

Dobbewijk

O n t w e r p
S t r u c t u u r v i s i e



gemeente VOORSCHOTEN

12 maart 2012

INDEX

0.	Voorwoord	
1.	Aanleidingen en achtergronden	7
1.1.	Inleiding	
1.2.	Aanleidingen	
1.3.	Proces	
1.4.	Procedure	
1.5.	Status structuurvisie	
1.6.	Leeswijzer	
2.	Huidige situatie	13
2.1.	Inleiding	
2.2.	Historie	
2.3.	Analyse huidige situatie	
2.4.	Conclusie, de kansen	
3.	Ambitie en visie	19
3.1.	Inleiding	
3.2.	Ambitie	
3.3.	Visie	
4.	Ruimtelijke vertaling	23
4.1.	Inleiding	
4.2.	De hoofdonthulling	
4.3.	Bufferzones	
4.4.	Groene kaders	
4.5.	Landschappelijke inpassing	
4.6.	Donkwoning	
4.7.	Ontwikkellocaties	
4.8.	Hoogteopbouw	
4.9.	Beeldkwaliteit	
5.	Functionele vertaling	43
5.1.	Inleiding	
5.2.	Huidige situatie	
5.3.	Wonen	
5.4.	Bedrijfswoningen	
5.5.	Bedrijvigheid	
5.6.	Donkwoning	
5.7.	Detailhandel	
5.8.	Kantoren	

6.	Duurzaamheid	47
6.1.	Inleiding	
6.2.	Duurzaamheidsaspecten	
6.3.	Parkmanagement	
7.	Beleid	51
7.1.	Rijksbeleid	
7.2.	Provinciaal beleid	
7.3.	Gemeentelijk en intergemeentelijk beleid	
8.	Uitvoeringsaspecten	53
8.1.	Inleiding	
8.2.	Bodem	
8.3.	Cultuurhistorie en archeologie	
8.4.	Ecologie	
8.5.	Milieuzonering	
8.6.	Luchtkwaliteit	
8.7.	Geluidhinder	
8.8.	Externe veiligheid	
8.9.	Kabels, leidingen en straalverbindingen	
8.10.	Water	
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
9.2.	Economische uitvoerbaarheid	
9.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	

Voorwoord



Voor u ligt de Structuurvisie Dobbewijk, een belangrijke mijlpaal in de ambities om de wijk opnieuw in te richten. Dit boekje is een vervolg op het Herziene Masterplan, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld in 2011. Het Masterplan verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur die bepalend is om het herinrichtingsplan te gaan uitvoeren.

Met de toekomstige indeling van de wijk gaan zowel wonen als werken er flink op vooruit. De aanleg van de rondweg is belangrijk voor iedereen. De toekomstige groenzone tussen huizen en bedrijven maakt de leefomgeving prettiger voor bewoners en werknemers. Doordat wonen en werken duurzaam worden gescheiden verbetert de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers.

Deze structuurvisie is tot stand gekomen na breed overleg met alle partijen. Vele en langdurige inspanningen zijn verricht. Ik heb heel veel respect voor de enorme inzet en aanhoudende betrokkenheid van bewoners en bedrijven in de Dobbewijk, met name de adviesgroep Dobbewijk, waaraan vertegenwoordigers van zowel bewoners als de bedrijven deelnemen. Hier wil ik u allen hartelijk voor bedanken!

Met de uitbreiding en vernieuwing van het bedrijventerrein biedt Voorschoten straks kansen aan bestaande en nieuwe bedrijven om zich in de Dobbewijk te vestigen. De extra werkgelegenheid die zo ontstaat is van groot belang voor onze ondernemers en voor alle Voorschotenaren. En daar mogen we, gezien deze sombere economische tijden, blij mee zijn.

Tenslotte verwijs ik graag naar de ambities uit het coalitieakkoord bij het aantreden van het huidig gemeentebestuur: 'In 2014 is de herinrichting van de Dobbewijk in volle gang.' Ik ben heel blij dat dit streefbeeld met de structuurvisie weer een stap dichterbij is gekomen.

*Inge Adema-Nieuwenhuizen,
Wethouder Werk, Welzijn en Beheer
omgeving*



—●—●—●—●— plangebied

1 | Aanleiding en achtergronden

1.1 Inleiding

De Dobbewijk is een uniek gebied in Voorschoten waar sinds jaar en dag wonen en bedrijvigheid samenleven. De wijk heeft altijd uitstekend gefunctioneerd als woon- en werkgebied met een karakteristieke signatuur. Wonen direct aan het weidegebied, een goede aansluiting op het openbaar vervoer en in harmonie met de bedrijvigheid binnen de Dobbewijk. Ook de bedrijvigheid heeft zich positief ontwikkeld. Via grootschalige maakindustrie tot handel en distributie is het gebied gegroeid naar een volledig bezet bedrijvendeel met een goede productiviteit, een hoge toegevoegde waarde en veel arbeidsplaatsen. Kortom een gebied dat sinds jaar en dag een waardevolle bijdrage levert aan Voorschoten en regio.

De wijk wordt ontsloten door de N448, de provinciale verbinding tussen Voorschoten en Wassenaar, met een directe aansluiting op de A44. De Dobbewijk ligt tegen het station Voorschoten aan. Het gebied wordt, vanwege zijn unieke ligging aan de westkant van het spoor, aan drie zijden omsloten door het buitengebied van Voorschoten. Aan de oostkant grenst het plangebied aan het spoor. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan een visie voor dit woon- en werkgebied.

De ruimtelijke visie is vastgelegd in een

masterplan. Deze structuurvisie vormt het planologisch raamwerk voor de doelstellingen uit het masterplan. De structuurvisie is een integraal plan voor de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen en vormt een toetsingskader.

De structuurvisie biedt het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan.

1.2 Aanleidingen

Het gebied is een historisch, deels organisch gegroeid woon-en werkgebied. Het wonen functioneert goed; in de afgelopen jaren zijn de twee woonstraten heringericht. Het werkgebied is echter toe aan revitalisering. Hiervoor zijn een aantal redenen.

Ten eerste dient de organisch en historisch gegroeide ontsluiting verbeterd te worden. Bedrijven die wat verder af van de hoofdentree liggen, zijn minder goed te vinden vanwege de onduidelijke ontsluiting van het gebied. Ten tweede is het gebruik van bedrijventerreinen in het algemeen veranderd. Tot in de jaren zeventig van de 20ste eeuw werden bedrijventerreinen gedomineerd door industrie. Tegenwoordig zijn ze vooral in gebruik door ondernemingen in bouw

en nijverheid, groothandel en zakelijke bedrijvigheid. Ook het bedrijventerrein in de Dobbewijk is in de loop van de jaren veranderd van karakter en kleur.

Ten derde doet de mogelijkheid zich voor om de oostzijde van de Dobbewijk te herontwikkelen: het Defensieterrein en Deelgebied 6. Hiermee ontstaat de kans om een nieuwe impuls te geven aan de hele Dobbewijk. De ruimtelijke visie voor dit te ontwikkelen deel wordt meegenomen in de ruimtelijke visievorming voor de gehele Dobbewijk.

Tot slot is het planologisch kader sterk verouderd. Het bestemmingsplan dateert uit 1949, de tijd van de grote naoorlogse bedrijvenontwikkeling. Het vigerend planologisch kader is niet actueel en past niet bij de eisen en wensen van bedrijven en bewoners in deze tijd. Een eigentijds bestemmingsplan is essentieel om bedrijven en bewoners duidelijkheid te geven over de mogelijkheden in de Dobbewijk, nu en in de toekomst.



1.3 Proces

Het initiatief voor de plannen voor de Dobbewijk is lang geleden genomen. Door de jaren heen zijn er verschillende plannen gemaakt en stappen gezet. In de onderstaande tekst staan de belangrijkste stappen in het proces beschreven.

1. *Kaderstellend document 2002, 2005 en 2009*

In 2002 is er voor de Dobbewijk een kaderstellend document opgesteld. In dit stuk staan de uitgangspunten voor de revitalisering van de wijk. Het is een integraal document dat de belangen van de ondernemers en de bewoners behartigt. Verder bevat het stuk concrete uitgangspunten op groot en klein schaalniveau. In 2005 en in 2009 is een aantal vertrekpunten herijkt.

2. *Plan Kraaijvanger · Urbis zomer 2009*

Kraaijvanger · Urbis heeft samen met de gemeente een plan ontwikkeld in overleg met diverse betrokkenen. Voorbeelden zijn het intensieve contact met de Adviesgroep Dobbewijk, de uitgebreide inventarisatie van alle bedrijven in de Dobbewijk en het bezoeken van een groot aantal bewoners. In de zomer van 2009 zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de ondernemers en de bewoners waar de plannen zijn gepresenteerd.

3. *Raadsbesluit juni 2010*

In juni 2010 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk ontwerp Kraaijvanger · Urbis vastgesteld als basis voor verdere planuitwerking. Hiermee heeft de gemeenteraad de weg vrijgemaakt om het plan tot uitvoer te brengen.

4. *Raadsbesluit herzien masterplan 2011, november 2011*

Het niet toekennen van subsidie door de provincie Zuid-Holland heeft er toe geleid dat het plan is aangepast. De belangrijkste wijziging is de positie van de hoofdontsluiting.

Na vaststelling van deze structuurvisie, waarin de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling zijn vastgelegd, zijn nog diverse vervolgstukken nodig om het plan te kunnen realiseren, zoals een bestemmingsplan.

1.4 Procedure

De gemeenteraad stelt na inspraak de structuurvisie voor de Dobbewijk vast. Deze visie doorloopt de volgende procedure:

1. *Ontwerpstructuurvisie*

Het college van burgemeester en wethouders geeft de ontwerpstructuurvisie vrij voor de ter inzagelegging.

2. *Zienswijzen*

De ontwerpstructuurvisie ligt 6 weken ter inzage en zienswijzen kunnen gedurende deze periode ingediend worden.

3. *Vaststelling*

Na het verwerken of beargumenteerd niet verwerken van de ingebrachte zienswijzen, wordt de structuurvisie door het college van burgemeester en wethouders aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

1.5 Status structuurvisie

Met de structuurvisie legt de gemeente haar visie vast voor een bepaald gebied. Voor de ontwikkelingen binnen de gemeente is het een bindend instrument. Voor burgers is de structuurvisie niet rechtstreeks bindend (zoals een bestemmingsplan). Het heeft geen juridische status. Wel vormt de structuurvisie het kader voor het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten. Een structuurvisie gaat, zoals het woord al aangeeft, over de structuur; de hoofdopzet van een gebied, qua ontsluitingsstructuur, hoogteopbouw en ruimtelijke en functionele zonering. Dat betekent dat de details die op plattegronden zichtbaar zijn, zoals bomen, parkeerplaatsen etc. niet maatgevend zijn voor de uiteindelijke realisatie.

BEWIJK
wonen en werken



gemeente VOORSCHOTEN

DOBBEWIJK
wonen en werken

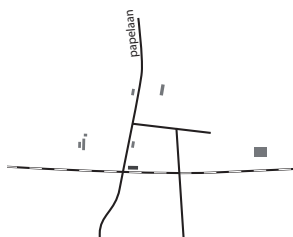


gemeente voor

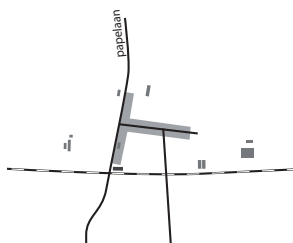
HOVEN

1.6 Leeswijzer

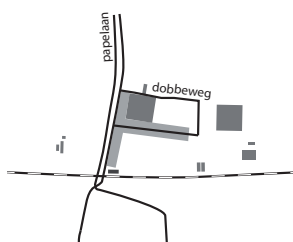
In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. De conclusies vormen de basis voor de visie die in hoofdstuk 3 wordt toegelicht. De ruimtelijke uitwerking van de visie krijgt in hoofdstuk 4 de aandacht, de functionele vertaling hiervan in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op duurzaamheid. Onderbouwing voor het plan en de beschrijving van de huidige beleidskaders staan vervolgens in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 worden de uitvoeringsaspecten benoemd. De structuurvisie wordt afgesloten met hoofdstuk 9, waarin de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden beschreven.



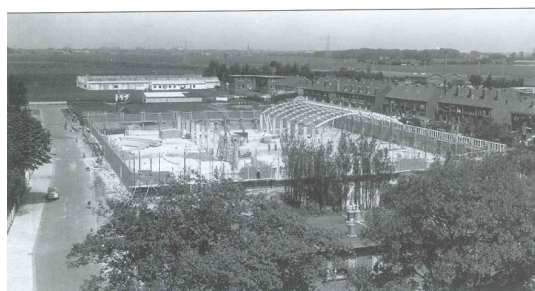
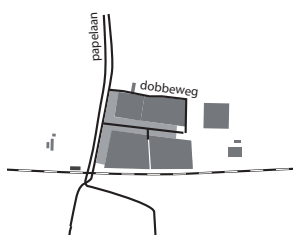
1839 - Station en gelijkvloerse overgang spoor



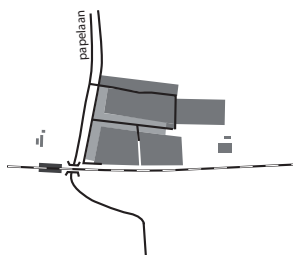
1930 - Donkiaan



1950 - Papelaan West met parallelweg en daglonerswoning



1970 - ontwikkeling grootschalige industrie



1993 - ongelijkvloerse kruising spoor

2 | Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Het hoofdstuk begint met een uitleg van de historische groei van het gebied. Vervolgens komen de sterke en zwakke punten van de huidige situatie aan bod. Het hoofdstuk eindigt met een beschrijving van de kansen voor de verdere ontwikkeling.

2.2 Historie

Op kaarten van rond 1650 zijn er, op de plek van de huidige Dobbewijk, 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 Donkiaan te zien. Deze sluit aan op de Wijngaardenlaan en op 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 Donkiaan en de nieuwe Dobbeweg bestemd als onderdeel van de hoofdontsluiting van het gebied. Met uitzondering van de bestaande woningen aan de Papelaan en de Donkiaan, wordt het gehele gebied bestemd voor industrie en bedrijvigheid. Hierdoor ondergaat het gebied een schaalvergroting. De Donkiaan blijkt echter te kleinschalig en ongeschikt om als hoofdontsluiting van het bedrijventerrein te fungeren. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijke en onduidelijke ontsluitingssituatie voor het gebied Steijn/Mexx, het Defensierrein en Deelgebied 6.

In 1950 wordt een parallelwegaangelegd 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 nooit plaatsgevonden.

2.3 Analyse huidige situatie

De Dobbewijk ligt uniek tussen het spoor en het buitengebied, de Papewegsepolder. Het gebied ligt aan een regionale weg en nabij

het treinstation, dus is goed bereikbaar.

De wijk bestaat uit een combinatie van wonen en werken, een aantrekkelijke combinatie. Het vergroot de levendigheid en veiligheid omdat er permanent mensen aanwezig zijn. De Papelaan-West en de Donkiaan 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 op het gebied van overlast en milieuzonering. 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. Dit planologisch kader is verouderd en hier niet op toegerust.

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.

De archeologische verwachting voor de



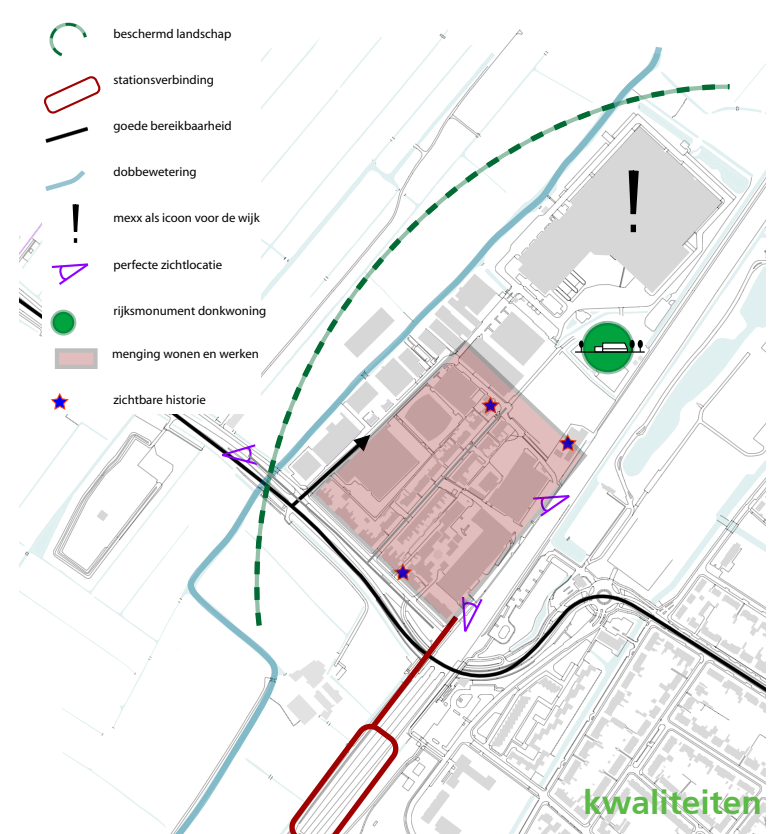
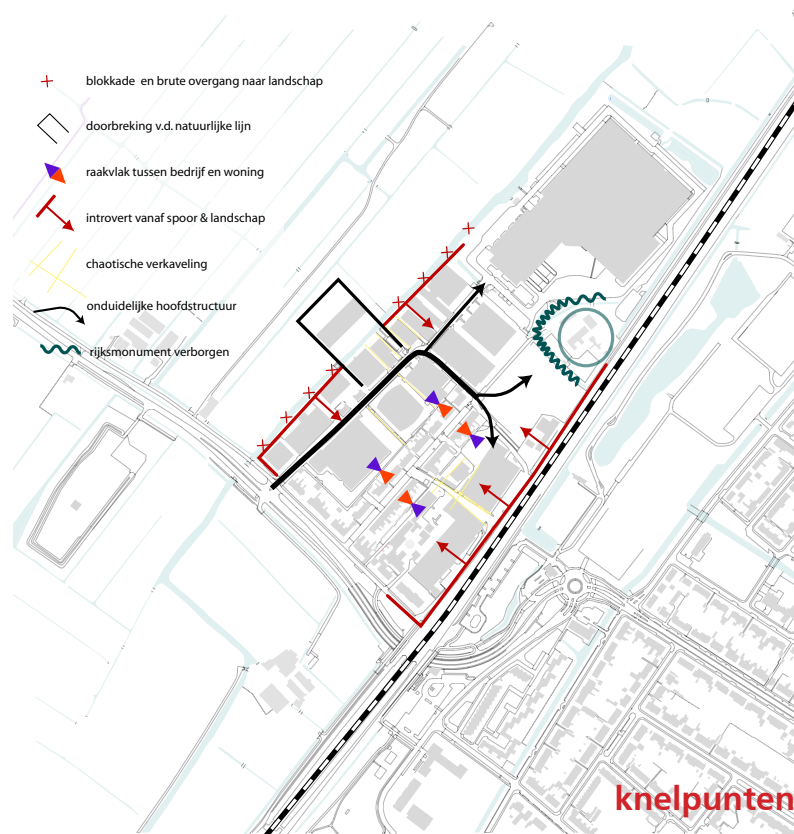
harde overgang bedrijven woningen



rommelige uitstraling



Zichtbaar vanuit het polderlandschap



Dobbewijk voor de periode Nieuwe Steentijd tot en met Nieuwe Tijd is hoog door de ligging op een gordel van strandwallen. Deze waren van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplaats. Panden en structuren laten veel zien van de oorsprong en historische ontwikkeling van de Dobbewijk. Behalve het rijksmonument, boerderij 'De Donkwoning' zijn er een aantal niet monumentale panden (alhoewel niet allemaal in even goede staat) die de bedrijfsmatige historie van de Dobbewijk representeren. Voorbeelden hiervan zijn 'Ceramiek fabriek Groeneveldt' en meubelfabriek 'De Globe'.

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 Donkwoning ligt verscholen in de wijk. Het beeld tussen bebouwing en het landschap aan de westkant is confronterend. Vanuit Wassenaar biedt de Dobbewijk zicht op rommelige achterzijden van bedrijven..

De wijk grenst aan landschap dat behoort tot het beschermd dorpsgezicht landgoederenzone. Van landschappelijk belang zijn de Papelaan-West als historische laan met laanbeplanting en kleinschalige bebouwingstructuur en de iets hoger gelegen Dobbewatering, 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 Donkiaan 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 namelijk 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.

2.4 Conclusie, de kansen

De Dobbewijk ligt ruimtelijk gezien afgezonderd van de rest van Voorschoten, is naar binnen gekeerd maar ligt gelijktijdig pal aan het station. De bereikbaarheid is goed. De wijk ligt tussen de snelwegen de A4 en de A44, langs de N448. Hier ligt de kans om een zichtbaar, representatief en goed bereikbaar gebied te maken, een poort naar de gemeente.

De wijk ligt prachtig als een buitenplaats in het landschap, maar maakt daar te weinig gebruik van.

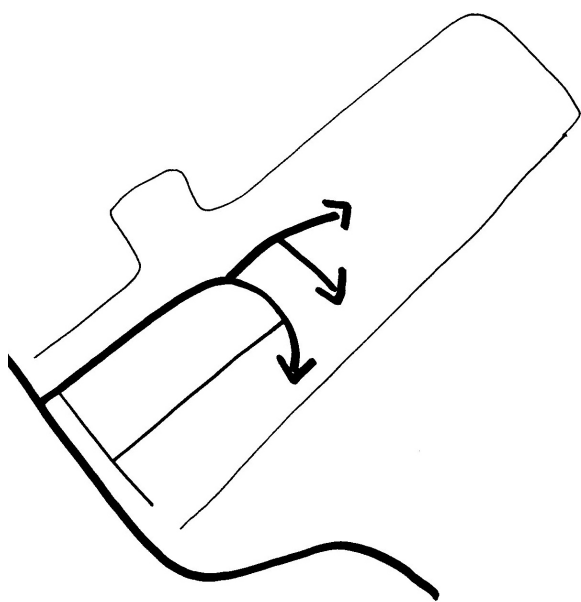
De unieke menging van wonen en werken is niet vanzelfsprekend een kwaliteit, maar juist deze combinatie maakt dat er een levendig gebied kan ontstaan waarbij de functies profiteren van elkaars aanwezigheid. Beide functies zijn geconcentreerd gelegen. Ook de organische groei kan als kans gezien worden. Door geleidelijke historische groei staan er gebouwen uit verschillende bouwperiodes waaronder het historische rijksmonument, de Donkwoning. De zichtbare historische gelaagdheid laat de diepere betekenis zien van dit gebied in de geschiedenis van Voorschoten.

De Dobbewijk is het bedrijventerrein van Voorschoten en van belang voor de werkgelegenheid van de hele gemeente. Met de herontwikkeling van Deelgebied 6 en het Defensieterrein wordt een groot deel van de wijk herontwikkeld voor bedrijven. Hierdoor worden circa 200 tot 250 arbeidsplaatsen gecreëerd.

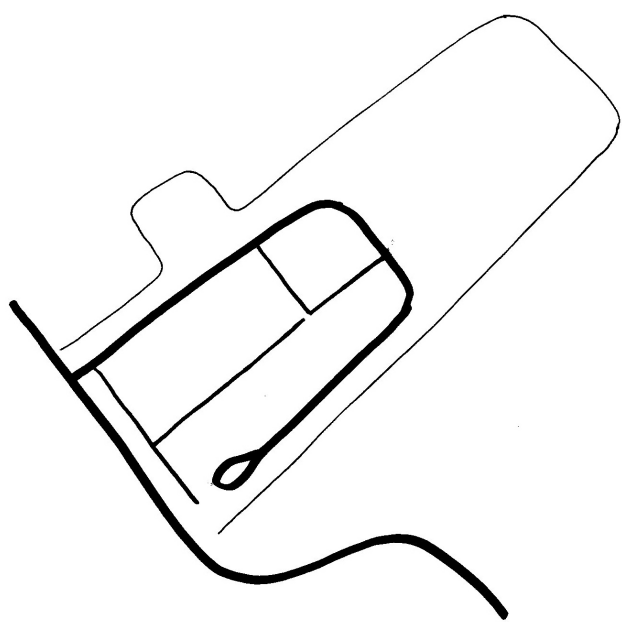
De Dobbewijk ligt in een economisch sterke regio waarin de ruimtevraag van bedrijven de beschikbare ruimte overtreft. Over het algemeen functioneren de bedrijven in de Dobbewijk goed.







situatie 2012



toekomstbeeld

3 | Ambitie en visie

3.1 Inleiding

De analyse uit hoofdstuk 2 geeft aan waar de opgave ligt. De opgave is als volgt kort samen te vatten: Het realiseren van een kwaliteitssprong voor het gehele gebied, waardoor de bestaande en nieuwe situatie gezamenlijk een hoogwaardig woon- en werk gebied gaan vormen en het met recht een buitenplaats voor wonen en werken genoemd kan worden. Dit leidt ten eerste tot het neerleggen van de ambitie voor dit bedrijventerrein in drie thema's. Vervolgens wordt dit verder vertaald naar een visie op het gebied.

3.2 Ambitie

Bovenstaande leidt tot de uitwerking in de volgende thema's:

- Ruimte voor iedereen
- Helder ondernemen
- Comfortabel wonen

Ruimte voor iedereen

In feite bestaat de Dobbewijk uit twee zelfstandige functies met een eigen dynamiek. Dit 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. Dit betekent enerzijds het scheiden van woon- en werkverkeer, maar ook het vinden van verbindende elementen. Het vinden van een evenwicht tussen bindende en zelfstandige factoren speelt hierbij een belangrijke rol.

Als het gaat om de bindende elementen kan in de eerste plaats het omliggende landschap een rol spelen. Hierbij gaat het aan de ene kant om het faciliteren van de functies in de wijk, die kunnen profiteren van de kwaliteiten van het landschap en aan de andere kant het respecteren van het landschap.

Verder is de openbare ruimte in de wijk van belang. Het laten ontstaan van een gemeenschappelijke openbare ruimte en deze geschikt maken voor gebruik door

bewoners en ondernemers zorgt voor een directe leefomgeving. De openbare ruimte dient als 'lijm' die de beide functies met elkaar verbindt.

Tot slot kan ook het zichtbaar maken van het cultureel erfgoed in de Dobbewijk, rijksmonument de Donkwoning, een rol spelen.

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. Belangrijk is ook het toevoegen van arbeidsplaatsen in de Dobbewijk om de positie van de Dobbewijk te verstevigen.

Voor een toekomstbestendig en levensvatbaar bedrijventerrein, zijn een goede interne infrastructuur en voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen belangrijke randvoorwaarden. De ambitie is dan ook dit nu zo goed mogelijk te organiseren in de bestaande situatie en op de te ontwikkelen locaties. Daarnaast zal een duidelijke, representatieve hoofdstructuur dienen als kapstok voor de hele wijk.

Ook eenduidige inrichting van de hoofdontsluiting en een helder beeld en een duidelijk programma en profiel kan de uitstraling van de wijk verbeteren en daarnaast de bedrijvigheid van de Dobbewijk een gezicht geven.

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein, ook naar de toekomst, in stand te houden is een bij de wijk passende organisatie en beheersstructuur wenselijk.

Comfortabel wonen

De Dobbewijk ligt op een unieke locatie. Dat geldt dus ook voor de woningen. Het is jammer dat de bijzondere locatie niet volledig benut wordt. De ambitie is dan ook 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. Bufferzones ingericht als openbare ruimte kunnen de overgang verbeteren. Door meer openbare ruimte te creëren en deze met elkaar te verbinden geeft dit meer gebruiksmogelijkheden voor bewoners, maar ook voor ondernemers.

Bovendien kan het woonklimaat verbeteren door het woon en het werk verkeer van elkaar te scheiden.

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.

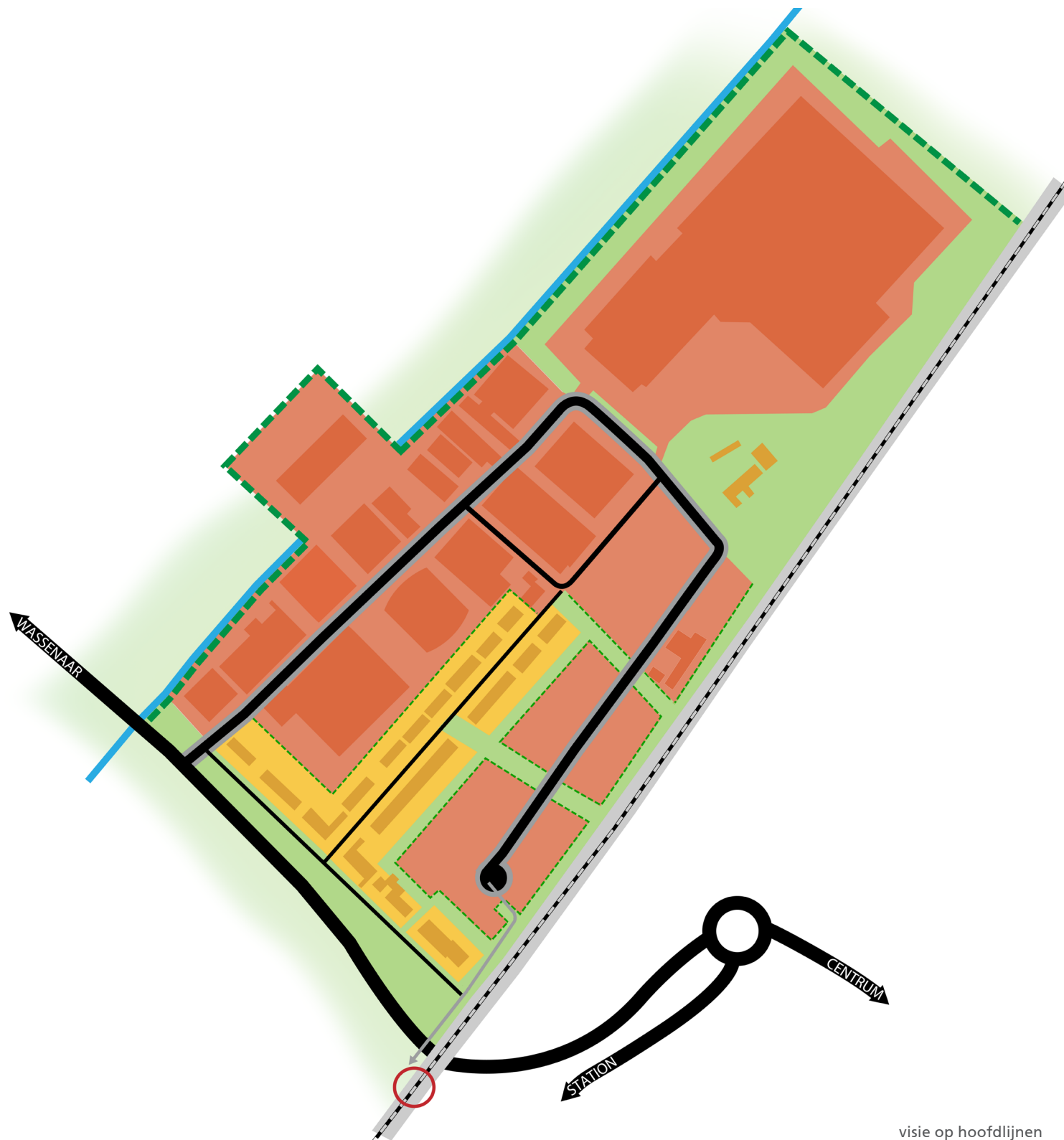
3.3 Visie

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

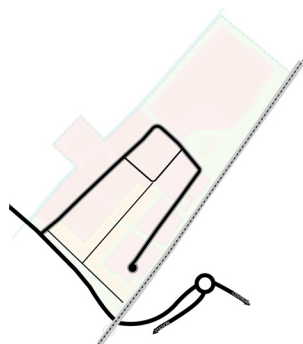
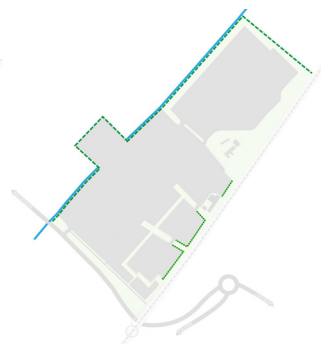
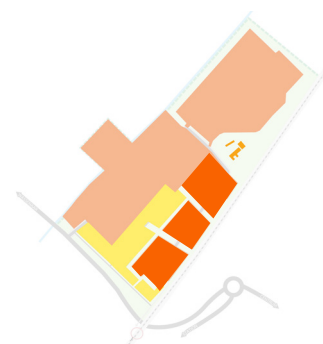
- heldere en representatieve hoofdstructuur
- ontvlechten van het bewoners en bedrijvenverkeer
- benutten van de randen
- samenhangend en samenbindend stelsel van openbare ruimte
- goede overgang tussen bedrijven en woningen
- zichtbaar maken van de bestaande kwaliteiten
- programma inspeland op de huidige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

Een heldere en representatieve hoofdstructuur

De visie gaat uit van een nieuwe U-vormige hoofdontsluiting die het gehele werkgebied ontsluit. Deze ontsluiting krijgt overal dezelfde opbouw. Aan deze hoofdontsluiting zijn nagenoeg alle bedrijven direct of indirect ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe hoofdinfrastructuur wordt het verkeer ten behoeve van de bedrijven beter bediend. Hierdoor worden de woonstraten ontlast en wordt het karakter van de woonstraten gewaarborgd.



visie op hoofdlijnen

heldere en representatieve
hoofdstructuursamenhangen en bindende
groenstructuurovergang tussen woningen
en bedrijven visueel en deels
akoestischgroene overgang tussen
landschap en bedrijvenprogramma van woningen en
bestaande en nieuwe bedrijven

Bij nieuwe ontwikkelingen (de nieuw te ontwikkelen bedrijfslocaties maar ook bij vergroten van bestaande bedrijven) is de visie dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Hierdoor blijft de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte behouden.

Het benutten van de randen

De inzet is tweeledig: aan de oostzijde een gezicht naar het spoor en Voorschoten; aan de westzijde een inpassing in het landschap. De kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein wordt verbeterd en de prachtige omgeving kan daadwerkelijk beleefd worden. Voor de bewoners verbetert de omgevingskwaliteit en de bedrijven zien de uitstraling van het bedrijventerrein verbeteren en daardoor die van hun eigen bedrijf.

Samenbindend stelsel openbare ruimte

Een representatieve en heldere openbare ruimte ontstaat door een eenduidige inrichting op basis van een hiërarchisch stelsel. De hoofdstructuur wordt voorzien van een doorlopend eenduidig profiel met aan een zijde een doorlopend trottoir. Deze hoofddrager wordt begeleid door bomen. Daarnaast wordt er een secundair stelsel van openbare (verblijfs) ruimte gecreëerd. Deze ruimte wordt als buffer tussen bedrijven en woningen ingepast en vormt tegelijkertijd een gemeenschappelijke verblijfsruimte voor bewoners en werknemers van bedrijven.

Goede overgang tussen bedrijven en woningen

In de Dobbewijk moeten bedrijven goed kunnen functioneren en voor bewoners moet er een goed woonklimaat aanwezig zijn. Een goede overgang tussen beide functies draagt bij aan een goed klimaat voor zowel wonen als werken. Een goede overgang kan worden gerealiseerd door factoren oriëntatie, afstand, hoogte en visuele kwaliteit.

Tussen de woningen en de nieuwe ontwikkellocaties wordt een buffer ingezet. Door een geleidelijk aan oplopende hoogte van de bedrijven ten opzichte van de woningen ontstaat er ook een prettige en aantrekkelijke overgang in schaal en functie. Door vervolgens de achterzijden van de bedrijven(terreinen) om te vormen tot aangename groene gevels, die ook van belang zijn voor de geluidsreductie, krijgt het gebied voor een ieder een aangenaam verblijfsklimaat.

Naast ruimtelijke ingrepen vormt de milieuzonering het toetsingskader dat ervoor zorgt dat bedrijven de benodigde milieuruimte hebben om te functioneren zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor het woongenot (bedrijven tot maximaal categorie 3 waarbij het effect op woningen niet meer is dan categorie 2).

Zichtbaar maken van de bestaande kwaliteiten

De inzet is de verborgen schatten in en om de Dobbewijk (meer) zichtbaar te maken. Meer mensen in de Dobbewijk moeten kunnen profiteren en genieten van de bijzonder mooie ligging van de Dobbewijk in het landschap.

Dit geldt voor de mensen die er wonen, maar zeker ook voor de mensen die er werken.

Naast het visueel en fysiek verbinden met het landschap wordt er ingezet op o.a. het zichtbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed in de wijk.

Programma inspeland op huidige vraag

Het uitgangspunt is een gemengd bedrijventerrein inspeland op een lokale vraag van klein of middelgroot formaat bedrijven met een maximale hindercategorie van 3. Hiernaast is een segmentering te maken. Dichtbij het station in de zone langs het spoor speelt naast representativiteit ook arbeidsintensiteit een rol. Kantoorhoudende bedrijven of kleinere zelfstandige kantoren zijn hier denkbaar. Wijzigen in: Op het Defensieterrein zijn vooral kleine en middelgrote bedrijven gedacht. Aan de verlengde Donkiaan is er de mogelijkheid voor wat kleinere bedrijfsgebouwen, die meer de schaal van de Donkiaan doorzetten. Hiermee wordt het beeld en de aantrekkelijkheid van de Dobbewijk als buitenplaats benadrukt.



mogelijke uitwerking

4 | De ruimtelijke vertaling

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke vertaling van de ambities beschreven. Het gaat om een integrale, ruimtelijke beschrijving die uit 6 onderdelen bestaat namelijk:

- Hoofdontsluiting
- Bufferzones
- Groene gevels
- Landschappelijke inpassing
- Donkwoning
- Ontwikkellocaties
- Beeldkwaliteit

4.2 De hoofdontsluiting

Bij een goed werkend woon- werkterrein is het van belang dat er een goede hoofdontsluiting is, goede circulatie en voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdroute

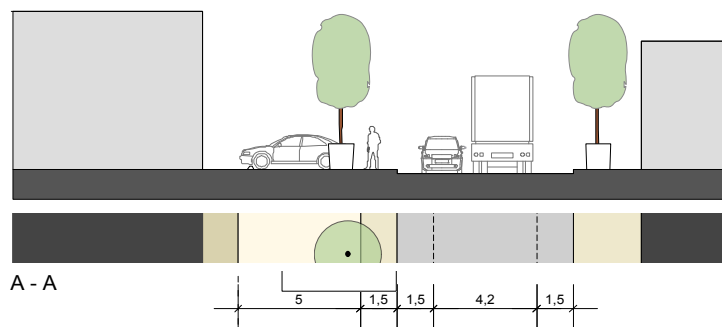
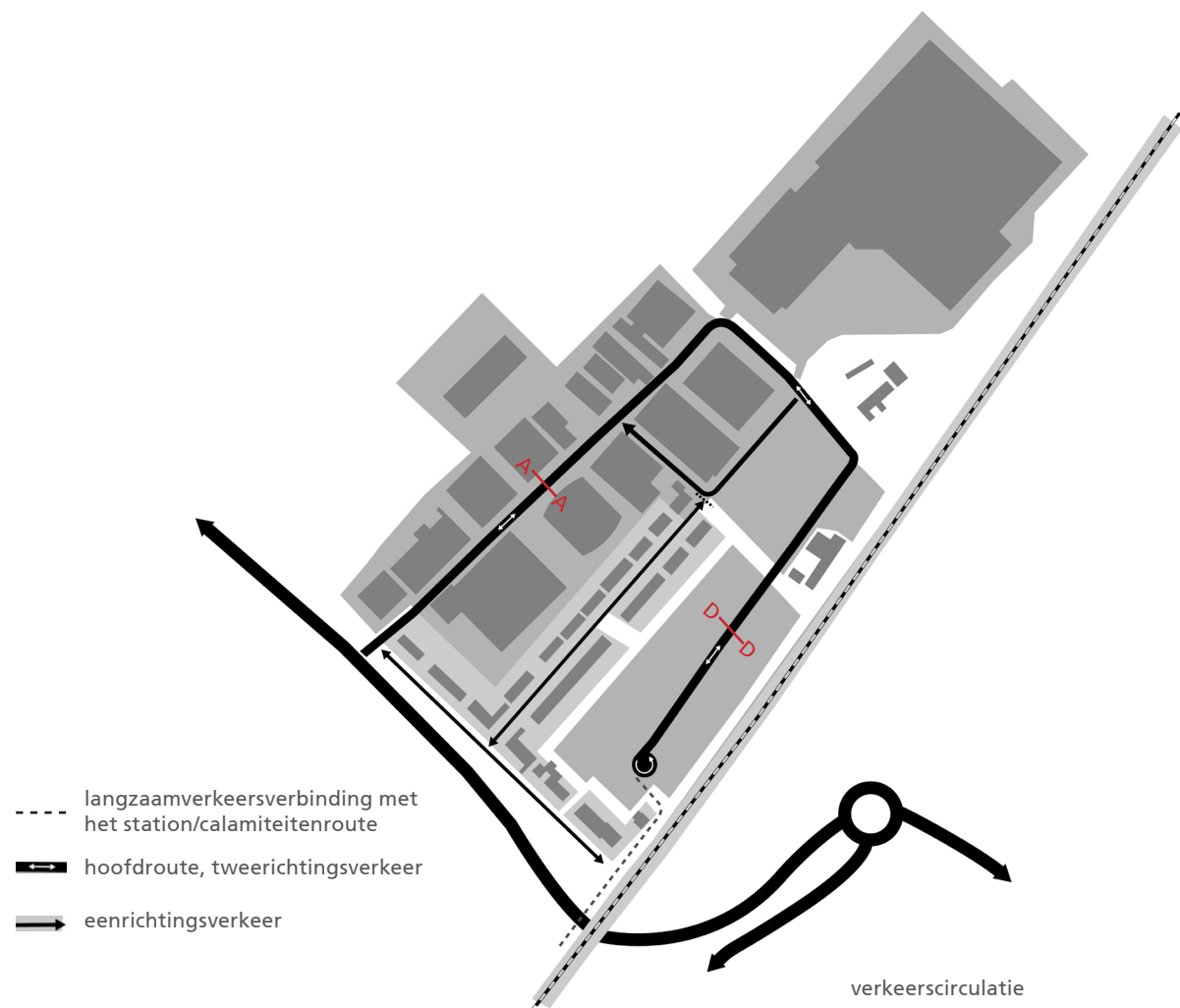
De nieuwe hoofdroute brengt structuur aan in de Dobbewijk. Deze hoofdroute bestaat uit een zo continue en zo recht als mogelijke

route met een eenduidig profiel en inrichting die de gehele Dobbewijk ontsluit. Hierdoor ontstaat een heldere hoofdontsluiting met een goede oriëntatie en overzicht. De nieuwe hoofdontsluiting heeft een U-vorm. Hij bestaat uit de bestaande Dobbeweg die overgaat in een nieuw tracé langs Mexx en die vervolgens midden door het Defensie terrein en deelgebied 6 terugloopt. Om overzicht en een eenduidig beeld van de hoofdroute te bewerkstelligen wordt de weg rechtgetrokken door de 'kop' bij de Industrieweg te slopen. Hierdoor loopt de hoofdroute rechtsreeks door op Mexx en maakt daar de bocht richting spoor. De weg krijgt een profiel van 7,2 meter breed en eindigt in een keerlus. 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

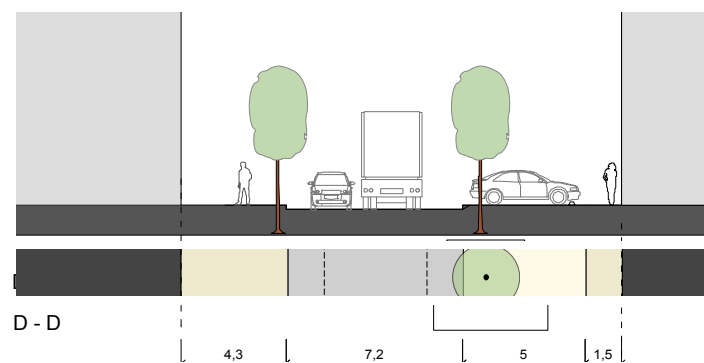
en duidelijk is. De inrichting ondersteunt het snelheidsregime dat op de hoofdroute 50 km/h is en op de erftoegangswegen 30 km/h.

Circulatie

Een goede circulatie is van belang. Hiervoor wordt een verkeerskundige hiërarchie van primaire wegen en secundaire wegen gecreëerd. De hoofdroute is een tweerichtingsweg met daarop aantakend de Donklaan en de verlengde Donklaan. De Donklaan is een smalle (woonerfachtige) tweerichtingsweg. De Dobbeweg-Oost en de verlengde Donklaan zijn vervolgens eenrichtingswegen van noord naar zuid en west. Hierdoor wordt in combinatie met een smal profiel sluipverkeer voorkomen en is er toch sprake van een goede efficiënte verkeersafwikkeling mogelijk van de woningen. Het werkverkeer wordt op deze manier zover mogelijk van de woningen gehouden.



principe voor verbetering Dobbeweg



principe voor hoofdontsluiting Deelgebied 6 / Defensieterrein



huidige situatie Dobbeweg



rechtgetrokken Dobbeweg, over en doorzicht

Parkeren

Het uitgangspunt bij parkeren is dat dit gebeurt op eigen terrein volgens de normen opgenomen in de CROW. (1:100m² BVO) Langs de nieuwe route zullen er bovendien enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wordt ruimte gereserveerd voor enkele vrachtwagenparkeerplaatsen.

In de bestaande situatie zijn er parkeerplaatsen langs de Dobbeweg gerealiseerd. Na aanpassing van het profiel zal er in ieder geval hetzelfde aantal parkeerplaatsen worden terug gebracht. Samen met een andere inrichting van enkele private gronden kan

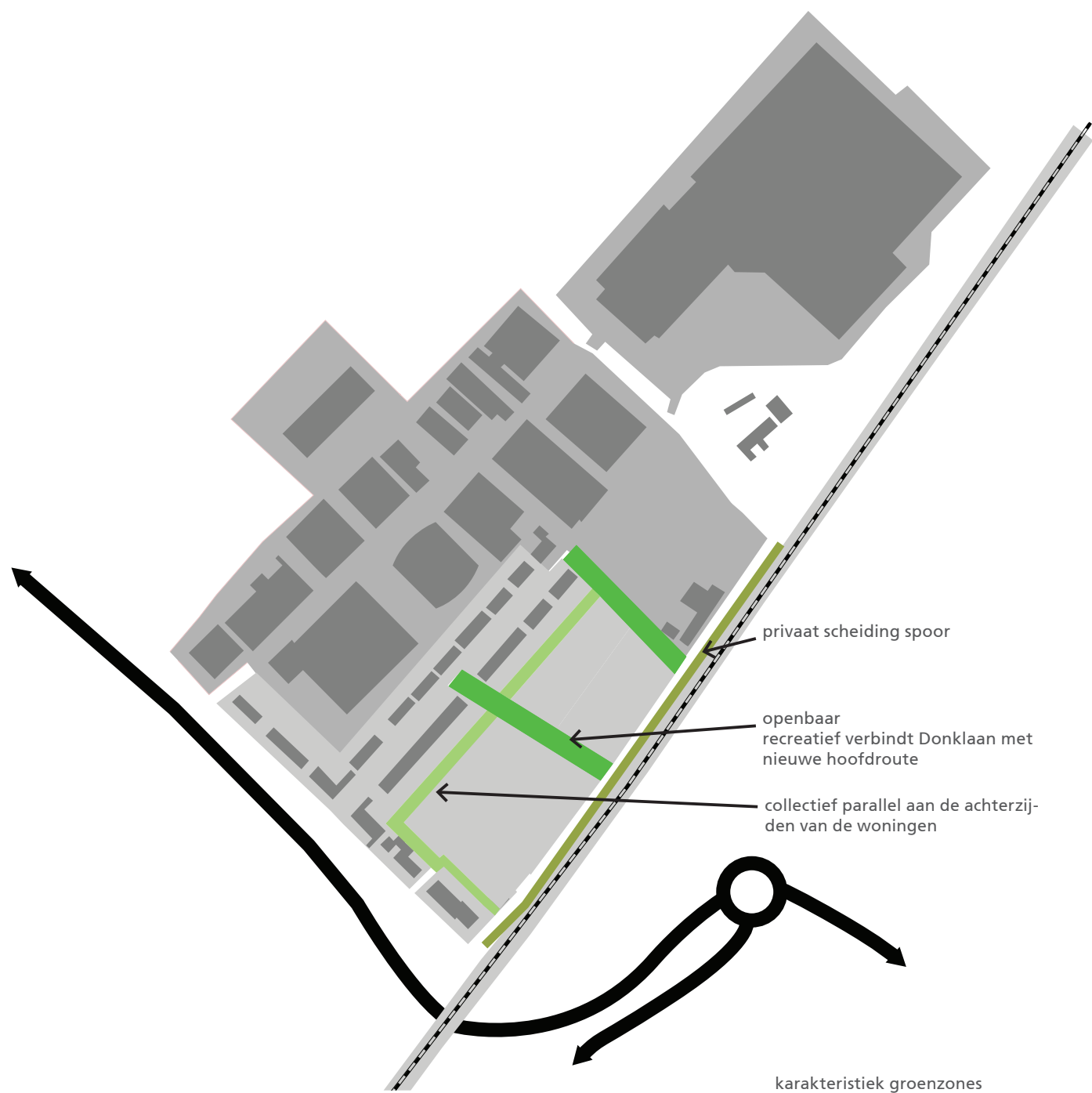
het parkeren op een goede manier opgelost worden.

Langzaam verkeer

Langs de rondweg komt een trottoir die aan één zijde continue is. De hoofdroute krijgt fietssuggestiestroken voor fietsers. (Vracht) wagens maken daar incidenteel gebruik van op momenten dat ze elkaar in tegemoetkomende richting passeren. Verder komt er een verbinding naar het spoor voor fietsers en voetgangers. De fietsers maken naast de fietssuggestiestroken in het overige deel van de Dobbewijk, gebruik van de secundaire

wegen. „Er komen geen aparte fietspaden. Door een aaneengesloten openbare ruimte ontstaan er veilige en aangename routes voor voetgangers middels trottoirs en nieuwe wandelpaden.

Er wordt een verbinding gemaakt voor voetgangers en fietsers met de Papelaan-West en het station, die aansluit op de keerlus in de rondrijroute. Deze verbinding is ook in geval van calamiteiten te gebruiken door de hulpdiensten.





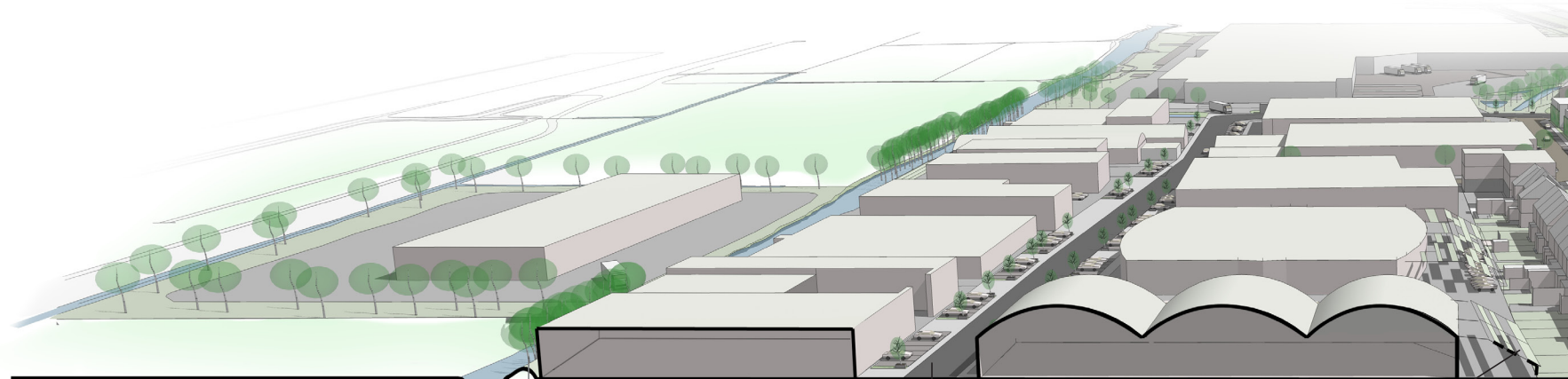
Bufferzone ingericht als groene verblijfsruimte

4.3 Bufferzones

Tussen de woningen aan de oostkant van de Donkiaan en de nieuwe bedrijven worden zones gereserveerd als openbare en collectieve groene ruimte voor de hele wijk. Deze ca. 10 meter brede zones worden ingericht als gemeenschappelijke verblijfsruimte voor bewoners en bedrijven. De ruimtes parallel aan de achterzijden van de woningen zullen iets meer het karakter kunnen krijgen van collectieve ruimte voor bewoners. De

zones tussen de bedrijvenclusters krijgen meer het karakter van gemeenschappelijke groene openbare ruimte voor de bedrijven en woningen gezamenlijk. Hiermee wordt een samenhangende openbare ruimte gerealiseerd. Het beeld is groen waarbij een pad, beplanting, speelvoorzieningen, zitelementen en eventueel oppervlaktewater, ingrediënten zijn om een natuurlijk en prettig verblijfsgebied te maken voor zowel de bewoners als de werknemers van de bedrijven. Samen met de nieuwe groene

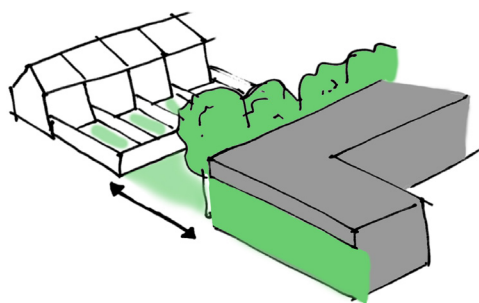
gevels van de bedrijven ontstaat zo een uniek groen karakter. De nieuwe groene ruimte sluit aan op de Donkiaan (ter hoogte van het Defensierrein en op de plek van de huidige speelplek die zodoende wordt opgenomen in de groenzone) en vormt een directe informele route van de Donkiaan naar het station.



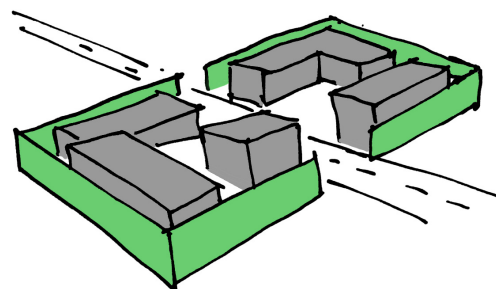
groen gezicht langs de dobbewatering

éénduidig beeld Dobbeweg

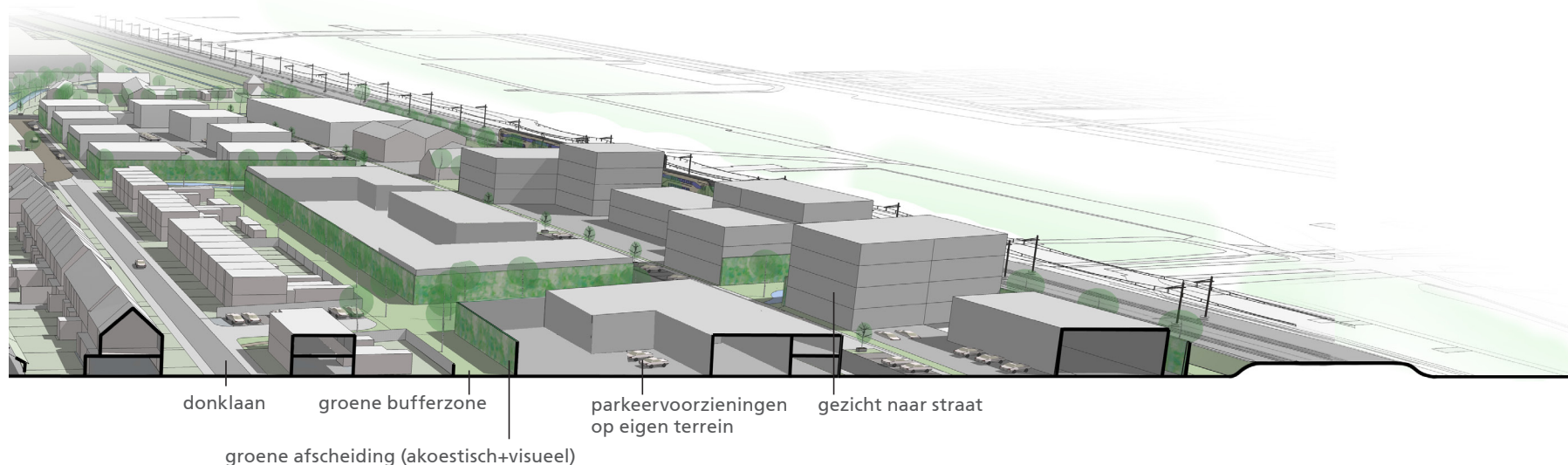
nader uit te werken verbetering
overgang bestaande bedrijven en
woningen



Groene buffer tussen woningen en bedrij-
ven van 10 meter



bedrijven omsloten met groene schermen;
open richting de straat



4.4 Groene kaders

Omdat de achterzijden van bedrijven aan de groenzone, landschap of aan de achterzijden van de woningen grenzen, is het van belang dat deze gevels kwaliteit hebben. Om een eenduidig beeld te verkrijgen wordt er ingezet op een omkadering met een groene gevel in Deelgebied 6 en het Defensieterrein. Deze groene kaders vormen de fysieke overgang tussen wonen en bedrijven. 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. De achterzijden van de bedrijven zijn zodoende altijd eenduidig en met kwaliteit vormgegeven als overgang naar de woningen, ongeacht de bedrijfsvoering van

het individuele bedrijf. Gelijktijdig hebben deze kaders de functie van geluidswering. Naast de visuele en geluidwerende effecten heeft het ook een positief effect in het kader van filtering en zuivering van de lucht (zie Hoofdstuk 6 Duurzaamheid). Tot slot blijft de gevel gevrijwaard van graffiti.

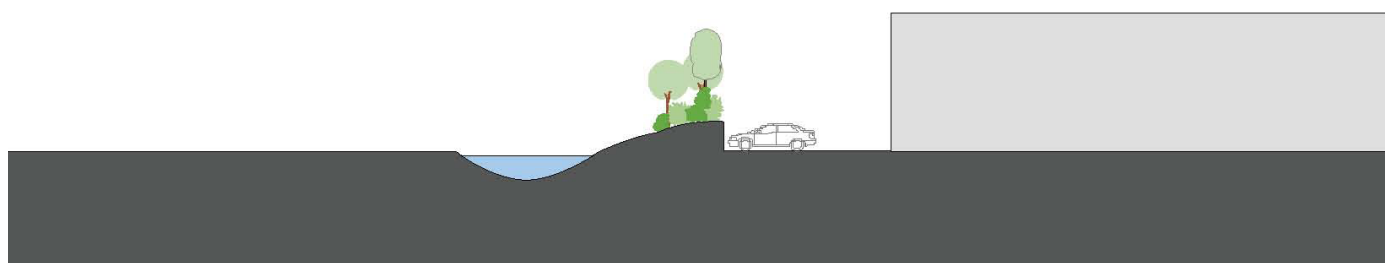
Bij de overgang van woningen aan de westzijde van de Donkiaan en de bestaande bedrijven is een groene gevel niet zo maar toe te passen. Hier moet nader onderzocht worden of de hekwerken in de toekomst vervangen kunnen worden om een meer aangename overgang tussen de bedrijven en de woningen te maken.

4.5 Landschappelijke inpassing

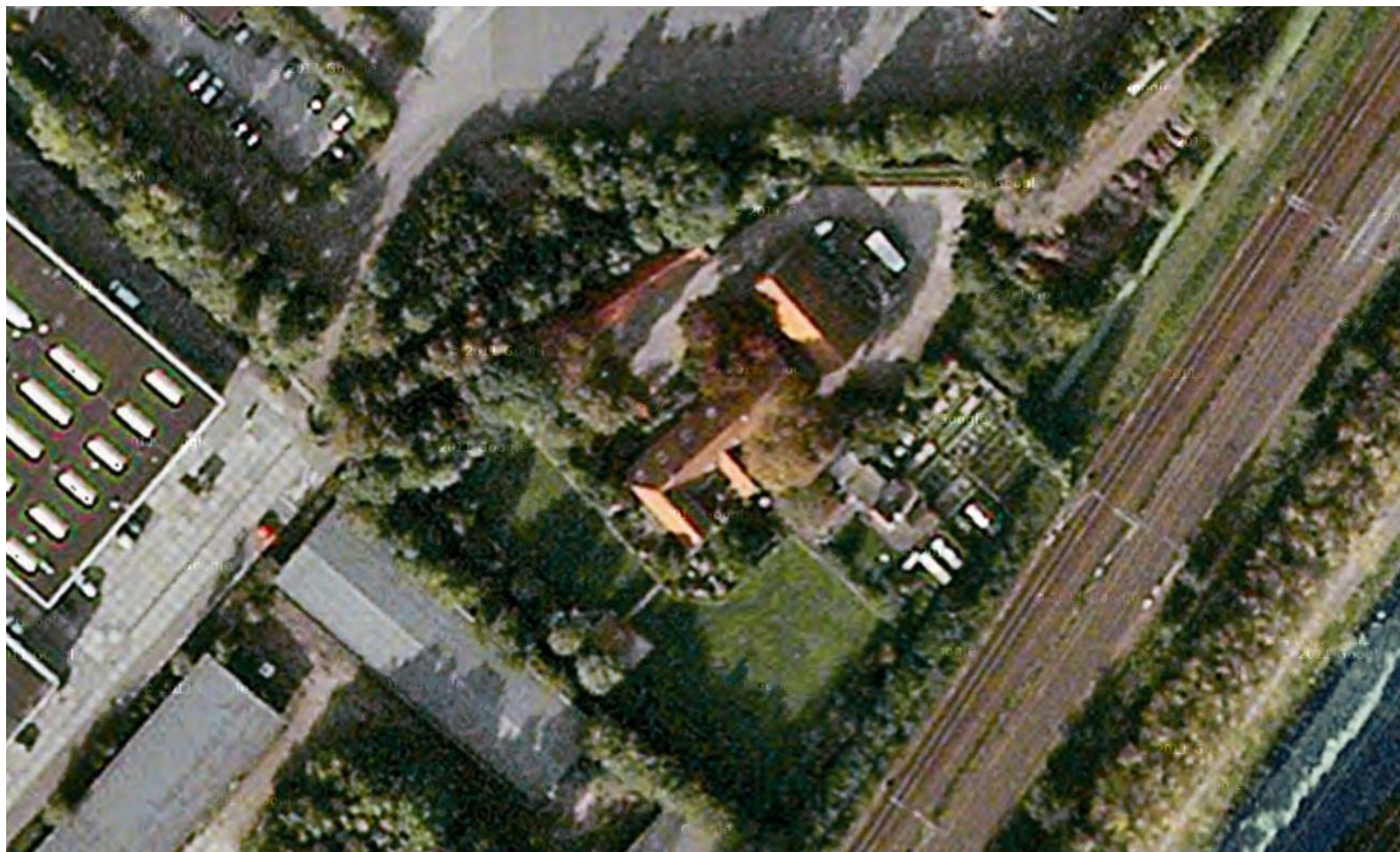
De inzet is gericht op het beleefbaar maken van het landschap. Een van de aspecten is een goede overgang van de achtergevels van de bedrijven naar het beschermd landschap aan de westzijde. Er wordt nog onderzocht op het mogelijk is de oever van de Dobbewatering groener en eenduidiger in te richten zodat 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.



brute overgang bedrijven naar landschap in huidige situatie



iets verhoogde groene rand 'verzacht' overgang bedrijven naar landschap mogelijk



Met groen omsloten Donkwoning

4.6 Donkwoning

De Donkwoning is een rijksmonument en heeft de bestemming akkerbouw en/of veeteelt. De aansluiting op de hoofdroute en de zichtbaarheid in de Dobbewijk is van belang. In het plan wordt de Donklaan verlengd waarbij het profiel zoveel mogelijk gecontinueerd wordt en visueel tot aan de Donkwoning wordt doorgezet. Aan de verlengde Donklaan worden kleinschalige bedrijfsgebouwen gerealiseerd zodat er een goede overgang ontstaat, ook in schaal en bebouwingstypologie.

Doordat de Donkwoning een ligging krijgt aan de nieuwe hoofdonsluiting en doordat de verlengde Donklaan ruimtelijk verbonden

wordt met de Donklaan wordt de Donkwoning meer onderdeel van de Dobbewijk als geheel.

4.7 Ontwikkellocaties

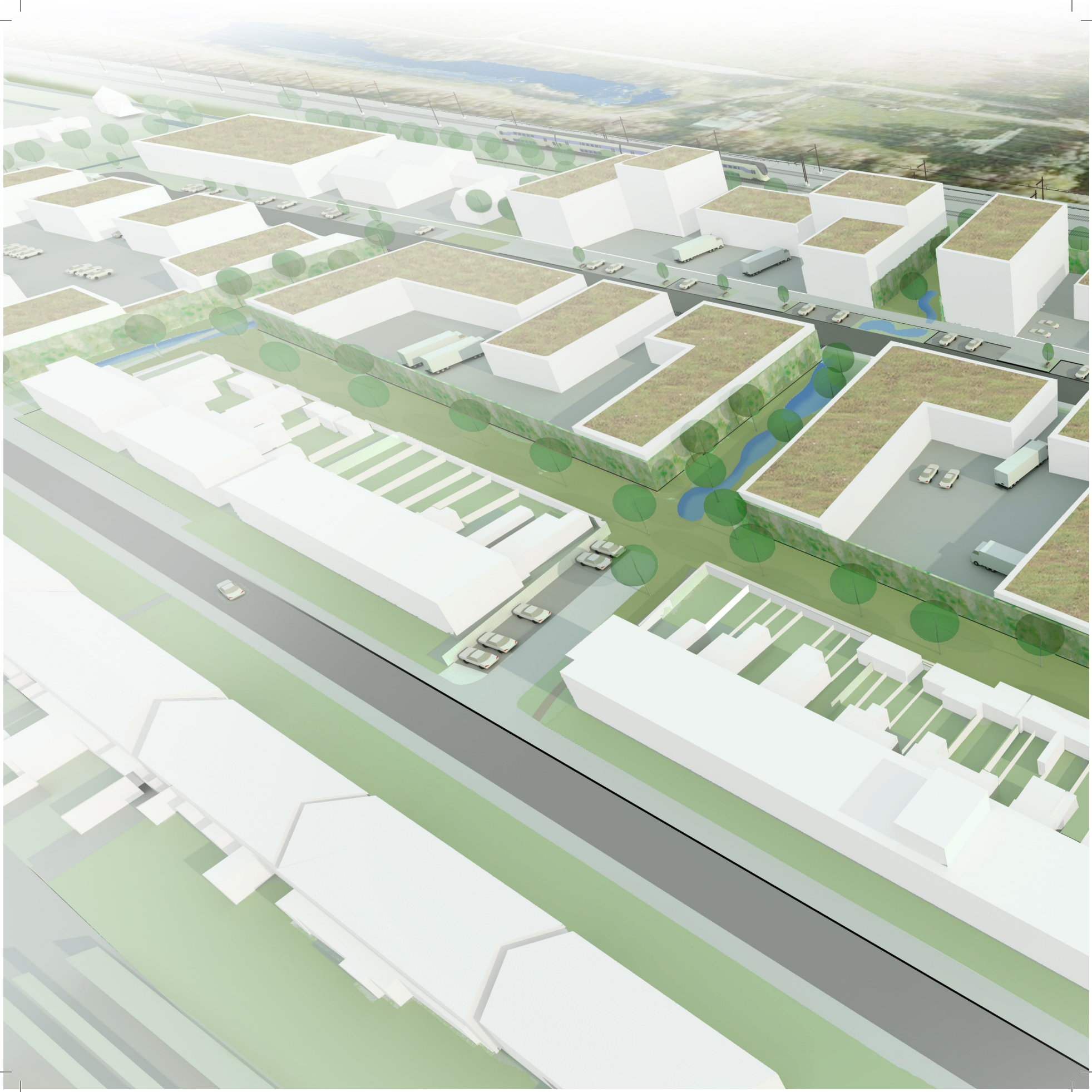
Ruimtelijke opzet

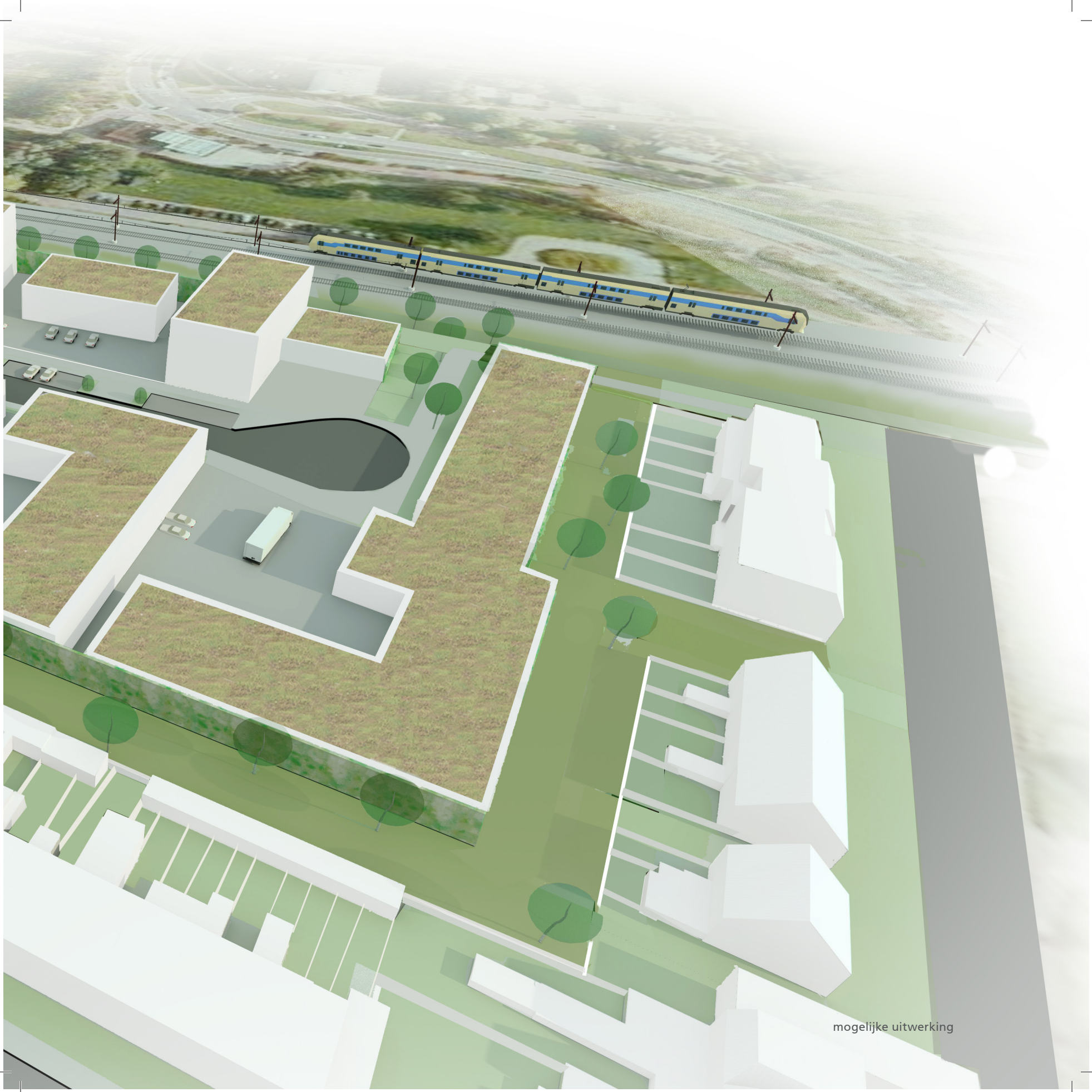
Achter de woningen aan de oostzijde van de Donklaan en het oostelijk deel van de Papelaan-West is een zone van circa 10 meter breed. Deze groene zone is nieuwe collectieve /publieke ruimte van de Dobbewijk. Samen met twee oost-west gerichte groene dwarsdoorsteken wordt het nieuw te ontwikkelen gebied in drie clusters gecompartmenteerd.

Hier zal bij de hogere delen ook sprake zijn van een alzijdige oriëntatie. De wat hogere bebouwing zal hier geregeld een gezicht naar

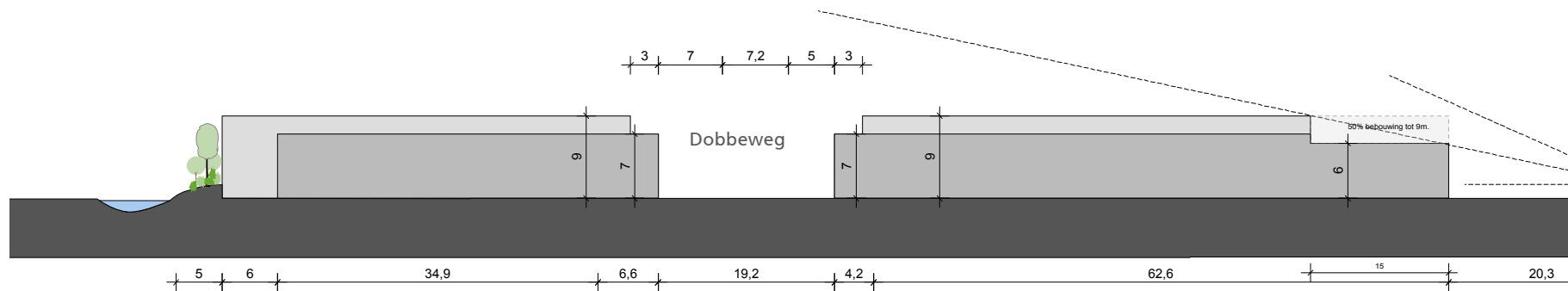
het spoor en Voorschoten maken.

Het Defensierrein heeft een dubbele oriëntatie. De oriëntatie naar de hoofdonsluiting en de oriëntatie naar de verlengde Donklaan waarbij de kleinere schaal van de Donklaan zich ook voortzet in de bebouwing van het Defensierrein.



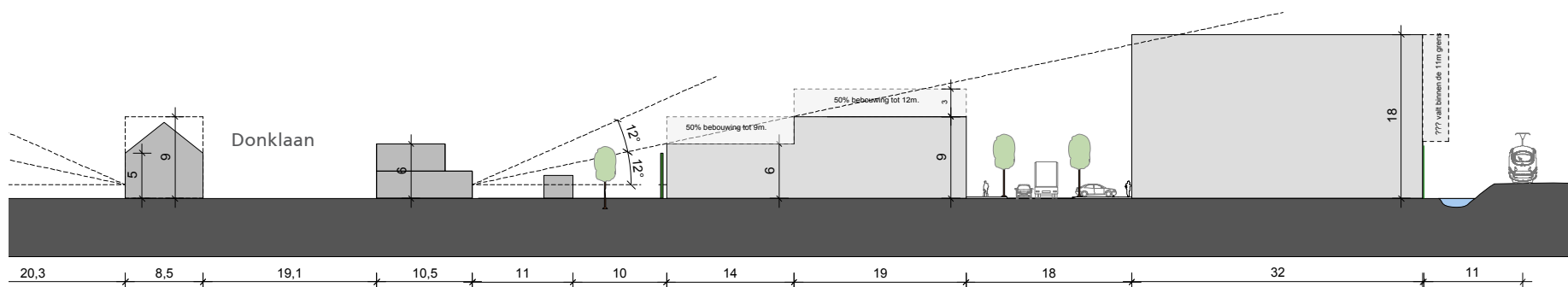


mogelijke uitwerking



menselijke zichthoek als basis voor de
hoogteopbouw





4.8 Hoogteopbouw

Het is van belang dat er een goede visuele relatie ontstaat tussen het wonen en de bedrijven. Het verschil in schaal en type bebouwing kan leiden tot een ongewenste confrontatie. Daarom is de opbouw in hoogte belangrijk. Het uitgangspunt is wat een persoon ervaart als hij of zij zich in de woonkamer of tuin bevindt. Hierbij gaan we uit van een menselijke gezichtshoek en een vergelijkbare openheid wanneer er sprake zou zijn van woningbouw op dezelfde afstand. De nok van een eengezinswoning met kap ligt op circa 9 meter. Naast de verticale openheid wordt ook een horizontale gezichtshoek van belang. De 9 meter hoogte wordt voor de helft verlaagd naar 6 meter zodat er een afwisselend beeld in hoogte ontstaat in de eerste lijn.

In tweede lijn loopt de hoogte conform de

zichtlijn op naar maximaal 12 meter, waarvan 50% verlaagd wordt naar 9 meter. Uiteindelijk loopt dit op tot maximaal 18 meter in de zone direct aan het spoor. Met deze hoogteopbouw blijven de uitgangspunten van het bepaalde vrije zicht gegarandeerd. Deze massaopbouw geldt zowel voor de achterzijden van de Donklaan als aan de Papelaan-West (oostelijk deel).

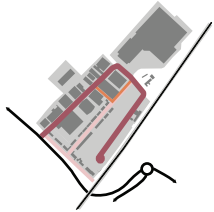
In het westelijk deel bevinden zich de bestaande bedrijven en is er weinig ontwikkelingsruimte. Door middel van een 'bouwenveloppe' wordt de ontwikkelruimte vastgesteld. Die bouwenveloppe heeft een hoogte die oploopt vanaf de woningen van bebouwingsvrije zone via 6 meter naar 9 meter en vervolgens weer (als een kleine setback) terug naar circa 7 meter (twee kantoorlagen) aan de straat. De entree via de Dobbeweg blijft zodoende een

voldoende wijds en open beeld houden.

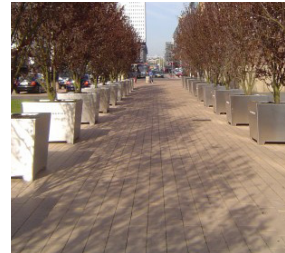
Dit geldt ook voor de westzijde van de Dobbeweg, 7 meter vanaf de straat, naar 9 meter in het landschap. Dit laatste gaat wel gepaard met de voorwaarde voor en goede landschappelijke aansluiting van het bedrijf op de Dobbewatering door opgroeiende beplanting.

referentiebeelden:

hiërarchie wegen

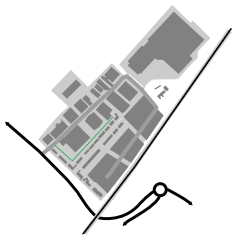


hoofdweg: asfalt en fiets-suggestie stroken



structurende werking door bomen

erfafscheidingen

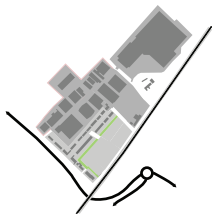


doorzetten groene afscheiding



eenduidige groene erfmarkering

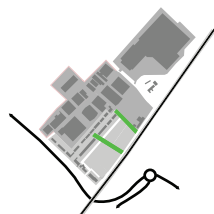
groen (collectief)



collectieve en semi openbare ruimten



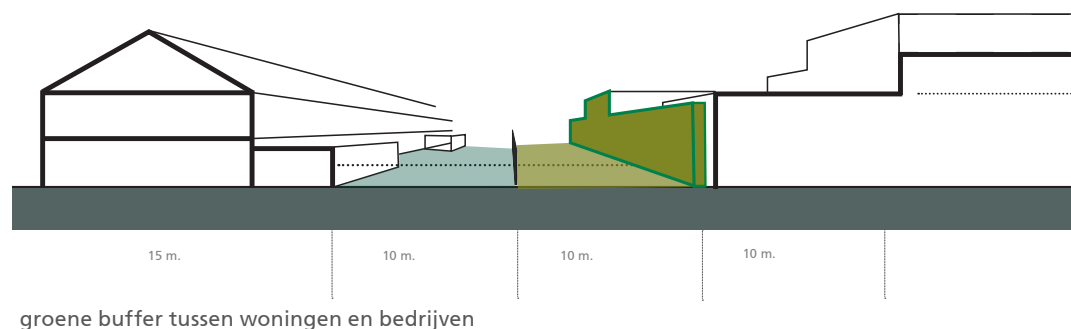
groen (openbaar)



openbaar recreatief, pad



openbaar recreatief, speelelementen en water



4.9 Beeldkwaliteit

Voor een goed resultaat zijn eisen aan de beeldkwaliteit van belang. Het is in dit gebied de opgave om enerzijds de benodigde eenheid en uitstraling vast te leggen en gelijktijdig optimale vrijheid voor de ontwikkeling te genereren. Enerzijds gaat het over de eenheid en kwaliteit van de openbare ruimte en anderzijds over de bestaande en nieuwe bebouwing.

De openbare ruimte

Met inrichting, profiel en materiaal wordt de hiërarchie in wegen zichtbaar gemaakt. De hoofdontsluitingsweg wordt een eenheid door een asfalt rijloper van 7,20 meter, inclusief fietssuggestiestroken. Aan één zijde komt continue over de gehele lengte een trottoir, begeleid aan één zijde door bomen. Op de Dobbeweg komen de bomen naar verwachting in bakken te staan vanwege de ondergrond. Deze bomen zijn smalle hoog opgroeiende laanbomen (bijvoorbeeld Acer/Robinia). De uitritten en zijstraten (Dobbeweg-Oost) en verlengde Donklaan, sluiten daar met uitritconstructies op aan zodat de

hoofdontsluiting benadrukt wordt.

Op de verlengde Donklaan wordt op het trottoir het gebakken woenerfmateriaal van de Donklaan doorgezet voor de continuïteit. De bredere rijbaan is asfalt.

De groenzones

De loodrecht op de Donklaan liggende groenzones zijn verbindingen met een groen en recreatief karakter. Bloemrijk gras met een slingerend, halfverhard wandelpad, speelplek(ken), zitelementen, bomen en eventueel water vormen het karakter.

De overgangszones tussen de woningen en bedrijven hebben meer een collectief en semi-openbaar karakter. Het streven is naar een grotere private betrokkenheid. Een belangrijk voordeel van private betrokkenheid in de vorm van onderhoud is het realiseren van een hogere kwaliteit van het groen met een hogere diversiteit. Een gevarieerde, zowel natuurlijke als cultuurbepalende beplanting kan hier worden toegepast. Zo onderscheidt de overgangszone zich sterker van de andere groenzones.

De bebouwing

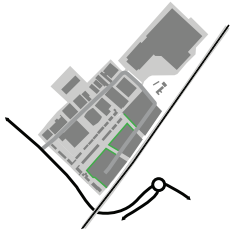
De regels voor beeldkwaliteit beperken zich tot de overgangen van de bebouwing naar het (semi-)openbaar gebied en de directe overgangen tussen de woningen en de bedrijfsbebouwing. Het gaat dan om:

- Groen kader voor de nieuwe bedrijfsontwikkeling
- Presentatie aan de hoofdontsluiting
- Overgang naar het landschap
- Scheiding tussen woningen en bedrijven
- Cultuurhistorie

Een nadere analyse van de huidige beeldkwaliteit wordt binnenkort uitgevoerd. Op basis daarvan zal worden bepaald op welke wijze het stellen van aanvullende beeldkwaliteitseisen wenselijk is. Denkbaar is nadere eisen te stellen bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar ook andere mogelijkheden zijn te overwegen. Een juiste balans tussen vrijheid en beeldkwaliteit dient als uitgangspunt bij de nader te nemen stappen op dit vlak.

referentiebeelden:

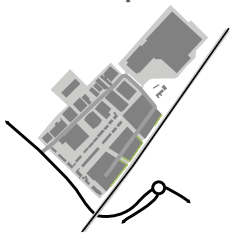
kader woonzijde



woningzijde: natuurlijk groen, begroeing met groen blijvende klimplanten



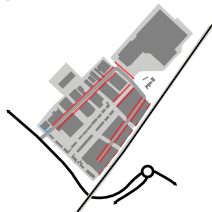
kader spoorzijde



spoorzijde: architectonische groen als onderdeel van de gebouwplint



presentatie bedrijven

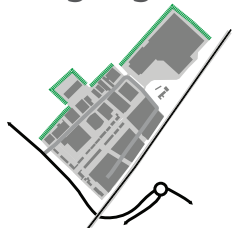


eenheid door continuering plint



voorkanten naar spoor door overkragende bebouwing

overgangen landschap



bebouwing 'zakt weg' in het landschap







streefbeeld

	Situatie ca. 1995	Structuurvisie 2012
bruto oppervlak bedrijvendeel	15,5 hectare	15,5 hectare
netto oppervalk bedrijvendeel	12,8 hectare	12,8 hectare
bebouwd bedrijfsvloeroppervlak (bvo)	64.700 m2 (incl. gesloopt)	79.500m2
direct beschikbare ruimte	0 m2	15.000 m2 bvo
leegstand	ca. 2.000 m2	
aantal bedrijven	ca. 36	ca. 56
aantal werkzame personen fulltime	ca. 715	ca. 965
werkgelegenheid per hectare	56	75
toegevoegde waarde per hectare	€ 2,2 mln	€ 3,0 mln
WOZ waarde	€ 40,5 mln	€ 53,0 mln
functionele indicatoren		
ruimtegebruik (FSI)	beneden gemiddeld (0,5)	gemiddeld (0,8)
levensfase terrein	beneden gemiddeld	gemiddeld
bereikbaarheid	gemiddeld	boven gemiddeld
voorzieningen	gemiddeld	boven gemiddeld
economische indicatoren		
vitaliteit	gemiddeld	boven gemiddeld
leegstand	beneden gemiddeld	beneden gemiddeld
toegevoegde waarde	gemiddeld	boven gemiddeld
werkgelegenheid	boven gemiddeld (15%)	boven gemiddeld (20%)

Overzicht belangrijkste kengetallen bedrijvendeel Dobbewijk

5 | Functionele vertaling

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke functies in de Dobbewijk aanwezig zijn en welke functies in de toekomst in het gebied aanwezig zijn.

5.2 Huidige situatie

De Dobbewijk in haar huidige vorm is ontstaan vanuit agrarisch gebruik langs de verbindingsweg Wassenaar- Voorschoten. Vanaf 1900 is langs de verbindingsweg en de huidige Donkiaan woonbebouwing ontstaan. Naast wonen is vanaf 1935 ook de bedrijvigheid in het gebied toegenomen. Alleen de Donkwoning aan het einde van de Donkiaan heeft nog een functie gericht op agrarisch gebruik.

De Dobbewijk wordt omschreven als een gemengd gebied en tegelijk ook als een gemengd bedrijventerrein. Beide definities zijn legitiem maar geven in de praktijk aanleiding tot verwarring. Met een gemengd gebied wordt bedoeld dat binnen de Dobbewijk wonen en bedrijvigheid beide voorkomen. Met een gemengd bedrijventerrein wordt bedoeld het bedrijvendeel van de Dobbewijk waarop verschillende soorten bedrijvigheid voorkomen zoals de maakindustrie, handel, dienstverlening en logistiek. Dit in tegenstelling tot een mono-functioneel bedrijventerrein dat zich specifiek op één type bedrijvigheid richt.

In de volgende paragrafen worden de volgende functies besproken: wonen, bedrijfswoningen, bedrijvigheid, Donkwoning, detailhandel en kantoren.

5.3 Wonen

Op dit moment zijn binnen de Dobbewijk circa 95 zelfstandige woningen, voornamelijk langs de Papelaan-West en de Donkiaan. Binnen de structuurvisie is het bestaand

woningareaal uitgangspunt. Er is geen intentie structureel woningen toe te voegen of te slopen. De woningen komen in het nieuwe bestemmingsplan onder het algemeen geldend regime binnen Voorschoten.

5.4 Bedrijfswoningen

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een bedrijfswoning, gekoppeld aan een bedrijf op te nemen. Dit heeft per 2012 geresulteerd in vijf bedrijfswoningen op het bedrijvendeel van de Dobbewijk. Dit wordt overgenomen in het toekomstig bestemmingsplan.

5.5 Bedrijvigheid

Sinds 2008 zijn er drie onderzoeken gedaan naar het ondernemingsklimaat binnen het bedrijvendeel van de Dobbewijk.

In 2008 hield bureau Sight een inventarisatie onder vrijwel alle ondernemers van het bedrijvendeel. Belangrijkste conclusie was dat de milieuhinder van de bestaande bedrijvigheid formeel valt binnen milieu categorie 3, maar dat in de praktijk bedrijven zich gedragen als een categorie 2 onderneming. (Milieucategorie 1 is schoon en categorie 6 is sterk hinderlijk) De bewoners zeiden desgevraagd geen of zeer beperkte structurele overlast te ervaren vanuit de bedrijvigheid.

In 2006 en 2010 heeft bureau Stedelijke Planning een onderzoek gedaan naar welk type bedrijvigheid er in de toekomst vraag is. Conclusie is dat de Dobbewijk met een positionering als gemengd bedrijventerrein het best beantwoordt aan de toekomstige vraag vanuit de markt, aansluitend aan de bestaande bedrijvigheid.

In 2011/2012 heeft de STEC-groep onderzoek gedaan naar de vitaliteit van het bedrijvendeel van de Dobbewijk ten opzichte van andere terreinen in de regio. Conclusie is dat de Dobbewijk laag scoort op het efficiënt ruimtegebruik (nu 69.700 m² bebouwd vloeroppervlak op 12,8 hectare netto). Dit wordt veroorzaakt door het braakliggend gebied langs het spoor (Deelgebied 6 en het Defensieterrein). Na invulling van deze gebieden ligt het ruimtegebruik op het gemiddelde van een vergelijkbaar gemengd bedrijventerrein (plus 17.000 m² vloeroppervlak).

Wat betreft de economische factoren zoals ontwikkelpotentie, bezettingsgraad, werkgelegenheid en productiviteit scoort de Dobbewijk op dit moment bovengemiddeld, ondanks de leegstand in Deelgebied 6 en het Defensieterrein. Belangrijke factor is de aanwezigheid van Mexx.

Algemene conclusie is dat de bestaande bedrijvigheid ondanks de huidige staat van het gebied een belangrijke bijdrage levert aan de lokale economie binnen Voorschoten. Als het Masterplan wordt uitgevoerd stijgt de economische vitaliteit tot bovengemiddeld. De ontwikkeling van het Defensieterrein en Deelgebied 6 resulteren in circa 200 tot 250 aanvullende arbeidsplaatsen binnen Voorschoten. Het aandeel van de werkgelegenheid vanuit het bedrijvendeel van de Dobbewijk stijgt dan van 715 fulltime arbeidsplaatsen naar 965 arbeidsplaatsen. Op een totaal van 5200 arbeidsplaatsen binnen Voorschoten is dan 20% van alle werkgelegenheid gevestigd op het bedrijvendeel van de Dobbewijk.

Wat betreft de bedrijvigheid wordt uitgegaan in het toekomstig bestemmingsplan van de milieucategorieën 1, 2 en 3. Voor de gebieden vlak naast de woonbebouwing gelden een aantal aanvullende voorwaarden waardoor bedrijven formeel in categorie 3 vallen, maar zich gedragen als een categorie 2 bedrijf. Deze aanpak sluit aan bij de bestaande situatie. De inventarisatie door bureau Sight in 2008 bij vrijwel alle bestaande ondernemers ondersteunt deze conclusie. Uitgangspunt bij het opstellen van het toekomstig bestemmingsplan is dat in principe alle bestaande huidige bedrijfsactiviteiten doorgezet kunnen worden op basis van specifiek maatwerk per situatie.

5.6 Donkwoning

De Donkwoning vormt een uniek element binnen de Dobbewijk. Deze hoeve stamt uit circa 1550 en het hoofdgebouw is rijksmonument. De Donkiaan vormde van oudsher de toegangsweg naar de Donkwoning. In de structuurvisie wordt de Donkiaan weer sterker gepositioneerd als toegangsweg naar de Donkwoning. Onontkoombaar is dat de directe omgeving van de Donkwoning met de komst van de rondrijroute en de nieuwe invulling van het Defensieterrein gaat veranderen. Ruimtelijke en functioneel uitgangspunt daarbij is het in stand houden van de Donkwoning als waardevol element, inclusief de sfeer en setting op het perceel. Het huidig gebruik van de Donkwoning sluit aan bij de vigerende bestemming en gaat uit van een agrarische functie. De invloed van de rondrijroute op de Donkwoning moet tot een minimum worden beperkt.

5.7 Detailhandel

Zuid-Holland constateert dat er een tekort is aan gemengde bedrijventerreinen. Aan de andere kant hebben bestaande bedrijventerreinen de neiging om van kleur te verschieten onder invloed van maatschappelijke trends. Bestaande bedrijventerreinen krijgen in

een aantal gevallen andere functies of stappen over op schonere milieu categorieën zodat bedrijven die een vestigingsplaats zoeken in de problemen komen. Daarom streeft de provincie er naar om gemengde bedrijventerrein in stand te houden. Dit geldt ook voor het bedrijvendeel van de Dobbewijk, dat primair een gemengd bedrijventerrein blijft. Dit wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de andere kant verschuiven onder invloed van internet op dit moment sterk de definities van het begrip detailhandel. In een aantal branches ontkomt de groothandel er niet meer aan om na een internet bestelling goederen rechtstreeks naar een consument te verzenden. Een trend die in de toekomst alleen maar zal toenemen. Het is onontkoombaar dat sommige bedrijven incidenteel of in specifieke gevallen rechtstreeks aan de consument leveren. Denk bijvoorbeeld aan een cateraar die meestal aan een bedrijf levert maar incidenteel ook aan een particulier. Incidenteel wordt detailhandel toegestaan op basis van specifieke omstandigheden volgens het kaderstellend document Dobbewijk dat de gemeenteraad in september 2009 heeft vastgesteld.

5.8 Kantoren

Bij kantoren op gemengde bedrijventerreinen spelen twee trends. Het aandeel kantoorruimte in een bedrijfshal in de logistiek en maakindustrie neemt toe. Daarentegen neemt de toekomstbestendigheid van zelfstandige kantoorruimte op een bedrijventerrein af.

In de maakindustrie en logistiek neemt het aandeel van kantooractiviteiten als verkoop, procesbegeleiding en ICT toe. In 1950 bestond gemiddeld 10% van het oppervlak van een bedrijfshal uit bedrijfsgebonden kantoorruimte. Inmiddels is dit opgelopen naar circa 30% en het aandeel stijgt nog steeds. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt met deze trend rekening gehouden.

De toekomstbestendigheid van zelfstandige kantoorruimte op een bedrijventerrein neemt daarentegen sterk af. In de regio Haaglanden worden voor de komende jaren hoge, structurele leegstandpercentages van kantoren verwacht. Wel blijkt uit onderzoek ook dat zelfstandige kantoren gelegen nabij een openbaar vervoersknooppunt een positieve toekomstverwachting hebben. De Dobbewijk bevindt zich in de gunstige situatie dat het én een gemengd bedrijven terrein betreft, en voor een deel om een stationslocatie gaat. Voor de uitgeefbare kavels in Deelgebied 6 wordt de bestemming 'gemengde bedrijvigheid' opgenomen. Dit houdt in dat voor de twee kavels direct naast het spoor en nabij het station als alternatief de mogelijkheid wordt geboden om hier twee zelfstandige kantoren te realiseren van elk 2000m² bruto vloer oppervlak. Voorwaarde hierbij is wel dat minimaal 75% is verkocht of is verhuurd voordat medewerking verleend wordt.

	Situatie ca. 1995	Structuurvisie 2012
	-----	-----
Woningen	circa 95 woningen	circa 95 woningen
Agrarische functie	Donkwoning	Donkwoning
Bedrijfswoningen	5 stuks	5 stuks maximaal
Bedrijvigheid		
Bestaand	59.000 m2	59.000 m2
Deelgebied 6	10.000 m2 (voor sloop)	15.000 m2
Defensierterrein	4.500 m2 (voor sloop)	5.500 m2
	-----	-----
Totaal bedrijvigheid	73.500 m2	79.500 m2
Kantoren	nvt.	4.000 m2 optie
Detailhandel	incidenteel	

Overzicht totaalprogramma



kansen voor
energiereduc-
tie



kansen voor
duurzame water-
huishouding



toevoegen
groen



faciliteren
van langzaam
verkeer



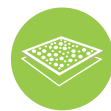
historie onder-
deel van de
toekomst



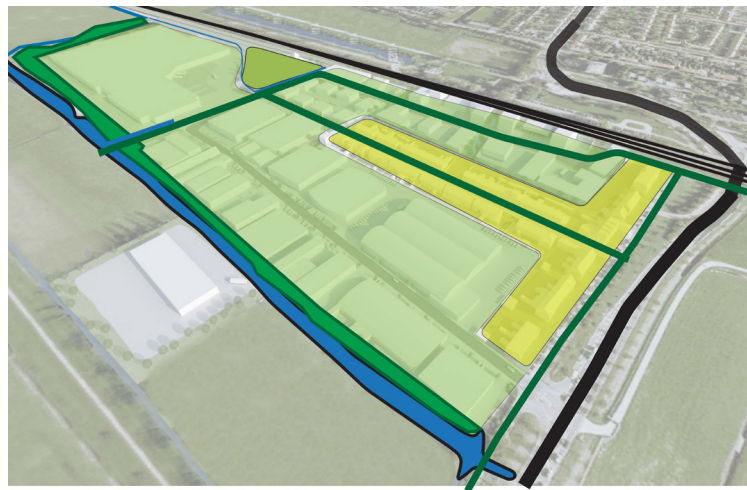
inpassing in
landschap



eenduidige
structuur



gelaagdheid



6 | Duurzaamheid

6.1 Inleiding

Door de mogelijkheid van de herontwikkeling van deelgebied 6 en het Defensieterrein ontstaat de kans om voor de gehele Dobbewijk een meer duurzaam karakter te realiseren. Gezien de aard en ligging van het gebied is duurzaamheid een interessante mogelijkheid. Daarnaast is verankering in een continue lange termijn beheer en organisatie proces van belang.

6.2 duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid is in een aantal lagen uit te splitsen die op een verschillend schaalniveau spelen.

Een eerste laag betreft een goede verankering van het gehele gebied in de aanwezige landschappelijke en stedelijke context. Het gebied bestaat al eeuwen en heeft zo een natuurlijk gegroeide inbedding. Aan de andere kant is dit wel onder druk komen te staan door schaalvergroting en infrastructurele veranderingen.

Voor een duurzame ontwikkeling is het van belang om de relatie met deze landschappelijke ligging en de historische elementen zichtbaar en functioneel te maken zodat ze een volwaardig onderdeel gaan vormen van de Dobbewijk.

De structuurvisie zet in op het opnemen van de historische bepalende gebouwen en structuren, zoals de Donkwoning en de Dobbewatering en het zorgen voor (potentiële) verbindingen en overgangen van de Dobbewijk met de landschappelijke omgeving.

Een tweede laag heeft betrekking op het creëren van een toekomstbestendige ruimtelijke structuur waar zowel wonen als bedrijvigheid zich in een goede samenhang verder kunnen ontwikkelen. Daarbij hoort een samenhangend evenwichtig verblijfs- en verkeerssysteem dat recht doet aan beiden hoofdfuncties wonen en werken. De

structuurvisie zorgt voor een ontvlechting van het woon en werkverkeer en creëert met de nieuwe groenzones ruimte voor een goede en duurzame woonomgeving.

Een derde laag betreft het zorgen voor een duurzame openbare ruimte. Van oudsher hebben bedrijventerreinen veel bebouwd en verhard oppervlak. Doordat bijna de helft van de Dobbewijk opnieuw ingericht gaat worden kan daarin verandering worden gebracht. Een duurzame openbare ruimte gaat om een aantal aspecten. Een belangrijk aspect daarin is een klimaatbestendige waterhuishouding. Daarnaast kan een duurzame openbare ruimte de ecologische en belevingswaarde van een gebied vergroten en een belangrijke rol spelen in een verbetering van de luchtkwaliteit. De structuurvisie zet in op het toevoegen van meer (onverharde) groene ruimte voor een gezondere en prettige woon en werk- en leefomgeving. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor een duurzame waterhuishouding, ecologische en biodiversiteit en reductie van fijnstof.

Een vierde laag betreft de maatregelen aan de bebouwing zelf. Binnen de duurzame kaders van het gebied is de ontwikkeling van de bebouwing een door de marktpartijen en gebruikers gestuurde ontwikkeling.

Juist bij de gebouwen is de duurzaamheidswinst heel concreet. Er zijn hier tal van mogelijkheden. De belangrijkste is wellicht energie. Daarnaast is er voor groen en wateropvang een mogelijkheid. Dit geldt zeker voor de nieuwbouw; mogelijkheden voor bestaande bouw zijn er ook, maar beperkter.

Uitgangspunt is om een optimale duurzaamheidsprestatie (energie/warmte, water en materiaal) uit de gebouwde ontwikkeling te halen.

De structuurvisie zet in op het verkennen van kansrijke aspecten in de nieuw te ontwikkelen gebouwen:

- Duurzaam casco voor beperking energie behoefte
- Opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld PV panelen op de daken
- Collectieve koude warmte opslag
- Groene daken (voor wateropvang, warmte uitstoot reductie en visuele kwaliteit)
- Daglichttoetreding

6.3 Parkmanagement

Tot slot is beheer en organisatie van het proces een belangrijk aspect om ambities ook werkelijk en langdurig gestalte te geven. Om de kwaliteit van bedrijventerreinen te handhaven en, waar nodig, te verbeteren wordt veelvuldig parkmanagement toegepast. Parkmanagement is een constructie waarbij alle ondernemers op een bedrijventerrein gezamenlijk investeren in een aantrekkelijker en veiliger bedrijfsomgeving. Het parkmanagement speelt ook een rol bij duurzaamheid. Ze kunnen een initiële rol spelen bij het onderzoek van energiebesparende ingrepen bij bestaande bedrijven of afstemming over de koude/ warmte opslag bij nieuwe bedrijven, of over afvalstromen. Ook het handhaven van de kwaliteit van het bedrijventerrein zorgt voor een duurzaam terrein.

Naast bedrijven gaat het ook om woningen. Ook bewoners hebben belang bij het beheer en onderhoud van de groene ruimte tussen woningen en bedrijven. In een vervolg zullen de verschillende mogelijkheden voor beheer en onderhoud nader worden onderzocht.





mogelijke uitwerking

7 | Beleid

7.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. De Nota Ruimte ondersteunt de gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

7.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie, provincie Zuid-Holland (2010)

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling, versterking

biodiversiteit en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (PMV)

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

7.3 Gemeentelijk en intergemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Voorschoten (2007)

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 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. Binnen de looptijd van deze structuurvisie zal dit gestalte gaan krijgen.

Regionale bedrijvenstrategie Holland Rijnland
In de bedrijventerreinenstrategie zijn een aantal regionale afspraken opgenomen:

- Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren
- Aandacht voor starters en kleine bedrijven.
- Tot 15 % van het netto oppervlak als ruimte voor andere (ondersteunende) functies naast de bedrijfsfunctie: kleine kantoren tot 1.000m², perifere detailhandel en ondersteunende leisure voorzieningen.
- Geen zelfstandige kantoren groter dan 1.000 m².
- Streven naar 10% meer vloeroppervlak door ruimte intensivering.
- Behoud van werkgelegenheid en diversiteit van werkgelegenheid.
- Bedrijventerreinen zijn voor bedrijven die niet meer in de woonomgeving passen.

Welstandsnota Voorschoten 2002

In de welstandsnota van de gemeente Voorschoten wordt onderscheid gemaakt tussen de bedrijventerreinen en de woonwijken. Beide functies in de Dobbewijk worden dus apart beschreven. De hele Dobbewijk is een regulier welstandgebied. Een belangrijk aandachtspunt van welstandsnota is de relatie van de gebouwde omgeving met het omliggende landschap

Nota erfgoed 2010 - 2015

Het erfgoed beleid heeft drie prioriteiten. Allereerst het veiligstellen van het erfgoed. Eigenaren moeten worden gestimuleerd het erfgoed te onderhouden. Daarnaast is het belang van het erfgoed voor maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. Als laatste

wordt het uitdragen, het open stellen en het profileren van het erfgoed genoemd.

Groenvisie Voorschoten (2009)

De hoofdpunten van de groenvisie betreffende de Dobbewijk komen neer op het volgende punten. De rand, het gezicht van Voorschoten, moet worden verbeterd en ook het maken van doorzichten naar het landschap maken hier deel van uit. In de wijk moet worden ingezet op een betere overgang tussen de woningen en de bedrijven in de Dobbewijk. Dit kan bijdragen aan het verbeteren van de interne openbare (groen) structuur.

Nota Archeologie "Het bodemarchief ontrafeld" (2009)

De gemeenschappelijke Nota Archeologie van de gemeenten Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg regelt de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek. Uitgangspunten zijn:

- Archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard en beschermd. Alleen als behoud in de bodem niet mogelijk is, wordt overgegaan tot opgraving van de archeologische waarden (behoud van informatie en vondsten ex situ).
- Uitvoering van het gemeentelijke archeologiebeleid gebeurt via de bestemmingsplannen en via de Erfgoedverordening, waarin het beleid wordt vertaald naar concrete eisen aan archeologisch onderzoek en aan de

eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering. De gemeente kan archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen en projectbesluiten.

- De kosten van het archeologische onderzoek komen voor rekening van de verstoorder.

Keuren Beleidsregels van Hoogheemraadschap Rijnland

De algemene principes van het Hoogheemraadschap Rijnland staan in 'Waterwerk Rijnland; Waterbeheerplan 2006 -2009'. In de Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn de algemene principes vertaald naar toetsingscriteria.

Dempingen in primaire oppervlaktewateren (hoofdwatergangen) zijn niet toegestaan. Het dempen van overige wateren is in principe slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in hetzelfde peilgebied 100% wordt gecompenseerd. Het is hierbij van belang dat er geen waterbergingsstekort ontstaat. Daarom moet de compensatie gerealiseerd zijn voordat gedempt wordt.

Bij toename van verharding moet worden gecompenseerd door extra open water te graven. De toename van verharding is vergunningplichtig. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. De compensatie moet in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlakte water binnen het watersysteem.

8 | Uitvoeringsaspecten

8.1 Inleiding

Voor het plangebied moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan om tot een goed en veilig functionerend gebied te komen. Deze randvoorwaarden komen voort uit ruimteclaims van reeds aanwezige functies in en om het plangebied, uit wet- en regelgeving en uit relevant beleid. In de structuurvisie Dobbewijk zijn de tot nu toe bekende randvoorwaarden zo veel mogelijk verwerkt in de visie en ruimtelijke uitwerking. In het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan, dat de feitelijke realisatie van structuurvisie mogelijk maakt, zullen diverse onderzoeken worden gedaan om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aan te tonen.

In de nu volgende paragrafen worden de relevante randvoorwaarden behandeld. Momenteel zijn geen onoverkomelijke of niet inpasbare belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied bekend.

8.2 Bodem

De Dobbewijk, inclusief Donkiaan is in de bodemkwaliteitskaart apart gezoneerd. De zone kenmerkt zich door haar industriële verleden vanaf circa 1920. In deze zone worden sterk en matig verhoogde gehalten gemeten, met name zware metalen.

Kenmerkend voor het industriële verleden en het intensieve gebruik is de aanwezigheid van kleine puntbronnen door ondergrondse olietanks en lekkages van chemicaliën. Van het plangebied is geen volledig inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Gedeelten zijn in het verleden onderzocht in het kader van (her)ontwikkeling of bouwvergunning. Tevens zijn al meerder saneringen uitgevoerd.

Gemiddeld genomen is de bodemkwaliteit in het gebied zo dat het gebied geschikt is voor bedrijfsmatig gebruik

Ter plaatse van de mogelijke ontwikkelingslocaties dient voorafgaand aan wijziging in gebruik en bebouwing duidelijkheid te worden verschaft over de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Een en ander heeft te maken met de uitvoerbaarheid van het plan, welk aspect in de toelichting van een bestemmingsplan betrokken dient te worden.

Indien sprake is van functiewijziging en/ of nieuwbouw zal bij concrete uitwerking vooraf een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand of tijdens de bouw de bodem worden gesaneerd

8.3 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen de Dobbewijk is één Rijksmonument aanwezig: de voormalige boerderij aan de Donkiaan 80/80a.

Volgens de Beleidskaart Archeologie geldt voor de Dobbewijk een hoge archeologische verwachting voor de periode Nieuwe Steentijd tot en met Nieuwe Tijd. Bij alle nieuwe ontwikkelingen in de Dobbewijk moet daarom rekening gehouden worden met mogelijke bodemschatten. Bij grondwerken is iedereen daarom aan regels gebonden.

8.4 Ecologie

In het plangebied liggen geen gebieden die bescherming genieten op grond van de vogel- en habitatrictlijn. Het plangebied maakt evenmin deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Wel is de Papenwegsepolder ten noord-westen van het

plangebied aangewezen als stiltegebied voor weidevogels.

Het ruimtebeslag van het bedrijventerrein neemt niet toe. Nader onderzoek naar de consequenties van de Structuurvisie Dobbewijk voor het naastgelegen stiltegebied wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Van gebiedsontwikkeling is in het plangebied geen sprake, hetgeen niet uitsluit dat bij nieuwe ontwikkelingen wel naar soortenbescherming dient te worden gekeken. De Flora en Faunawet regelt sinds 2002 de bescherming van een groot aantal planten en diersoorten.

Voor de te (her)ontwikkelen locaties 5-9 (De Groot), het Defensieterrein en de rondrijroute is inmiddels een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat daar geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Voor Deelgebied 6 moet het onderzoek nog plaatsvinden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de al uitgevoerde onderzoeken nog actueel zijn.

8.5 Milieuzonering

Voor de milieuzonering is een regeling nodig die aan de volgende hoofdvoorwaarden moet voldoen:

- (Wettelijk) voldoende bescherming bieden voor het leefklimaat in het woongebied
- Maximale milieuruimte bieden voor vestiging van bedrijven en andere functies
- Praktisch toepasbaar zijn

Binnen deze driehoek moet een optimaal evenwichtspunt worden gevonden.

De basis is de systematiek die is beschreven in de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" van de Vereniging Nederlandse gemeenten. Hierbij is een aantal randvoorwaarden van belang:

1. Het bedrijvendeel van Dobbewijk moet niet worden gezien als een apart bedrijventerrein, dat toevallig naast een woonbuurt ligt. De Dobbewijk moet, gelet op de ruimtelijk-historische context, als gemengd gebied worden beschouwd.
2. Binnen het bedrijvendeel is reeds een zekere mate van functiedifferentiatie aanwezig, welke uitgebreid en gestructureerd moet en kan worden.

Uitgangspunt is dat het gebied wordt beschouwd als gemengd gebied. Binnen een gemengd gebied kan volgens de VNG-systematiek de zoneringsregeling 'functiemenging' worden toegepast. Bij deze regeling hoort een lijst van bedrijven, die passend worden geacht in een gemengd gebied. Deze lijst is ingedeeld in verschillende categorieën. Hierbij wordt per categorie aangegeven hoeveel afstand er gehouden moet worden ten opzichte van de woningen. Verder zijn de percelen uitgangspunt en zal er per perceel één categorie worden toegepast.

Bovenstaande vormt het uitgangspunt voor de milieuzonering die in het bestemmingsplan verder wordt uitgewerkt. Er is al wel globaal bekeken of deze systematiek toegepast kan worden op de bestaande situatie. Het blijkt dat het in de meeste gevallen direct toepasbaar is. Indien er uitzonderingen zijn die niet binnen

de systematiek passen wordt er een oplossing op maat voor uitgewerkt.

8.6 Luchtkwaliteit

De gemeente Voorschoten heeft de luchtkwaliteit in Voorschoten laten onderzoeken (Rapport luchtkwaliteit 2007, milieudienst West-Holland, mei 2010). In dit onderzoek zijn geen overschrijdingen van geldende normen en plandrempels ten aanzien van luchtkwaliteit geconstateerd.

De verwachting is dat ondanks de autonome groei van het gemotoriseerde verkeer, er nog wordt voldaan aan de jaargemiddelde normen voor stikstofdioxide en fijnstof van de Wet milieubeheer, Hoofdstuk 5 titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. Het CAR II-model houdt er rekening mee dat de luchtkwaliteit door generiek beleid in de loop van de jaren naar verwachting nog zal verbeteren.

Aanvullend onderzoek dient uit te wijzen in welke mate de luchtkwaliteit wordt beïnvloed ten gevolge van de verbetering van de ontsluitingsstructuur in het bedrijvengedeelte en de herverkaveling van het defensie terrein en deelgebied 6.

8.7 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone met uitzondering van:

- Wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- Wegen waar niet harder dan 30 km/u gereden mag worden.

De straten in het plangebied hebben verschillende functies. De Dobbewijk dient ter ontsluiting van het bedrijventerrein, de ventweg langs de Papenlaan-West is ingericht als woonerf. De nieuwe rondweg wordt ingericht als 50 km/u weg.

Railverkeerslawaaï

Naast geluidhinder van het wegverkeer dient rekening te worden gehouden met geluidhinder door het treinverkeer op

het baanvak Leiden-Den Haag, dat ten westen van de huidige woonbebouwing ligt. Indien er sprake is van ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) binnen de onderzoekszone van de spoorlijn (500 meter aan weerszijde van het spoor) dient er akoestisch onderzoek te worden verricht.

In geval van reconstructie van wegen en de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten dient, indien de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten plaatsvindt binnen de zone van één van de in of nabij het plangebied aanwezige wegen, onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke toekomstige geluidsbelasting ten gevolge van zowel het wegverkeer als het spoorweglawaaï. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden dienen geluidsreducerende maatregelen te worden getroffen of dient bij de gemeente een hogere grenswaarde te worden aangevraagd voor de betreffende geluidsgevoelige objecten.

8.8 Externe veiligheid

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die overschrijding van de grens- en oriëntatiewaarde uit het besluit luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Voortzetting van de huidige bedrijfsfuncties leidt ook in de toekomst niet tot ongewenste overschrijding van de 10-6 contour van plaatsgebonden risico of tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

In 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.

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 mag worden aangenomen dat de aanwezigheid van de

spoorlijn ter hoogte van het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden tot gevolg heeft.

Het plan voorziet in de voortzetting van de woon- en bedrijfsfunctie. In de directe omgeving van het spoor worden geen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen mogelijk gemaakt. Specifiek onderzoek voor dit plan naar aanwezige risico's is om deze reden niet noodzakelijk.

8.9 Kabels, leidingen en straalverbindingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalverbindingen.

8.10 Water

Typering gebied

Het plangebied kan op basis van huidige gebruik en de vigerende bestemmingsplannen worden getypeerd als bestaand stedelijk gebied. De Dobbewatering maakt deels uit van het primair boezemwaterstelsel, loopt deels langs en deels door het plangebied en vormt de overgang naar het buitengebied.

Grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermde zone voor grondwater, waterwingebed, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland. Er gelden op basis van de grondwaterkwaliteit geen specifieke beperkingen ten aanzien van het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Hemelwater

In het plangebied wordt nog geen gebruik gemaakt van een (verbeterde) gescheiden rioolstelsel en waterretentievoorzieningen. Het hemelwater wordt afgevoerd via het normale (gemengde) rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat met name uit primair en secundair

boezemwater. De Dobbewatering maakt deel uit van het primair boezemwaterstelsel.

Waterkeringen

In het plan liggen geen primaire waterkeringen. Aan weerszijde van de Dobbewatering ligt wel een boezemkade van Rijnland (ook wel secundaire waterkering of regionale kering genoemd). Deze scheidt de boezem van de Oranjepolder. Om de stabiliteit van de keringen te waarborgen is in de Keur een zogenaamd beoordelingsprofiel gedefinieerd. Deze ligt circa 15 meter uit de kruin van de dijk. Voor bebouwing of graafwerkzaamheden binnen het beoordelingsprofiel moet ontheffing worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. De ligging van de waterkering inclusief kern en beschermingszone, circa 23 meter breed wordt in het bestemmingsplan als dubbele regeling opgenomen zodat de waterkering voldoende wordt beschermd.

Ontwikkelingen

De nieuwe ontwikkelingen: de aanleg van een nieuwe verbindingsweg, de herverkaveling van het Defensieterrein en de herontwikkeling van Deelgebied 6 kunnen van invloed zijn op het waterbeheer en de waterkwaliteit in het gebied.

Bij nieuwe ontwikkeling zal, waar mogelijk, worden getracht over te gaan op een verbeterd gescheiden rioolstelsel en/of volledige afkoppeling van het hemelwater en plaatselijke aanleg van waterinfiltratie en waterbergingsvoorzieningen.

Voor herontwikkelingen of herstructureringen hanteert het Hoogheemraadschap van Rijnland de regel van 'waterneutraal bouwen'. Dat wil zeggen dat de waterhuishouding niet nadelig mag worden beïnvloed door de bouwplannen. Een toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van extra bergingscapaciteit in het open water ter grootte van 15% van de toename van het verhard oppervlak. Deze regel is vastgelegd in de notitie 'Beleidsregel dempingen en verhard oppervlak' behorende bij de Keur.

Bij het definitieve bestemmingsplan moet dit nog getoetst worden.

Het plan is op hoofdlijnen besproken met het Hoogheemraadschap. Bij de uitwerking van de plannen zal het Hoogheemraadschap wederom betrokken worden.

9 | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling 'te doen verwezenlijken'. Dit wordt ook wel de uitvoeringsparagraaf genoemd. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Er is aandacht voor de economische uitvoerbaarheid, de wijze van uitvoering en voor de planning. Het volgende hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De gemeente ziet voor wat betreft de uitvoering van de Structuurvisie zowel een actieve als faciliterende rol voor zichzelf weggelegd. Actief waar het gaat om (1) de realisatie van de hoofdontsluitingsstructuur (de zogenaamde 'rondrijroute' en (2) de uitgifte van bedrijfskavels op het voormalige Defensierrein. Daarnaast ziet de gemeente een faciliterende rol voor zichzelf als het gaat om (3) de herontwikkeling en upgradering van de huidige aanwezige bedrijfsbebouwing en (4) de herontwikkeling van het zogenaamde 'Deelgebied 6' met bedrijfskavels dat in eigendom is van een marktpartij.

Met deze Structuurvisie schept de gemeente nieuwe kaders voor de herontwikkeling en upgradering van de huidige aanwezige bedrijfsbebouwing (en op een later moment het bestemmingsplan) die de levensvatbaarheid van de Dobbewijk voor zowel het woongedeelte als het bedrijventerrein moeten versterken.

Voor wat betreft de herontwikkeling van Deelgebied 6' met bedrijfskavels streeft de gemeente ernaar middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst afspraken te maken met de huidige eigenaar van het gebied omtrent de uitvoering hiervan voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Wat betreft de realisatie van de hoofdontsluitingsstructuur en de uitgifte van bedrijfskavels op het voormalige Defensierrein heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 3 november 2011 de grondexploitatie Dobbewijk vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten weergegeven welke bovenstaande realisatie van de hoofdontsluitingsstructuur en de uitgifte van bedrijfskavels op het voormalige Defensierrein met zich meebrengen. Voor het financiële tekort dat volgt uit deze grondexploitatie is binnen de gemeente een voorziening gevormd. Met deze voorziening kan het nadelig saldo worden afgedekt.

Uitgangspunt van de gemeente is dat de voor het realiseren van de hoofdontsluitingsstructuur, benodigde percelen grond (met opstallen) via minnelijke weg worden verworven van de huidige eigenaren.

Wat betreft de fasering is gepland om allereerst de hoofdontsluitingsstructuur te realiseren, waarna de (her)ontwikkeling van bedrijfskavels op zowel het voormalige Defensierrein en Deelgebied 6 gerealiseerd kan worden.

Concluderend kan gesteld worden dat door middel van bovenstaande elementen de economische uitvoerbaarheid van de Structuurvisie Dobbewijk haalbaar is.

9.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is een structuurvisie dan ook grotendeels vorm- en procedurevrij. Er is hierdoor onder andere geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. De enige procedurele verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening is dat burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. In de structuurvisie moet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken namelijk worden verantwoord.

De gemeente Voorschoten betreft haar burgers bij de structuurvisie in de vorm van inspraak op de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie wordt hiertoe gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De gemeente sluit hiervoor wat betreft de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie aan op haar gemeentelijke inspraakverordening. De gemeente stuurt in deze periode ook de structuurvisie naar diverse adviesgroepen binnen de gemeente, om advies. Indien er reacties en adviezen worden ingediend dan zullen deze behandeld worden in een Inspraaknota die dan samen met de structuurvisie door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening wordt de visie ook als een digitaal bestand beschikbaar gesteld. Bovendien wordt de visie toegezonden aan de relevante instanties, zoals het waterschap, de provincie en omliggende gemeenten. Zij kunnen eveneens hun reactie kenbaar maken.

Bijlage

Masterplan 2012, globaal eindbeeld, vastgesteld door gemeenteraad 3 november 2011



Masterplan 2012, globaal eindbeeld,

vastgesteld door gemeenteraad
3 november 2011

schaal 1:2000

LEGENDA

-  uitgeefbaar terrein
-  publieke groenvoorziening
-  collectieve groenvoorziening
-  privaat groen
-  begroeide geluidswal
-  begroeide wand (visueel)
-  rooilijn, voorkant bedrijfsgebouwen
-  bebouwingsgrens (11m vanaf buit
-  dichte begroeiing





Bezoekadres: Leidseweg 25;
2252 LA Voorschoten
Postadres: Postbus 393;
2250 AJ Voorschoten.

Telefoon: 14 071
Fax (071) 522 65 87
Vanuit buitenland: (0031)
(0)71 – 560 06 00
gemeente@voorschoten.nl

kraaijvanger ●

Watertorenweg 336
Postbus 4003
3006 AA Rotterdam

+31 (0) 10 498 92 92
+31 (0) 10 498 92 00
info@kraaijvanger.nl

maart 2012

colofon