



HAUTE **EQUIPE**

PARTNERS IN PUBLIC

Huize Adegeest Bachlaan 21

NL.IMRO.0626.2013Bachlaan21-OM40

Gemeente Voorschoten

Indiening 17 december 2012

Aanpassing i.o.m. gemeente 24 oktober
2013

Ruimtelijke onderbouwing



www.haute-equipe.nl

Bachlaan 21

Inhoudsopgave Ruimtelijke Onderbouwing

Ruimtelijke Onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologie	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Stedenbouwkundige beoordeling en commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie beleid	27
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	31
4.3 Duurzaamheid	31
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Flora en fauna	33
4.6 Geluid	35
4.7 Groen	37
4.8 Luchtkwaliteit	38
4.9 Verkeer	39
4.10 Water	41
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Economische uitvoerbaarheid	43
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

Bijlage 1 Bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 2 Inventariserend veldonderzoek
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4 Quicksan Flora&Fauna
Bijlage 5 Rapportage inventarisatie vleermuizen

- Bijlage 6** Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7** Besluit Hogere Waarden
- Bijlage 8** Advies Platform gehandicaptenbeleid
- Bijlage 9** Advies VAC Voorschoten

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 maart 2012 is door de gemeente Voorschoten het eerste schetsontwerp ontvangen voor de vervangende nieuwbouw van huize Adegeest aan de Bachlaan te Voorschoten. Zorginstelling Florence is voornemens het huidige woonzorgcentrum (oorspronkelijk opgericht in 1960 met 100 wooneenheden) te vervangen door 99 wooneenheden.

De vervangende nieuwbouw maakt een gecombineerd gebruik voor onzelfstandige (hoofdzakelijk psychogeriatrische) eenheden en zelfstandige (hoofdzakelijk somatische) eenheden voor mensen met een zorgindicatie en revalidatie mogelijk. Het realiseren van de bouwplannen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden niet zonder meer kan worden afgegeven.

Het bouwplan is op een aantal punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw planologisch regime zal moeten worden vastgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, wordt als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd, welke de formele aanvang van de planologische procedure betekent. Naar aanleiding van de aanvraag en voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente Voorschoten een projectbesluit genomen teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

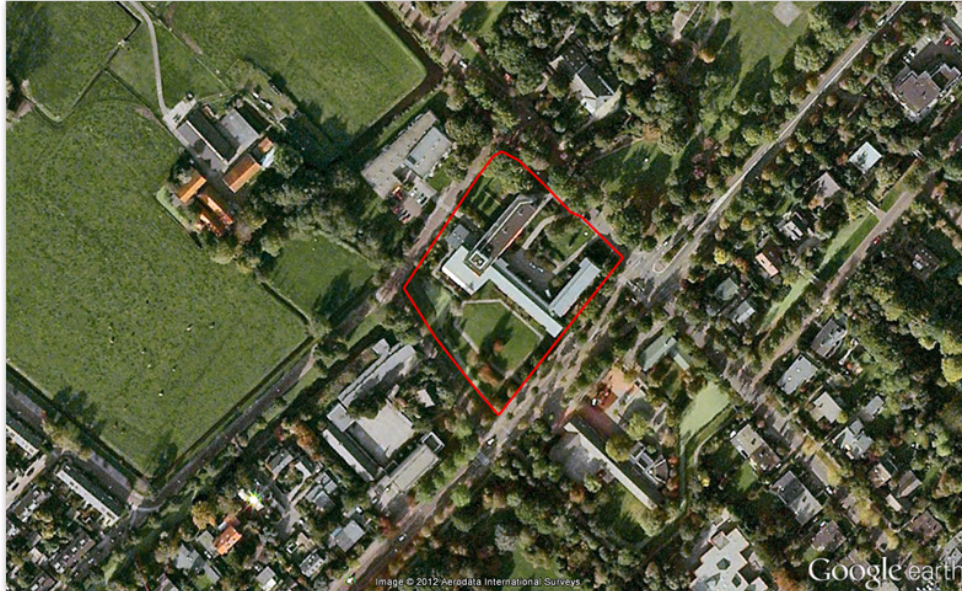
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de huidige locatie van huize Adegeest, even ten noorden van het centrum van Voorschoten. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 3.100 m².



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

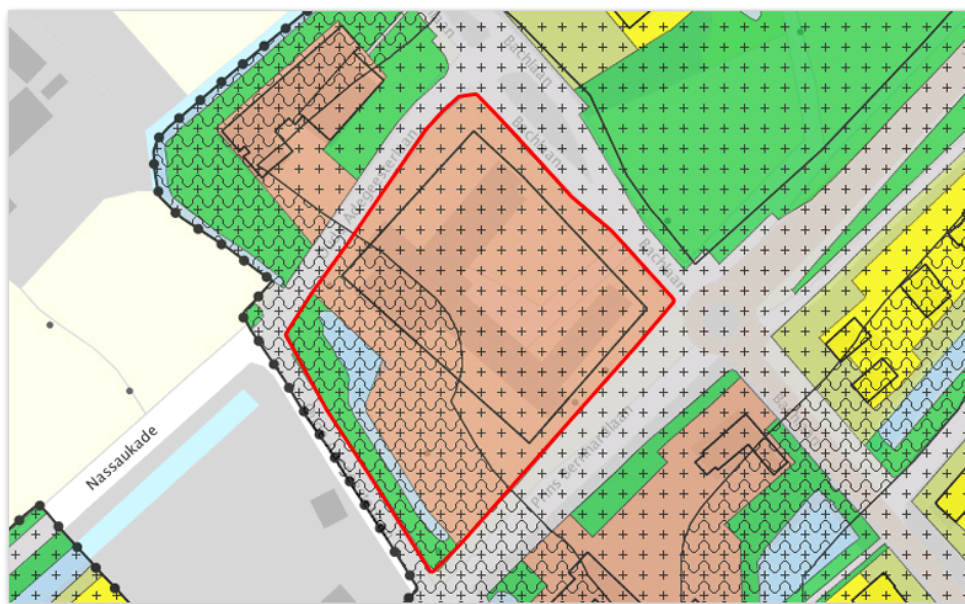
Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich op een perceel dat wordt omsloten door de Bachlaan, de Prins Bernhardlaan, de Oude Adegeesterlaan en de Nassaukade. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 1 hectare.



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende planologie

Momenteel vigeert op de gronden het bestemmingsplan "West" dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan de grond die zal worden bebouwd en heringericht is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Eveneens vigeren op (een gedeelte) van deze grond twee dubbelbestemmingen, te weten 'Archeologie 5' en 'Waterstaatkering'.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan "West" (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Maatschappelijk' maakt maatschappelijke voorzieningen op deze locatie mogelijk en eventueel daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter en het terrein mag voor maximaal 40% worden bebouwd. Gelet op de oppervlakte van het bouwvlak is het maximale bebouwingsoppervlak op het perceel 2.039 m².

De voorgenomen ontwikkeling kent thans een bouwhoogte van 15,9 meter (exclusief liftuitloop) en een bebouwingsoppervlak van 3.095 m². Voor 195 m² van deze bebouwing geldt dat deze buiten het bouwvlak valt, wat het bouwplan op meerdere punten strijdig maakt met de regels uit de bestemming 'Maatschappelijk'.

In de directe nabijheid van de op te richten bebouwing zijn tevens de primaire bestemmingen 'Groen' en 'Water' gelegen. Binnen deze

bestemmingen is het oprichten van gebouwen slechts zeer beperkt toegestaan. Het oprichten van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' is daarnaast slechts mogelijk middels afwijking en alleen wanneer de gronden niet gelegen zijn binnen de hoofdgroenstructuur.

De dubbelbestemmingen brengen daarnaast nog enkele verplichtingen met zich mee. De mogelijke archeologische waarden ter plaatse worden beschermd door de archeologische dubbelbestemming. Deze schrijft voor dat mogelijke bebouwing op als zodanig aangewezen gronden moet passen binnen de onderliggende bestemming (in dit geval 'Maatschappelijk') en dat een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd waarin de archeologische waarden worden vastgelegd en de maatregelen om deze te beschermen worden omschreven.

De waterstaatkundige dubbelbestemming schrijft ten behoeve van het bouwen eveneens het voldoen aan de onderliggende bestemming voor met daarnaast de hoorplicht van het hoogheemraadschap welke belast is met het beheer van de waterkering. Dit geldt ook voor de aanleg van parkeerplaatsen binnen de zone.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt in het plan niet geboden. De strijdigheid komt ook niet voor op de lijst met kruimelgevallen van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo en artikel 4 van Bijlage II van de Bor. Derhalve kan slechts medewerking worden verleend nadat een projectbesluit nieuwe stijl, ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo is genomen of een nieuw bestemmingsplan op grond van hoofdstuk 3 van de Wro is vastgesteld.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt de basis voor de komende planologische procedure.

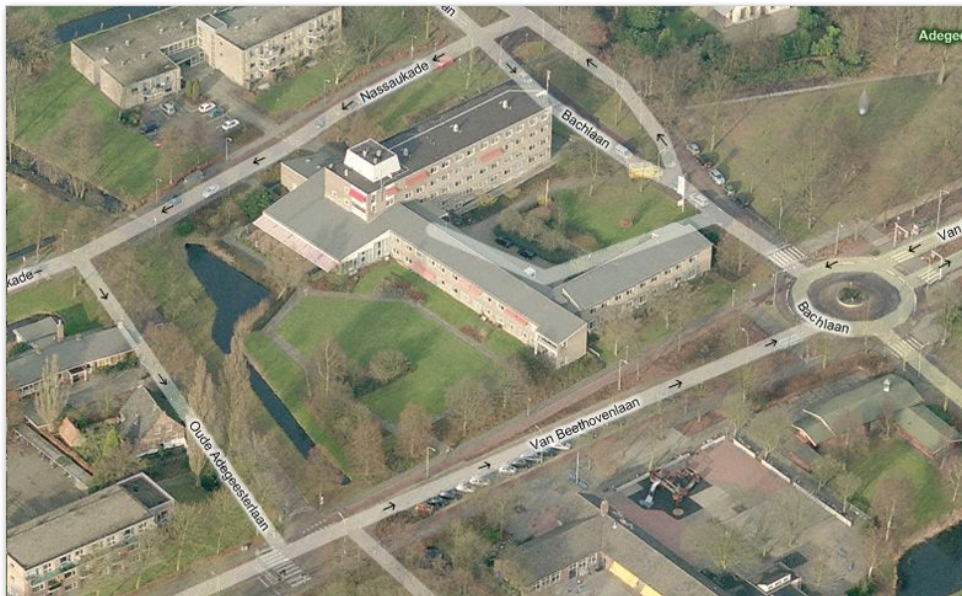
1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 komt het Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel maakt onderdeel uit van een groene verbindingszone tussen het Burgemeester Berkhoutpark en het buitengebied. In deze zone is diverse bebouwing gesitueerd. Het huidige Huize Adegeest is in 1962 in gebruik genomen met oorspronkelijk 100 bewoners en werd tot 2012 gebruikt als verzorgingshuis met 62 bewoners. Het heeft een U-vormige opzet, waarbij de opening gekeerd is naar de Bachlaan. Met uitzondering van de vleugel aan de Nassaukade, die vier lagen telt, is de bebouwing twee lagen hoog. Het pand kent aan de westzijde een uitstulping van slechts één bouwlaag waarin de gemeenschappelijke ruimte van het verzorgingshuis is gelegen. Deze zaal wordt gebruikt als eetzaal of activiteitenruimte. De groenstrook en waterpartij langs de Oude Adegeesterlaan is vanuit deze ruimte goed zichtbaar. Aan de Bachlaan bevindt zich de hoofdentree met parkeerplaats.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Stichting Zorggroep Florence (Florence) is voornemens de bestaande zorginstelling op het eerder genoemde perceel te vervangen door vervangende nieuwbouw. In maart 2012 is door initiatiefnemer een schetsplan ingediend (geregistreerd onder nummer Z- 10210) teneinde de formele procedure te kunnen aanvangen. In eerste instantie zijn de gemeente Voorschoten twee varianten voorgelegd, welke beiden bestemmingsplantechnisch zijn getoetst en beoordeeld door de afdeling stedenbouw en de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed (zie hiervoor 2.3).

Het uiteindelijke ontwerp betreft twee langwerpige volumes van drie tot vier bouwlagen met kap. Deze worden gerealiseerd langs de Prins Bernhardlaan en de Nassaukade. De blokken worden op de begane grond (en ook gedeeltelijk op de eerste verdieping) met elkaar verbonden door een volume waarin een aantal (gezamenlijke) functies zijn gevestigd. Onder meer een ontmoetingsruimte, behandelruimten, restaurant, receptie en kantoorruimten voor ondersteunende functies, zullen hier worden gerealiseerd. De hoofdingang van het pand bevindt zich aan het parkeerterrein aan de Bachlaan.

In totaal zullen 99 zorggerelateerde eenheden binnen het gebouw worden opgericht:

- 52 psychogeriatrische-eenheden.
- 41 zelfstandige eenheden.
- 6 revalidatie eenheden.

De overige ruimten in de nieuw op te richten bebouwing zullen worden ingericht voor ondersteunende functies.

Psychogeriatrische eenheden (PG-units)

De vleugel aan de Prins Bernhardlaan zal vanaf de begane grond tot en met de tweede verdieping in gebruik zijn voor de PG-units. Op de begane grond bevinden zich 16 units, welke gekoppeld zijn aan twee grote woonkamers. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich 18 units. De overige ruimten worden onder meer gebruikt als kantoor- en overlegruimte voor ondersteunende functies, voor de opslag van linnen en berg- en installatieruimte (in de kaplaag).

Zelfstandige eenheden

In de vleugel aan de Nassaukade worden 41 zelfstandige eenheden gerealiseerd. Deze eenheden zijn specifiek bestemd voor mensen met een zorgindicatie. Op de begane grond worden 8 eenheden gerealiseerd. Daarnaast is op de begane grond ruimte voor vuilcontainers, fietsenberging en diverse installaties. Op de eerste en tweede verdieping is ruimte voor 12 zelfstandige eenheden, met enkele ondersteunende bergingsruimtes. Op de derde verdieping zijn 8 zelfstandige eenheden voorzien, op de vierde verdieping wordt 1 zelfstandige eenheid gerealiseerd.

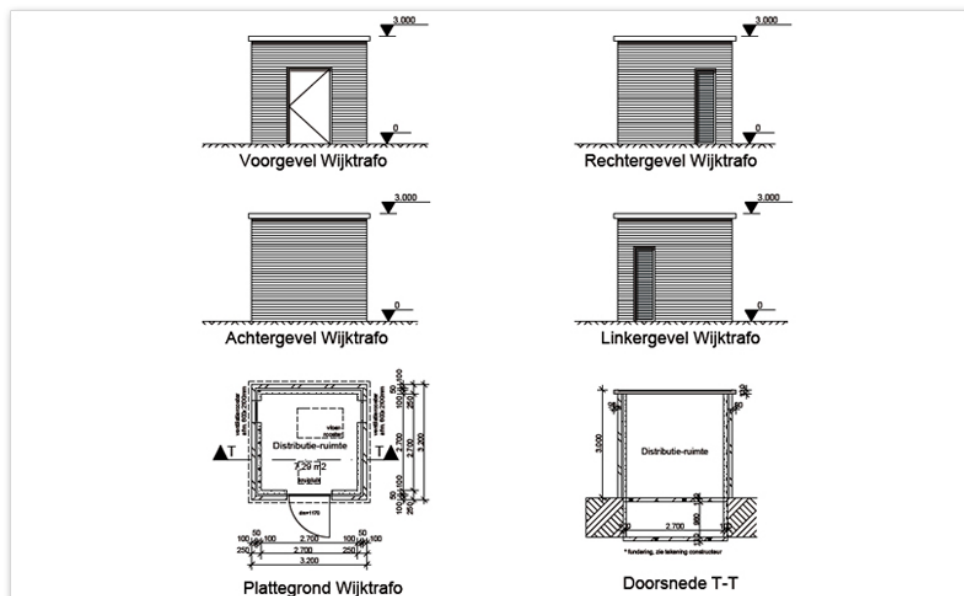
Revalidatie eenheden

Ten behoeve van de kleinschalige zorghotel functie zullen op de vierde verdieping van de vleugel aan de Nassaukade zes revalidatie eenheden worden gerealiseerd. De overige ruimten op deze verdieping worden ingericht als bergingsruimte, technische ruimte en 1 zelfstandige eenheid.

Overige functies

Naast de hier omschreven functies zal het gebouw ook (net als in de bestaande situatie) andere functies huisvesten. Zo zullen onder meer Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten (SWOV), (Thuis-)zorg en de Cirkelbus, welke momenteel in huize Adegeest gevestigd zijn, behouden blijven. Daarnaast is het de bedoeling dat het complex, conform het huidige gebruik, ook als dagzorgcentrum (dagactiviteiten) gaat fungeren van inwoners voor Voorschoten die in een wijdere omgeving rond het complex wonen.

De traforuimte welke in het huidige gebouw gesitueerd is heeft zowel een gebouw- als een wijkfunctie. Bij de vervangende nieuwbouw de gebouwtraforuimte gehuisvest worden in de nieuwbouw. Het wijktrafohuisje zal gerealiseerd worden op de hoek van de Bachlaan en Nassaukade. De situering van de wijktraforuimte zal hierbij op minimaal 5 meter afstand van het trottoir plaatsvinden. Het gebouw wordt 3 meter hoog en heeft een oppervlakte van ongeveer 10 m². De vormgeving van het wijktrafohuisje sluit hierbij op de vormgeving van de vervangende nieuwbouw van Huize Adegeest.



Afbeelding 2.2: vormgeving traforuimte



Afbeelding 2.3: Bouwtekening begane grond

2.3 Stedenbouwkundige beoordeling en commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed

In het kader van het schetsplan is de voorgenomen ontwikkeling onderworpen aan een stedenbouwkundige beoordeling en ook voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. Beide beoordelingen hebben mede geleid tot het onder 2.2 omschreven definitieve ontwerp.

2.3.1 Stedenbouw

De beoordeling van het bouwplan richt zich in eerste instantie op de strijdigheid die er met het vigerende bestemmingsplan optreedt. Voorafgaande aan de inhoudelijke behandeling is opgemerkt dat in 2007 al door Florence in overleg is getreden met de gemeente Voorschoten over mogelijke nieuwbouwplannen. Destijds is met betrekking tot een schetsplan, dat zich in een vergevorderd stadium bevond, geoordeeld medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan. De overschrijdingen waren destijds echter van grotere omvang.

In het voorliggende geval is geoordeeld dat de strijdigheid gelegen is in de bouwhoogte, het bouwen buiten het bestemmingsvlak, het bebouwingspercentage en de voorgenomen parkeervoorzieningen binnen de hoofdgroenstructuur.

- Bouwhoogte

Het bouwplan heeft een maximale goothoogte van 12,30 meter en een bouwhoogte van 15,9 meter (exclusief liftuitloop). Het vigerende bestemmingsplan staat slechts een bouwhoogte van 15 meter toe, waar

het voorgaande plan een goothoogte van 15 meter toestond. Deze beperking ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is destijds niet bewust door de gemeente Voorschoten doorgevoerd. Ten tijde van het eerder gememoreerde overleg over het vorige schetsplan is aan de aanvrager ook niet gemeld dat de bouwhoogte een probleem zou opleveren.

Voor wat betreft de bouwhoogte is dan ook geconcludeerd dat het bovenstaande in combinatie met de ruime ligging van het perceel en de zeer beperkte mate van overschrijding de overschrijding ruimtelijk gezien akkoord is.

- Het bouwen buiten het bestemmingsvlak

Omdat het recente schetsplan (evenals de versie uit 2007) niet voldeed aan deze voorwaarde is het plan aangepast. Direct gevolg is dat de voorgenomen ontwikkeling ondanks de strijdigheid met het vigerende plan toch de stedenbouwkundige goedkeuring voor wat betreft het bouwen buiten het huidige bestemmingsvlak heeft.

Het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan "West" op het perceel is overeenkomstig het vorige bestemmingsplan en het huidige gebruik. Bij het vorige schetsplan is reeds geconcludeerd dat een (beperkte) verruiming van het bouwvlak gezien de context ruimtelijke acceptabel is en dat dit zelfs tot een verbetering van het plan kan leiden door een betere spreiding van het bouwvolume. Uitgangspunt hierbij is wel dat het bouwvlak een minimale afstand tot het trottoir houdt van vijf meter en dat de doorgetrokken zijgevelrooilijn van de vleugel met de zelfstandige eenheden aan de andere zijde van de Nassaukade de uiterste grens aan de zuidwestzijde zou mogen zijn. Hiermee wordt namelijk voldoende recht gedaan aan de bestemming 'Groen', die onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan.

- Bebouwingspercentage

In het vigerende bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlakte van maximaal 50% van het bouwvlak aangegeven. Net als ten aanzien van de bouwhoogte betreft dit (gedeeltelijk) een onbedoelde beperking bij de herziening van het bestemmingsplan in 2011.

Ten tijde van de beoordeling van het schetsontwerp is dan ook geconcludeerd dat medewerking aan een groter bebouwingspercentage mogelijk is, indien de opgaven op het gebied van groen, parkeren, water en welstand op voldoende wijze worden gerealiseerd. Onder 2.3.2, 4.7, 4.9 en 4.10 zullen deze aspecten nader worden besproken, waarbij voor ieder aspect wordt beschreven hoe de invulling binnen het plan is vormgegeven. Daaruit moet worden geconcludeerd dat een verruiming van het bebouwingspercentage acceptabel is.

- Parkeervoorzieningen binnen de hoofdgroenstructuur.

In het beoordeelde schetsplan waren ten behoeve van de verkeersfunctie op meerdere locaties binnen het plangebied parkeermogelijkheden voorzien. De voorgenomen parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het

gebouw, wat vanaf de Prins Bernhardlaan zou worden ontsloten is gelegen op gronden die in gebruik waren als groene omlijsting van het gebouw. Deze gronden maken ten zuiden van de watergang deel uit van de hoofdgroenstructuur (zie paragraaf 3.4.4 en 4.7) waardoor het niet mogelijk is om parkeervoorzieningen op te richten.

De waterstaatkundige dubbelbestemming bracht daarnaast ook mee dat het realiseren van parkeerplaatsen in de nabijheid van de waterkering ondanks een planologische wijziging niet zonder meer kan plaatsvinden. Naast overleg met de waterbeheerder zou in dat geval ook rekening moeten worden gehouden met de natuurvriendelijke oever, die langs de watergang is gelegen. De gemeente vond het bij de beoordeling van het schetsplan niet wenselijk dat aan de waarde van deze oever afbreuk werd gedaan door de situering van parkeerplaatsen in de groenstrook.

Als gevolg hiervan heeft initiatiefnemer besloten om de voorgenomen indeling met betrekking tot verkeer binnen het plangebied te herzien. In paragraaf 4.7, 4.9 en 4.10 zal nader worden ingegaan op de invloed van de benodigde parkeervoorzieningen op de omgevingsaspecten. Daaruit zal ook blijken dat de aanpassing van de parkeerindeling op het perceel geen probleem voor de hoofdgroenstructuur oplevert.

2.3.2 Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed

De commissie heeft in juni 2012 een eerste advies gegeven op het schetsplan. Hierin is gerefereerd aan wat de gemeentelijke welstandsnota over het gebied bepaalt:

De locatie is gelegen in gebied 11 'grootschalige voorzieningen Nassaukade'. 'Dit gebied is gelegen tussen de Nassauwijk en de Adegeest en kenmerkt zich door een parkachtige uitstraling. Het vormt samen met het agrarisch gebied, park Adegeest, het Burgemeester Berkhoutpark, Beukenrode en de ijsbaan een groene wig die haaks op het lint dwars door het verstedelijkt gebied van Voorschoten loopt.'

In dit gebied is een aantal grootschalige voorzieningengebouwen als losse elementen in een open parkachtige setting gesitueerd. Deze bebouwingscomplexen hebben een alzijdige uitstraling en een rechthoekige vormgeving met een eenvoudige detaillering. Het welstandsbeleid spitst zich voornamelijk toe op uitbreiding of vervanging van de bestaande bebouwing. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de alzijdigheid van de bebouwing, afstemming op de hoofdbebouwing en de relatie met de omliggende groenstructuren in het gebied zelf en de aangrenzende groengebieden als onderdeel van een groene wig door de kern.

De commissie oordeelde in juni 2012 dat het gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aansluit op de omgeving. Het gebouw heeft een formele uitstraling, terwijl de omgeving juist zeer informeel oogt. Desondanks was de commissie zich bewust van de complexiteit van de opgave vanuit het gebruik. Advies is destijds ook geweest om het gebouw te laten wortelen op zijn plek, door zowel stedenbouwkundig als

architectonisch aansluiting te zoeken bij de directe omgeving.

Gezien de formele uitstraling en het relatief grote volume werd het eerste schetsplan van aanvrager d.d. 16 maart 2012 door de commissie als onvoldoende passend binnen de omgeving beoordeeld.

Als gevolg van dit advies is het plan door de aanvrager aangepast. Samengevat zijn de wijzigingen en hun gevolg als volgt:

De inpassing in het landschap wordt verkregen door de groene entiteiten te verbinden, met de nadruk op de verbinding met de Essenlaan. De bestrating rondom wordt gemaakt van gebakken materiaal. Voor de plantvakken worden bijzondere oplossingen aangedragen en bomen worden voorzien van roosters. De hagen rondom, die de privé buitenruimte markeren worden in verband met de veiligheid van de bewoners voorzien van een hekwerk en worden maximaal 1,2 meter hoog. Het parkeren is goed ingepast.

Aan de Nassaukade wordt het volume gedraaid zodat het evenwijdig ligt met de aansluitende structuur. Aan de Prins Bernhardlaan wordt het volume om dezelfde reden gedraaid en verspringt het gebouw om aan te sluiten bij de verschillende rooilijnen in de straat. De gevelafwerking zal voornamelijk bestaan uit gemetselde bakstenen in dikformaat.

De commissie heeft op 27 augustus 2012 positief geadviseerd over de aangepaste versie van het plan. De commissie vindt dat het gebouw minder star en statisch is geworden en meer eigentijds doordat er rust in het gevelbeeld is aangebracht met goede overhoekse oplossingen. Het daklandschap is vereenvoudigd en onder het dak is voldoende ruimte voor alle installaties. De commissie herkent meer rust en asymmetrie in het gehele ontwerp en merkt tot slot op dat de entree aan de Prins Bernhardlaan meer betekenis mag hebben.

Op 10 juni 2013 zijn de exterieure wijzigingen (toevoeging van enkele dakkapellen en kleine raamindelingswijzigingen) op het goedgekeurde plan d.d. 27 augustus 2012 voorgelegd aan de commissie. De commissie heeft zich hierbij onthouden van goedkeuring. Het college van B&W staat echter positief tegenover het ingediende nieuwbouwplan en heeft als gevolg hiervan besloten het laatste welstandsadvies van 10 juni 2013 te negeren en het ingediende nieuwbouwplan verder in procedure te brengen.

2.3.3 Conclusie stedenbouw en welstand

De punten op basis waarvan het voorgenomen bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt en op het gebied van welstand niet als een belemmering gezien voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. Het vaststellen van een nieuw projectbesluit voor deze locatie wordt dan ook als een positieve ontwikkeling gezien.

In paragraaf 4.7, 4.9 en 4.10 zal nader worden ingegaan op deze voorwaarden en op de invloed van de benodigde parkeervoorzieningen op de omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte (2006)

Het belangrijkste ruimtelijke beleidskader op rijksniveau werd voorheen gevormd door de Nota Ruimte. Op grond van art. 9.1.2 lid 1 van het overgangsrecht bij de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt deze planologische kernbeslissing aangemerkt als Rijksstructuurvisie.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tot 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Onderwerpen die aan bod komen zijn: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

Het rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- Ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet.
- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader.
- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen.
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering met onder meer een periode die financieel gedekt is tot aan 2010.

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 recreatieve voorzieningen, groen en water.

3.1.2 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. In deze Structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 4.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om in een Algemene Maatregel van Bestuur kaders te stellen, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder

uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. Het Barro bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam.

Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven

3.1.4 Conclusie

De stukken van het rijksbeleid bevatten geen concrete doelen die verband houden met de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwplan betreft de vervanging van de bestaande bebouwing op het perceel aan de Bachlaan te Voorschoten. Het huidige gebouw wordt voor dezelfde doeleinden gebruikt als de nieuwe bebouwing waardoor er ook geen nadelige gevolgen zijn voor de doelstellingen van het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie op Zuid-Holland, Structuurvisie (2010)

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

De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten zijn een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.

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

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk 2020;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

Het plangebied valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied en valt buiten de speerpunten van beleid. Belangrijkste doelen die voor het bestaand stads- en dorpsgebied voortkomen uit de structuurvisie zijn een voldoende aanbod van verschillende woonmilieus en het versterken van stedelijk netwerk (ordenen, onderzoeken, agenderen).

3.2.2 Visie op Zuid-Holland, Verordening Ruimte (2010)

De Verordening Ruimte is op 2 juli 2010 vastgesteld en op 26 juli 2010 in werking getreden. De verordening bevat regels als bedoeld in artikel 4.1 eerste lid Wet ruimtelijke ordening en stelt regels aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Een belangrijk element in de verordening is het vastleggen van bebouwingscontouren. Deze contouren geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.

De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. De locatie aan de Bachlaan bevindt zich binnen deze bebouwingscontouren.

De bouwplannen welke vervanging van de huidige zorgvoorzieningen op de locatie aan de Bachlaan mogelijk maken zijn dan ook in lijn met de verordening.

3.2.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor deze toelichting als onderbouwing dient is in lijn met het belangrijkste provinciale beleid. Omdat het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied uit de structuurvisie, past het oprichten van een nieuw pand met zorggerelateerde eenheden in verschillende categorieën binnen het beleid uit de structuurvisie. Omdat het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren uit de provinciale verordening vloeien daaruit geen beperkende restricties voor de bouw voort.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2012)

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

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

Het voornaamste doel van het beleid in de Regionale Structuurvisie is een juiste balans te stellen tussen het behoud van het unieke karakter van de regio, met haar bollenlandschap en historische kernen en steden, en wenselijke toekomstige ontwikkelingen, zoals de komst van de Rijnlandroute en RijnGouweLijn. Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.

In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland worden een aantal kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer. De geconcentreerde stedelijke ontwikkeling en het bieden van een goed en gevarieerd woonmilieu zijn twee relevante onderwerpen die de structuurvisie als opdracht meegeeft voor de regio.

3.3.2 Regionale prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn 2007-2020

Het Rijnstreek/Rijnland Akkoord, getiteld "Van ambitie naar prestatie in Zuid-Holland Noord", vormt een set van samenhangende beschrijvingen, doelen, projectvoorstellen en prestaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Uiteindelijk wil de regio Zuid-Holland Noord een goed leefklimaat bieden aan al haar (toekomstige) burgers. Iedereen, ongeacht leeftijd of gezondheidskenmerken, moet comfortabel kunnen wonen en leven, met andere woorden: de regio moet "levensloopgeschikt" zijn.

Specifieke aandacht is daarom uitgegaan naar de doelgroepen ouderen, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking alsmede mensen met een psychosociale of psychiatrische handicap. Om de opgave waarvoor de regio staat te bepalen is het huidige voorzieningenniveau met betrekking tot wonen, zorg en welzijn afgezet tegen de behoefte in het jaar 2020. In het Rijnstreek/Rijnlandakkoord zijn de prestatieafspraken rondom wonen, zorg & welzijn vermeld.

3.3.3 Regionale Woonvisie Holland Rijnland (2009-2019)

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 borduurt voort op de regionale prestatieafspraken rondom wonen, zorg & welzijn.

De regionale woonvisie is feitelijk de uitwerking van de regionale structuurvisie op het beleidsterrein voor wonen. De regio is een top woonregio en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat in de Zuidvleugel. Daarom ligt de focus enerzijds op de realisatie van topwoonmilieus voor hen die willen verhuizen vanwege hun werk in de groeiende bedrijfstakken zoals Bio Sciences.

Anderzijds is er een belangrijke opgave voor sociale woningbouw voor doelgroepen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dus niet alleen voor de huidige maar ook voor toekomstige bewoners wil Holland Rijnland een alternatief bieden. Daarom heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Hierin staan de belangrijkste afspraken over wonen in de regio.

3.3.4 Conclusie

Het voorgenomen bouwplan betekent een positieve ontwikkeling voor het woonmilieu van zorgbehoevenden binnen de regio, doordat de huidige (verouderde) voorzieningen op het perceel geheel worden vernieuwd.

De gemeente Voorschoten is als partij betrokken bij de ondertekening van de regionale prestatieafspraken en de uitvoering en naleving daarvan. De conclusie dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan het regionale beleid, en daarmee bijdraagt aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve zorggerelateerde huisvestingseisen van de zorgbehoevenden in de regio, is daarmee gerechtvaardigd. Het bouwplan draagt dan ook bij aan de doelstellingen van het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Voorschoten 2005-2020

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

De Structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot circa 2020. Het strategisch vertrekpunt kan als volgt aangeduid worden:

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

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

- de sfeer, die de groene dorpsidentiteit oproept, dient vastgehouden te worden;
- de bestaande omgeving dient gekoesterd en goed onderhouden te worden;
- verouderde situaties mogen verbeterd of vernieuwd worden;
- het centrumgebied heeft dringend een kwaliteitsimpuls nodig;
- de nieuwe woonwijken horen het imago van woonkwaliteit van Voorschoten te bevestigen;
- nieuwe initiatieven dienen te passen bij de identiteit van Voorschoten.

Het voorgenomen bouwplan vervangt de huidige, verouderde, bebouwing op het perceel door een nieuw pand, dat zowel qua functies als qua vormgeving beter voldoet aan de eisen van deze tijd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de bovengestelde voorwaarden uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie 2010-2014(2010)

In de woonvisie van de gemeente Voorschoten is het woonbeleid opgenomen voor de periode 2010 tot en met 2014. Wat betreft het wonen heeft het gemeentebestuur de volgende ambities:

- Bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
- Versterken van het (historische) centrum.

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

Om de woonmissie te realiseren, worden de volgende drie beleidsdoelen geformuleerd:

1. Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
2. Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.
3. Vergroten van de levendigheid.

Ten aanzien van ouderen en zorgbehoevenden heeft de gemeente Voorschoten uitgesproken wat de wensen voor de periode 2010-2014 zijn. De wens is dat mensen met beperkingen zoveel als mogelijk kunnen kiezen hoe zij willen wonen en hoe zij daarbij ondersteuning en zorg op maat willen ontvangen. Dat begint met een geschikte woning.

Een deel van de woningvoorraad zal geschikt moeten zijn voor mensen die een zwa(arde)re zorgvraag hebben. Veel ouderen en mensen met een beperking kunnen met enige ondersteuning zelfstandig (blijven) wonen en hun leven inrichten naar hun eigen wensen. De gemeente Voorschoten ziet het als een gedeelde opgave van overheid, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en woningcorporaties om vorm te geven aan een aansluitend aanbod aan wonen, activiteiten en zorg dat past bij de wensen en behoeften van kwetsbare burgers en waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de directe omgeving in de wijk daarvoor biedt.

Doordat de vervangende nieuwbouw overeenkomstig het huidige gebouw de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' blijft houden, wordt niet getoetst aan de minimumeisen voor sociale woningbouw conform de Woonvisie en Volkshuisvestingsfonds. De zelfstandige eenheden zijn niet beschikbaar op de reguliere woningmarkt maar zijn slechts voor behouden aan mensen met een zorgindicatie.

Florence heeft zowel zelfstandige en onzelfstandige woonzorgeenheden in de vervangende nieuwbouw opgenomen opdat beter ingespeeld kan worde op de steeds veranderende zorgbehoefte en –regelgeving.

Omdat Florence alle woonzorgeenheden slechts ter beschikking zal stellen aan cliënten met een zorgindicatie zal Florence in huurovereenkomsten voor de zelfstandige woonzorgeenheden in de contracten opnemen dat het in huur geven van deze wooneenheden onverbrekelijk verbonden is aan zorgverlening. Wanneer de zorgovereenkomst beëindigt, dan zal onlosmakelijk de huurovereenkomst door de cliënt moeten worden opgezegd dan wel door Florence worden beëindigd.

3.4.3 Nota Ouderenbeleid (2009)

De gemeente Voorschoten voert een intensief ouderenbeleid. Een breed scala van specifieke voorzieningen voor ouderen, zoals maaltijdverstrekking, meer bewegen voor ouderen, ouderenadviseurs en de Cirkelbus, wordt door de gemeente financieel mogelijk gemaakt. Daarnaast voorziet de gemeente in tal van algemene voorzieningen waarvan ook onze oudere inwoners gebruik kunnen maken. Demografische, maatschappelijke en wettelijke ontwikkelingen maken het echter noodzakelijk het beleid tegen het licht te houden en waar nodig bij te stellen. In 2009 is daarom de Nota Ouderenbeleid opgesteld.

Als antwoord op de ontgroening en vergrijzing en de reacties hierop van de rijksoverheid formuleert de gemeente Voorschoten de volgende vier hoofddoelen van ouderenbeleid binnen de gemeente. De gemeente wil bevorderen dat de ouderen binnen de gemeente:

- zo lang mogelijk in goede gezondheid zelfstandig in hun eigen woon- en sociale omgeving oud kunnen worden;
- toegang hebben tot kwalitatief goede individuele zorgvoorzieningen;
- actief bijdragen aan de gemeenschap;
- in hun vierde levensfase (na hun 75^e levensjaar) niet vereenzamen.

Een belangrijk uitgangspunt is, dat de burger centraal staat. Het aanbod van de verschillende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen moet goed aansluiten op de individuele gevarieerde behoeften van de senioren. De gemeente streeft hierbij naar een zakelijke relatie met onder professionele organisaties zoals Stichting Zorggroep Florence.

Naast de eerder genoemde Cirkelbus, is door Florence aan de overige functies die momenteel in Huize Adegeest zijn ondergebracht (onder meer Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten (SWOV), Thuiszorg) aangeboden terug te keren in het nieuwe pand. Daarnaast is het de bedoeling dat het complex conform de huidige situatie ook als dagzorgcentrum (dagbestedeïng) gaat fungeren van inwoners van Voorschoten die in een ruimere omgeving rond het complex wonen. De gemeente staat positief tegenover deze plannen.

3.4.4 Groenstructuurvisie (2009)

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

De gemeente beschermt en ontwikkelt drie onderdelen van het groen die de structuur, het karakter en het beeld van Voorschoten bepalen:

- de hoofdgroenstructuur;
- de wijkgroenstructuur;
- de beschermwaardige bomen, die zowel binnen als buiten de eerder genoemde structuren voorkomen.

De planlocatie ligt binnen de hoofdgroenstructuur. Deze bestaat uit de gebieden die de gemeente duurzaam als groengebied wil behouden en ontwikkelen en wordt in bestemmingsplannen vastgelegd. Binnen deze structuur mag in principe geen (uitbreiding van) bebouwing en infrastructuur plaatsvinden ten opzichte van de situatie in 2008.

Het bestaande bouwvlak wordt omschreven als 'projectgebied in het overige groen in de hoofdgroenstructuur'. Evenals Huize Blijdorp, Beresteyn en het groen bij de woonwagenlocatie en de IJsbaan is Huize Adegeest aangeduid als een 'ruimtelijk project in ontwikkeling'. Deze ruimtelijke projecten hebben een raakvlak met de hoofdgroenstructuur. Buiten deze vlakken is in de landgoederen en groengebieden binnen de bebouwde kom geen stedenbouwkundige ontwikkeling toegestaan.

Bij de beoordeling van het schetsplan is daarom opgemerkt dat de destijds voorgenomen parkeervoorzieningen binnen het groen op deze locatie niet in overeenstemming waren met dit beleid. Paragraaf 4.9 gaat nader in op de aangepaste vormgeving van de parkeervoorziening binnen de ontwikkeling.

3.4.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de gemeentelijke structuurvisie die onder meer stelt dat verouderde situaties verbeterd of vernieuwd mogen worden. Daarnaast heeft zorginstelling Florence als initiatiefnemer van het plan bij de planontwikkeling invulling gegeven aan zowel de actuele kwalitatieve- als actuele kwantitatieve woonbehoefte van zorgbehoevenden. Hiermee is invulling gegeven aan de beleidsdoelen uit de gemeentelijke woonvisie. Het plan draagt eveneens bij aan de hoofddoelen uit de Nota Ouderenbeleid, waarin onder het vereenzamen van ouderen aan de orde is gesteld.

De ligging van het bestaande bouwvlak binnen het projectgebied van de hoofdgroenstructuur zorgt ervoor dat voor het grootste gedeelte van het plangebied geen problemen ontstaan in het licht van de Groenstructuurvisie. Na aanpassing van het bouwplan is reeds door de aanvrager afgezien van het oprichten van parkeervoorzieningen binnen het bestaande groen op het perceel. Omdat een uitbreiding van het bouwvlak echter ook betekent dat buiten het eerder genoemde projectgebied bebouwing zal worden opgericht dient dit nader te worden beschouwd. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.5 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid op de verschillende overheidsniveaus.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dienen de positieve effecten van de ontwikkeling op de verschillende milieuaspecten te worden beschreven. Anderzijds dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

4.1 Archeologie

4.1.1 Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit Verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden dient in een zo vroeg mogelijk stadium plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld.

De belangrijkste bepalingen van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn de volgende:

- Archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem behouden en beschermd te worden;
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die – binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie;
- Gemeenten kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen en projectbesluiten. Het instrument hiertoe is het bestemmingsplan, waarin de archeologische monumentenzorg wordt geregeld en waarin het gemeentelijke archeologiebeleid wordt vertaald naar concrete eisen aan archeologisch onderzoek en aan de eventuele inpassing van archeologische waarden in planontwikkeling

- en -uitvoering. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend;
- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit is financieel en operationeel verantwoordelijk voor het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering (principe "de verstoorder betaalt");
 - Elk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een archeologisch bedrijf met opgravingsvergunning.

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Nota "Het bodemarchief ontrafeld" en op de bijbehorende beleidskaart archeologie (november 2008). De Nota en de beleidskaart zijn in 2009 vastgesteld. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de drie gemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd.

De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld.

4.1.2 Projectgebied

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op een gordel van strandwallen, die zich vanaf circa 4000 v. Chr. heeft gevormd, en die van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplaats is geweest voor de mens. De oudst bekende bewoningssporen op de strandwallen dateren uit het Midden Neolithicum en worden gerekend tot de zogenaamde Vlaardingencultuur (3400-2500 v. Chr.).

De nota "Het bodemarchief ontrafeld" en de bijbehorende beleidskaart archeologie geven voor de planlocatie 'categorie 5' aan, welke in de onderstaande afbeelding rood gemarkeerd is.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied groen omcirkeld

Als gevolg van deze archeologische verwachting is in maart 2012 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd naar de archeologische waarden van het perceel. Het rapport is als Bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat voor verstoringen van de ondergrond dieper dan 0,3 meter onder maaiveld vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit op basis van het aantreffen van onverstoord oud duinzand met humeuze lagen en veenlagen.

In de vorm van een proefsleuvenonderzoek is vervolgens in november 2012 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door archeologisch onderzoeksbureau ADC ArcheoProjecten (Bijlage 2 bij deze toelichting).

Het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied alleen resten uit de Nieuwe tijd B/C aanwezig zijn. In het rapport van het onderzoek wordt de vindplaats gewaardeerd als niet behoudenswaardig en wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. De gemeente heeft, als bevoegd gezag, het rapport beoordeeld en het advies overgenomen. Voor wat betreft archeologie kan het plangebied worden vrijgegeven voor de voorgenomen werkzaamheden.

4.2 Bodem

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

Teneinde de kwaliteit van de bodem ter plaatse vast te stellen is door BK Bodem in maart 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 121687) welke als Bijlage 3 bij deze onderbouwing is gevoegd.

Met dit bodemonderzoek is de huidige kwaliteit van de bodem vastgelegd. Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese 'onverdacht op het voorkomen van verontreiniging anders dan die op basis van de BKK kunnen worden verwacht', die voorafgaande aan het onderzoek was gesteld, niet juist is gebleken.

Naast de op basis van de bodemkwaliteitskaart te verwachten verontreinigingen met lood, PAK en PCB's is in de grond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn de geanalyseerde parameters niet verhoogd aangetroffen. De conclusie uit het rapport is dat het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van dit rapport kan dus worden gesteld dat de bodemgesteldheid van de planlocatie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Duurzaamheid

De gemeente Voorschoten heeft de regionale DuboPlusrichtlijn 2008-2012 vastgesteld als kader voor het bepalen van ambitieniveaus met betrekking tot duurzaam bouwen. Deze richtlijn maakt gebruik van het rekenprogramma GPR-gebouw (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn) als instrument om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van een gebouw. Hiermee worden prestaties van gebouwen zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De richtlijn hanteert een minimale GPR-score van 7 op alle thema's. In het milieubeleidsplan 2012-2016 is voor het thema energie de ambitie aangescherpt tot 7.3.

De GPR kent echter geen afzonderlijke categorie voor zorginstellingen. Doordat het bouwbesluit ten aanzien van met name de EPC andere eisen stelt aan zorginstellingen dan aan woningen is vergelijking door middel van een GPR score niet goed mogelijk. Volstaan moet hierdoor worden met een kwalitatieve beschrijving van alle duurzaamheidsmaatregelen die Florence in de vervangende nieuwbouw heeft voorzien.

Bij de vervangende nieuwbouw houdt Florence als initiatiefnemer zich aan alle wettelijke bouwfysische Bouwbesluiten met daarbij extra de volgende duurzame maatregelen:

- het aanbrengen van een WKO-installatie voor natuurlijke koeling en verwarming in het zorgcentrum.
- toepassen van waterbesparende kranen in alle verblijfruimten in het zorgcentrum.
- toepassing van LED verlichting in alle verkeersgebieden tezamen met alle nood- en transparantverlichting in het zorgcentrum.
- toepassing van LED verlichting in alle buitenverlichting op eigen terrein rondom het gebouw.
- het installatietechnisch voorbereiden op plaatsing van PV-zonnecellen op de dakvlakken van het zorgcentrum.

De genoemde duurzaamheidsmaatregelen zijn hierbij door Florence beoordeeld op de volgende uitgangspunten:

1. het beperken van de vraag naar energie door het toepassen van vraagbeperkende maatregelen in de gebouwmhulling.
2. het toepassen van installatietechnieken die een minimale energiebehoefte hebben.
3. het gebruiken van zoveel mogelijk duurzame energiebronnen om de energie die nodig is op te wekken.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In de omgeving van het plangebied is vergelijkbare bedrijvigheid ook niet aanwezig.

Buiten het plangebied zijn geen risicofactoren aanwezig welke van invloed zijn op het plangebied. De meest nabijgelegen mogelijke risicobron betreft de spoorlijn Leiden-Den Haag welke op minimaal 475 meter van het plangebied ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze niet van invloed is op het plangebied.

Het aspect externe veiligheid is dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling aan de Bachlaan.

4.5 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB):

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels):

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing

worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB):

Voor soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

4.5.1 Situatie plangebied

Teneinde de ecologische waarden van het plangebied in kaart te brengen is in februari 2012 door Adviesbureau E.C.O. Logisch een ecologische quickscan uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd.

Binnen de planvorming zal het bestaande gebouw worden gesloopt en enkele bomen worden gekapt, teneinde nieuwbouw te kunnen realiseren. Onderzocht is of deze ontwikkeling niet tegenstrijdig is met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Het projectgebied bestaat uit bebouwing, houtopstanden en een watergang. Hierdoor bevat het plangebied habitat voor beschermde soorten.

Geconcludeerd is dat de ontwikkelingen die zullen plaatsvinden, kunnen resulteren in overtreding van de Flora- en faunawet. De effecten die deze ontwikkeling kan veroorzaken, betreft een tijdelijke verstoring van individuen van een beschermde soort, of kleinschalige habitatvernietiging. Voor deze aspecten zijn voldoende mogelijkheden tot compenserende of mitigerende maatregelen, of het verkrijgen van een ontheffing van de Flora- en faunawet.

Er is reeds door Florence aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, broedvogels, vaatplanten en vissen, zodat schade aan eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten kan worden voorkomen. Middels mitigerende maatregelen kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd en overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen. Derhalve is het niet noodzakelijk een

onthefing van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op Natura2000 gebieden of delen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) worden niet verwacht.

Eveneens door Adviesbureau E.C.O. Logisch is in september rapport uitgebracht over de inventarisatie van vleermuizen in het plangebied (Bijlage 5). In dit rapport zijn de resultaten van het onderzoek naar winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen verwerkt. Daarnaast is aandacht besteed aan het voorkomen van beschermde vaatplanten en jaarrond beschermde broedvogels.

Geconcludeerd is dat ter voorkoming van het overtreden van de Flora- en faunawet de gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van beschermde soorten te worden gegarandeerd. Hiertoe dienen de volgende punten te worden nageleefd:

- er dient een mitigatieplan, inclusief ecologisch werkprotocol, opgesteld te worden om een correcte werkmethode ten aanzien van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te hanteren;
- het rooien van bomen en verwijderen van overige begroeiing dient plaats te vinden, wanneer zich geen broedgevallen van vogels in het plangebied bevinden.

Het verlangde mitigatieplan is opgesteld, waarin als mitigerende maatregelen het openhakken van spouwmuren en aansluitend het aanbrengen van exclusion flaps wordt voorgesteld. De maatregelen zijn eind november 2012 getroffen en hebben ertoe geleid dat de locatie ongeschikt is als mogelijk toekomstige verblijfplaats voor vleermuizen.

Met het rooien van de bomen zal in de uitvoering van de ontwikkeling rekening worden gehouden, waarmee flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. 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. Voor woningen in een stedelijke omgeving geldt een maximale waarde van 63 dB.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen. Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen.

4.6.2 Projectgebied

4.6.2.1 Industriegeluid

Binnen het plangebied is geen bedrijvigheid (industrie) aanwezig welke een aanzienlijke geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen veroorzaakt. In de omgeving is eveneens geen bedrijvigheid die van invloed is op de woningen binnen het plangebied.

4.6.2.2 Verkeersgeluid

Het project ligt binnen de geluidzone van een 50 km/uur weg, te weten de Bachlaan. In de directe omgeving van het plan zijn verder een aantal (niet-gezoneerde) 30 km/uur-wegen gelegen. Naast deze wegen ligt het bouwplan in de geluidzone van de onder 4.4 genoemde spoorlijn, welke een geluidzone kent van 500 meter.

Teneinde te onderzoeken of de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de woningen wordt overschreden, is door Nieman raadgevende ingenieurs in juli 2013 een akoestisch onderzoek verricht, waarvan het rapport als Bijlage 6 bij deze onderbouwing is gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat op de voorgevel van de gezondheidszorgfunctie een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt ten gevolge van gezoneerde wegen, de Bachlaan en de Van Beethovenlaan. Er dienen zes hogere waarden aangevraagd te worden voor de gezondheidszorgfunctie. Deze hogere waarde bedraagt 50 dB ten gevolge van de Bachlaan en 49 dB ten gevolge van de Van Beethovenlaan. De gemeente Voorschoten heeft geen Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder waarin aanvullende voorwaarden zijn opgenomen voor het verlenen van de hogere grenswaarden.

Ten gevolge van het railverkeer ligt de geluidbelasting binnen het gehele plangebied onder de voorkeursgrenswaarde.

De berekende geluidbelastingen liggen onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (binnenstedelijk). De hoogst berekende waarde bedraagt 50 dB voor wegverkeer op de Bachlaan tussen de Leidseweg en de Van Beethovenlaan (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wet geluidhinder en exclusief optrektoeslag).

In het onderzoek zijn enkele maatregelen voorgesteld, waaruit blijkt dat, behoudens de verlaging van de snelheid op de Bachlaan en/of de Van Beethovenlaan, redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of wenselijk zijn om de geluidbelasting onder te reduceren.

Om het binnenniveau van 33 dB (woonfunctie en gezondheidszorgfunctie) of 28 dB (gezondheidszorgfunctie met bedgebied) ten gevolge van verkeerslawaaï niet te overschrijden zal er een onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel. Om dit te kunnen bepalen zal moeten worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelastingen van alle akoestisch relevante wegen rondom het project.

4.6.3 Conclusie geluid

Voor de uitvoering van het project moeten zes hogere waarden door de gemeente worden verleend. Op 14 oktober 2013 heeft de gemeente Voorschoten besloten om deze hogere waarden vast te stellen. Het definitieve besluit "Hogere waarden zorgcentrum Adegeest" is in bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Na vast stelling van deze hogere waarden is de ontwikkeling op het gebied van geluid uitvoerbaar.

4.7 Groen

In navolging van de beschouwing over de Groenstructuurvisie uit paragraaf 3.4.4 volgt hier een korte beschouwing betreffende de vormgeving van het groen binnen de bestaande en nieuwe situatie.

De groenpartijen op het perceel zijn in de huidige situatie gelegen rondom de bebouwing en hebben een ondersteunend karakter. Het voornemen uit het schetsontwerp was om een deel van de als groen in gebruik zijnde gronden te bebouwen en/of om te vormen tot een parkeerplaats. De gronden rond Huize Adegeest zijn in de Groenstructuurvisie zoals eerder gememoreerd benoemd als hoofdgroenstructuur. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is aangewezen als projectgebied. De gronden in de groenhoofdstructuur mogen niet worden bebouwd (tenzij aangeduid als 'projectgebied') en om die reden is het op gronden die momenteel als groenvoorziening in gebruik zijn, niet mogelijk om bebouwing parkeerplaatsen op te richten.

Mede als gevolg hiervan heeft initiatiefnemer destijds afgezien van het oprichten van parkeerplaatsen binnen de bestaande groenvoorzieningen.

Een functiewijziging zal dan ook alleen noodzakelijk zijn om op deze gronden bebouwing te kunnen realiseren. Vanuit de gemeente Voorschoten zijn een beoordeling en advies gegeven teneinde voorwaarden te verbinden aan het wijzigen van de functie voor deze gronden.

Gezien de ligging van het projectgebied zal een goede groene inpassing van het gebouw van groot belang zijn. Op het perceel is, met name ter begeleiding van de naastgelegen wegen, de nodige begroeiing aanwezig. De waarde van het groen dient te worden geïnventariseerd. Op basis hiervan kan een plan worden gemaakt waarbij het behoud en zo mogelijk de versterking van deze waarden het uitgangspunt is. Langs de watergang is een natuurvriendelijke oever aanwezig. De gemeente eist dat de waarde hiervan behouden blijft.

Florence heeft als initiatiefnemer zorg gedragen voor de naleving van deze voorwaarden waarmee het plan op een groene manier is ingepast in de bestaande situatie. Voor de uitvoering van het plan is het noodzakelijk gebleken enkele aanwezige bomen op het perceel te kappen en daarvoor nieuwe bomen binnen het plangebied aan te planten. De nieuwe en de te verplante bomen aan de zuidwestzijde van het perceel (zijnde openbaar gebied) maken hierbij integraal onderdeel uit van de landschappelijke inpassing in de hele nieuwbouwontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000

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

4.8.2 Projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de noemer 'NIBM' zoals hierboven omschreven, aangezien het totaal aantal woningen niet de grens van 1.500 overschrijdt. Daarnaast is het voor de uitvoering van het project naast de luchtkwaliteit als gevolg van de uitvoering van het plan ook van belang te kijken naar de luchtkwaliteit voor de toekomstige gebruikers van het pand.

In juni 2009 heeft de gemeente Voorschoten de "Rapportage luchtkwaliteit 2007" vastgesteld. Dit rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente Voorschoten voor het jaar 2007 conform de Wet luchtkwaliteit. Uit deze rapportage blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) nergens de wettelijke grenswaarde overschrijdt. Na aftrek van de zeezoutbijdrage, komt ook geen overschrijding voor van het wettelijk maximale aantal van 35 van de 365 dagen dat bij de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof de grenswaarde wordt overschreden.

Binnen de gemeente Voorschoten werden er in 2007 geen grenswaarden overschreden. Er zijn geen personen blootgesteld aan te hoge concentraties. Naar aanleiding van deze rapportage is de gemeente niet verplicht geweest om voor de daaropvolgende jaren plannen op te stellen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Het is de verwachting geweest dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide alleen maar lager wordt. Er worden in de toekomst dan ook geen overschrijdingen van de grenswaarden verwacht.

Op grond van het aspect luchtkwaliteit is het project derhalve uitvoerbaar.

4.9 Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een viertal verkeersaders, waarvoor met uitzondering van de Bachlaan een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Teneinde het bouwplan te kunnen laten voldoen aan de parkeerbehoefte is door de gemeente Voorschoten een parkeerberekening opgesteld, welke is uitgegaan van de volgende waarden uit onderstaande tabel.

Referentie gemeente	normen	Aantal	norm	rekeeneenheid	aantal pp
verpleeg/verzorgingshuis		52	wooneenheid	0,5	26

serviceflat/aanleunwo ning	41	woning	0,6	24,6
revalidatiekamers	6	kamer	0,7	4,2
cirkelbus				4
TOTAAL				59

Tabel 4.1: Randvoorwaarden gemeente

De volgende zaken zijn daarnaast als voorwaarde meegegeven:

- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein realiseren.
- Parkeerterrein niet via de Prins Bernhardlaan ontsluiten.
- Langsparkeerplekken langs de Bachlaan realiseren. Bij voorkeur aan beide zijden.
- Haaksparkeren langs de Nassaukade realiseren, zodat capaciteit toeneemt.
- Aandacht voor parkeren cirkelbus en gehandicaptenparkeerplaatsen.
- Rekening houden met huidige inrichting van de verkeersinfrastructuur inclusief eenrichtingsverkeer, laden-lossen en calamiteitenverkeer.
- Aandacht voor de groene inrichting van parkeerplaatsen.

Het schetsontwerp voorzag in het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, welke vanwege de ligging in de hoofdgroenstructuur niet op de voorgenomen manier konden worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan is mede als gevolg van de ligging binnen de hoofdgroenstructuur aangepast teneinde aan het benodigde aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie te kunnen voldoen.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.2 zullen de parkeerplaatsen welke toe te rekenen zijn aan de gewenste ontwikkeling worden gerealiseerd op eigen terrein en in de directe omgeving. Voor de hoofdingang aan de Bachlaan zal een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen (waaronder gehandicaptenparkeerplaatsen) worden gerealiseerd. 26 parkeerplaatsen worden zoals voorgesteld gerealiseerd langs de Nassaukade (haaks parkeren). De overige parkeerplaatsen worden aan beide zijden van de Bachlaan gerealiseerd. Hierbij moet worden aangetekend dat de middenberm van de Bachlaan, als gevolg van het parkeerterrein voor de hoofdingang aangepast zal worden zodat het terrein van beide kanten ingereden kan worden.

Zowel op het parkeerterrein als tussen de parkeervakken langs de Nassaukade en Bachlaan worden diverse bomen geplant, zodat het parkeren daadwerkelijk een groene uitstraling krijgt.



Afbeelding 4.2: Inrichtingsplan met daarin opgenomen de voorgenomen parkeerplaatsen

4.10 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; de Watertoets. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit wordt bij de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) advies en goedkeuring gevraagd op de opgenomen waterparagraaf.

De herontwikkeling betreft de (sloop en) vervangende nieuwbouw van een zorgcentrum op de huidige locatie aan de Bachlaan te Voorschoten.

Verhard oppervlak

Het saldo van het verhard oppervlak (saldo bebouwing en verharding) neemt middels deze ontwikkeling met ongeveer 2.300 m² toe. Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland is bij een toename van dit saldo met meer dan 500 m² de eis gesteld om 15% van deze toename te compenseren door het graven van extra open water. In dit geval bedraagt de aanvullende eis voor extra open water dus ongeveer 350 m².

Gezien de aanwezigheid van een 'theoretisch profiel waterkering' is het echter in een groot deel van het plangebied (door Rijnland) niet toegestaan om extra open water te graven. In het resterende plangebied is het onmogelijk, en tevens niet wenselijk vanuit de gebruiksdoelen, om elders open water te graven.

Daarom is ter compensatie gekozen het regenwater van de nieuwe

verhardingen op te vangen en te infiltreren in de bodem via een infiltratievoorziening (infiltratiekratten of vergelijkbaar). Tevens zal de mogelijkheid worden onderzocht, binnen de technisch en financiële randvoorwaarden, voor het (aanvullend) afkoppelen van (een deel van) het regenwater van de daken.

Per saldo zal door deze oplossing de druk op het riool- en open watersysteem afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie wordt al het regenwater namelijk rechtstreeks via het rioolstelsel afgevoerd naar de zuivering.

Het betreft dus een duurzame oplossing waarbij het rioolstelsel en de zuivering worden ontlast, piekafvoeren worden gedempt en schoon regenwater via de bodem het grondwater zal aanvullen.

WKO

Ten behoeve van de geplande WKO (warmte koude opslag) is door Florence als initiatiefnemer in overleg getreden met het Hoogheemraadschap teneinde te bepalen of de locatie van deze installatie wordt beïnvloed door de waterbelangen. Rijnland heeft opgemerkt dat een melding in het kader van het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen voldoende is als het te lozen grondwater bij de aanleg van het systeem op het oppervlaktewater wordt geloosd. Wanneer de kwaliteit daarvoor niet geschikt is dan moet dit op het riool worden geloosd waarvoor toestemming van de gemeente nodig is.

Fundering oudbouw/nieuwbouw

Doordat de dragende bodemlagen op locatie zich bevinden op normale aanlegdiepte, zal de vervangende nieuwbouw eveneens constructief gerealiseerd worden met funderingsbalken op staal. Het bestaande gebouw wordt volledig verwijderd, inclusief de kelder. Rijnland heeft aangegeven dat het project wordt aangemerkt als vernieuwbouw waarbij geen uitbreiding aan de orde is. De bouwkundige constructie wordt tevens buiten het leggerprofiel vernieuwd en een robuust waterkerend grondlichaam is aanwezig.

Nieuwe beplanting

De aanplant van nieuwe bomen zal gebeuren buiten de zone uit de Nota Waterkering van het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggende omgevingsvergunning opgenomen ontwikkelingen behoren tot die bouwactiviteiten. Maar omdat de gemeente en grondeigenaren een anterieure overeenkomst sluiten waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist

Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst is kostenverhaal verzekerd, de economische uitvoerbaarheid aangetoond en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 19 juli 2013 tot en met 29 augustus 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft geen zienswijzen ontvangen.

Wel heeft het college advies gevraagd en gekregen van de Voorschotense Advies Commissie voor woningbouw en woonomgeving en het Platform Gehandicaptenbeleid. Deze twee adviezen zijn opgenomen in bijlage 8 en 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Deze adviezen zijn uitgebreid besproken met de initiatiefnemer. Op bijna alle punten kan en wil de initiatiefnemer deze adviezen overnemen, of was er in het plan al in voorzien. Geconcludeerd is dat het overnemen van deze adviezen geen noodzakelijke wijzigingen van de omgevingsvergunning tot gevolg heeft.

