwikkelingslocatie. Binnen de bestemming zijn alleen enkele bestaande (bij)gebouwen toegestaan. Om de betreffende aanduiding te kunnen schrappen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Art. 8 Verkeer

De bestemming Verkeer wordt toegekend aan de wegen en straten in het plangebied. Ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsroute is de begrenzing van deze bestemming ruim genomen bij de Dobbeweg en de Industrieweg. De bestemming valt gedeeltelijk samen met bestaande bedrijfsterreinen en agrarische gronden. Dit betreft zowel rechttrekken van de Dobbeweg en de Industrieweg door het slopen van de 'kop' bij de Industrieweg, als de aanleg van de nieuwe weg richting het ontwikkelingsgebied. Deels komt de weg hier op de plek van de huidige sloot, deels op het bestaande bedrijfsperceel. Ook bij de verlengde Donklaan is enige ruimte van de bestaande bedrijfskavels nodig om overzichtelijke en verkeersveilige verkeersaansluitingen te kunnen realiseren. Voor een ander deel gaat het met name om de realisatie van parkeerplaatsen. Deze kunnen eventueel in eigendom blijven van de bedrijven.

Art. 9 Verkeer - Railverkeer

Een deel van de spoorlijn Den Haag - Leiden ligt binnen het plangebied. Deze gronden worden conform de huidige situatie bestemd voor spoorwegen, met de bijbehorende voorzieningen.

Art. 10 Water

Aan de meeste waterlopen in het plangebied is de bestemming 'Water' toegekend. Met name de Dobbewatering is van een belangrijke waterhuishoudkundige, maar ook landschappelijke betekenis. Ook andere watergangen zijn om deze reden bestemd voor water, waterberging en de waterhuishouding. Incidenteel is water ook toegestaan op de gronden met de bestemming Groen, Verkeer of Bedrijf. Kleine (onderdelen van) watergangen zijn daarom niet apart in het bestemmingsplan opgenomen.

Art. 11 Wonen

Voor alle woningen aan de Donklaan en de Papelaan-West is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Hier is wonen in de vorm van grondgebonden woningen toegelaten. Het hoofdgebouw van een woning mag gebouwd worden binnen het bouwvlak. De bouwvlakken zijn zo veel mogelijk gebaseerd op de oorspronkelijke achtergevel. Dat betekent dat de regeling voor aan- en uitbouwen ook van toepassing is op de bestaande aan- en uitbouwen. Niet alle woningen hebben momenteel een kaplaag. Dit wordt wel mogelijk gemaakt. Een eventuele woningvergroting middels een kaplaag past goed in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit geldt niet voor dakopbouwen. Deze worden dan ook niet toegelaten.

Art. 12 Leiding - Water

Dit betreft een dubbelbestemming en is slechts van toepassing voor een deel van het bedrijfsterrein ten westen van de Dobbewatering. Vanwege de hoofdtransportleiding van het drinkwater mag hier niet zonder meer gebouwd worden. Burgemeester en wethouders moeten eerst advies inwinnen bij de beheerder van de waterleiding. Dit geldt ook voor het uitvoeren van werkzaamheden of van werken.

Art. 13 Waarde - Archeologie 5

Ook dit betreft een dubbelbestemming. Deze bestemming is van toepassing voor het gehele plangebied. Dit artikel regelt de borging van mogelijke archeologische waarden in het plangebied.

Art. 14 Waterstaat - Waterkering

Ten behoeve van de bescherming van de waterkering langs de Dobbewatering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden is niet zonder meer mogelijk. Eerst moet advies worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap om na te gaan of het functioneren van de waterkering niet in gevaar komt.

Art. 15 Anti-dubbeltelregel

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. 16 Algemene bouwregels

De regel bepaalt hoe moet worden omgegaan met bestaande afwijkingen inzake bouwhoogte, lengte- en breedtematen en afstanden 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. 17 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 algemene bepalingen omgevingsrecht.

Art. 18 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. 19 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bevatten aanvullende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen inzake:

- afwijking bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 m, indien het nodig is om het plan aan de werkelijke toestand in het terrein aan te passen
- wijziging bedrijvenlijst. Deze bevoegdheid is met name bedoeld om een eventuele aangepaste bedrijvenlijst uit de (voor dit plan gehanteerde) brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG) op een efficiënte wijze in dit bestemmingsplan te laten doorwerken.

Art. 20 Algemene procedureregels

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

Art. 21 Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen omtrent de verwijzing naar andere regelgeving. Tevens bevat dit artikel een voorrangsregeling voor dubbelbestemmingen.

Art. 22 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 23 Slotregel

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





7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente ziet voor wat betreft de uitvoering voor zichzelf zowel een actieve als een faciliterende rol weggelegd. Actief waar het gaat om de realisatie van de hoofdontsluitingsstructuur en de uitgifte van bedrijfskavels op het voormalige Defensierrein. Faciliterend als het gaat om de herontwikkeling en upgrading van de bestaande bedrijfsbebouwing en de herontwikkeling van deelgebied 6.

7.1 Eigendomssituatie

Het te consolideren deel kent een divers grondeigendom. Soms zijn de panden en gronden in bezit van de gebruiker, maar soms ook niet. De woningen zijn veelal in eigendom van de bewoners. Een deel van de benodigde gronden voor de realisatie van de hoofdontsluiting is nog in eigendom van particuliere grondeigenaren. De gemeente voert hierover momenteel overleg om te komen tot verwerving. Ook het te ontwikkelingsdeel is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente, alsmede het voormalig Defensierrein is in eigendom van de gemeente.

7.2 Grondexploitatie / financiële haalbaarheid

De gemeenteraad heeft op 3 november 2011 de grondexploitatie vastgesteld van de hoofdontsluitingsstructuur en de uitgifte van bedrijfskavels op het voormalige Defensierrein. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten van dit deel van de ontwikkeling weergegeven. Voor het financiële tekort dat volgt uit deze grondexploitatie is een voorziening getroffen op het budget van de gemeente. Met deze voorziening wordt het negatieve exploitatiesaldo afgedekt.

7.3 Exploitatieplan

De gemeente streeft ernaar middels een anterieure exploitatieovereenkomst afspraken te maken met de projectontwikkelaar.

7.4 Fasering

Allereerst wordt de hoofdontsluiting gerealiseerd. Daarna komt de ontwikkeling van de bedrijfskavels van zowel het voormalig Defensierrein als deelgebied 6 aan bod.





8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en andere belanghebbende organisaties en instanties, waaronder de Adviesgroep Dobbewijk. Hun reacties zijn of worden bij de vaststelling van het plan betrokken, hetzij door aanpassing van het plan, hetzij door beantwoording van vragen of het geven van een nadere toelichting.

8.2 Inspraak / burgerparticipatie

De gemeente is al geruime tijd in overleg met de bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in de Dobbewijk, al dan niet in georganiseerd verband. In 2008 hebben betrokkenen voor het eerst kennis kunnen nemen van de plannen door de terinzagelegging van een eerder voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is het planproces verder verfijnd, wat onder meer heeft geresulteerd in de Structuurvisie Dobbewijk. In het voorjaar van 2012 konden bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden hun zienswijze naar voren brengen over de ontwerpstructuurvisie. Deze zienswijzen zijn betrokken bij vaststelling van de structuurvisie alsmede bij de vertaling naar het bestemmingsplan.





Bijlage: Inventarisatie bijgebouwen



Notitie

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTE & MOBILITEIT

Aan : gemeente Voorschoten
Van : Royal Haskoning
Datum : 27 juni 2012
Kopie :
Onze referentie : 9V2236C1/N00001/903357/Rott

Betreft : inventarisatie aan- en uitbouwen Dobbewijk

Deze notitie geeft het resultaat van de inventarisatie van aan- en uitbouwen in Dobbewijk. Het gaat om een overzicht van de bestaande bebouwing die afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan Dobbewijk. De inventarisatie is aan het bureau uitgevoerd met behulp van luchtfoto's (in vogelvlucht en loodrecht), cycloramabeelden op straatniveau en kadastrale en topografische kaarten. Er heeft geen specifieke buiteninventarisatie plaatsgevonden.

De aangetroffen bebouwing is vergeleken met de bouwregels van het conceptplan Dobbewijk. Dit betreft de standaardregels voor aan- en uitbouwen uit het handboek van Voorschoten. Wanneer sprake was van een duidelijke afwijking van de bestaande bebouwing, is dit genoteerd. In het schema hieronder is per adres de geconstateerde afwijking genoteerd. Hierbij is aangegeven of de geconstateerde afwijking waarschijnlijk is vergund met een vrijstelling. Dit is gedaan op basis van een vergelijking met een lijst van vrijstellingen in het gebied Dobbewijk.

Adres	Afwijking	Vergunning?
Papelaan-West 172	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	Onbekend
Papelaan-West 176	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	
Papelaan-West 178	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	
Papelaan-West 180	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 13 meter). Oppervlakte aan bijgebouwen is groter dan 70 m ² (te weten circa 450 m ²). Het betreft schuren met een bedrijfsbestemming, gelegen op hetzelfde kadastrale percelen. Verdwijnt in het kader van herontwikkeling.	
Papelaan-West 184	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 10 meter), tenzij omvang hoofdgebouw anders wordt bepaald.	
Papelaan-West 188	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Papelaan-West 192	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 200	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Papelaan-West 204	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 13 meter).	
Papelaan-West 206	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 208	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 210	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 214	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4,5 meter).	
Papelaan-West 216	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 10,5 meter).	
Papelaan-West 218	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 9 meter).	
Papelaan-West 220	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 222	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Papelaan-West 224	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Papelaan-West 228	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 10 meter).	

A company of Royal Haskoning

27 juni 2012

9V2236C1/N00001/903357/Rott 1/3



Papelaan-West 230	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter). Oppervlakte aan bijgebouwen is groter dan 70 m² (te weten circa 80 m²).	Wellicht nr. 95067
Donklaan 1	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 10 meter). Overkapping gerealiseerd voor uitbouw aan de zijgevel (bestemming Tuin).	
Donklaan 11	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	Wellicht nr. 57/1979
Donklaan 17	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter). Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 11 meter).	Wellicht nr. 205/1985
Donklaan 19	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Donklaan 25	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 9 meter), tenzij dit wordt gerekend tot het hoofdgebouw	Wellicht nr. 2002268
Donklaan 27	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donklaan 35	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 9 meter).	Wellicht nr. 38/1987
Donklaan 37	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6 meter).	
Donklaan 39	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Donklaan 43	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Donklaan 53	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 11 meter).	
Donklaan 55	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	Wellicht nr. 14/1974
Donklaan 57	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 59	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 10 meter).	
Donklaan 2	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	
Donklaan 4	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	
Donklaan 6	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	
Donklaan 8	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Donklaan 10	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	
Donklaan 12a	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5,5 meter).	
Donklaan 14	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4,5 meter).	
Donklaan 18	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5 meter).	Wellicht nr. 71/1977
Donklaan 20	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5,5 meter).	
Donklaan 22	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5,5 meter).	
Donklaan 24	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donklaan 26	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donklaan 28	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donklaan 30	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5,5 meter).	
Donklaan 32	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 5,5 meter).	
Donklaan 34	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 12 meter).	
Donklaan 36	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 12 meter).	
Donklaan 38	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 40	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 44	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 48	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 11,5 meter).	
Donklaan 50	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 11,5 meter).	
Donklaan 54	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 56	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	
Donklaan 58	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 6,5 meter).	
Donklaan 60	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donklaan 62	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 13 meter).	



Donkiaan 64	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 4 meter).	Wellicht nr. 169/1977
Donkiaan 66	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 8 meter).	
Donkiaan 68	Aan- of uitbouw is dieper dan 3 meter (te weten 9 meter).	
Donkiaan 72	Aan- of uitbouw (aan zijgevel) is dieper dan 3 meter (te weten 7 meter).	Wellicht nr. 2002318

Regelmatig zijn de aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter. Soms betreft dit aan- en uitbouwen aan de zijgevel van de woning. Gemeten vanaf de voorkant van de aanbouw is de diepte meer dan 3 meter. Deze aanbouwen komen veelal niet voorbij 3 meter achter het verlengde van de achtergevel.

Soms zijn de aan- en uitbouwen vergunningsvrij. Dit is het geval als de oppervlakte kleiner is dan 10 m². Dit speelt meestal bij aan- en uitbouwen met een diepte van 4 meter, die dan bijvoorbeeld een breedte hebben van 2 meter.

Bij de grote overschrijdingen (ongeveer vanaf 7 meter diepte) is veelal sprake van aangebouwde bijgebouwen. Deze vallen niet onder de begripsbepaling van 'aanbouw' en hoeven dus niet te voldoen aan lid 10.2.3 sub b (niet dieper dan 3 meter). Het onderscheid betreft de directe verbinding met het hoofdgebouw (via een deur binnendoor te bereiken). Dit is van de kaart en/of luchtfoto niet te zien. Bij de grotere overschrijdingen zal in de meeste gevallen dus geen sprake zijn van strijd met de bouwregels.

Het maximale oppervlak van aanbouwen en bijgebouwen van 70 m² voldoet voor bijna alle gevallen. Hetzelfde geldt (hoogstwaarschijnlijk) ook voor het bebouwingspercentage van 30%.

Advies

De bestaande bebouwing vormt geen aanleiding om in Dobbewijk af te wijken van de standaardregeling voor aan- en uitbouwen. Hoewel in het overgrote deel van de gevallen de maximale diepte van 3 meter ontoereikend is, loopt de diepte van de bestaande aanbouwen zo ver uiteen, dat geen aanvaardbare grotere maximale diepte kan worden vastgesteld. Pas bij een eventuele maximale diepte van 7 of 8 meter zou een substantieel deel van de bestaande aanbouwen voldoen aan de regels. Dit zou tot gevolg hebben dat dat op veel percelen nieuwe aanbouwen tot 7 of 8 meter diep gebouwd kunnen worden.

Voor de bestaande aan- en uitbouwen kan een algemene regeling worden opgenomen dat deze zijn toegelaten, ondanks dat deze dieper zijn dan 3 meter. Het is ook mogelijk om een specifieke regeling per adres op te nemen, zoals in het bestemmingsplan West.