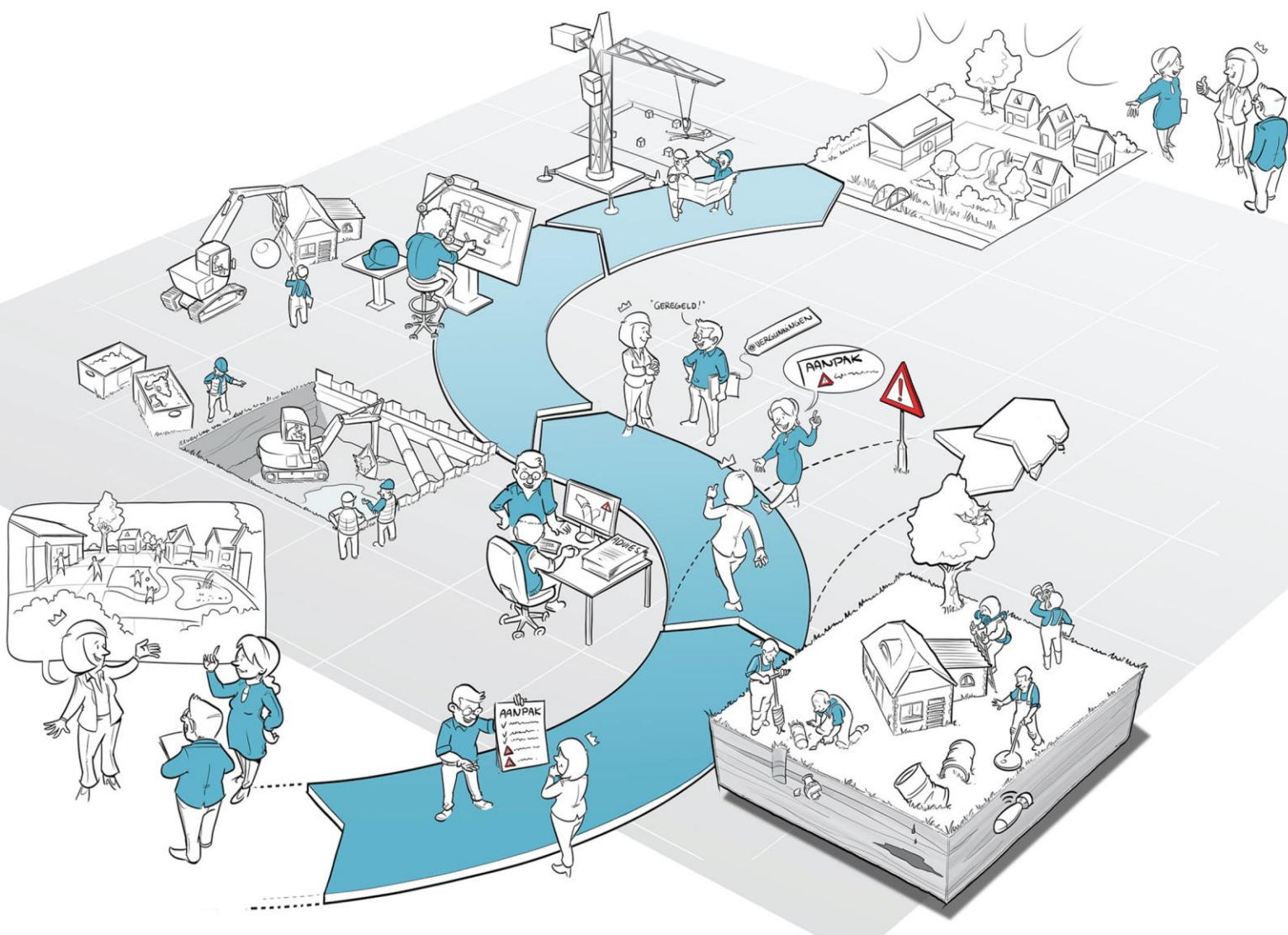




maakt ontwikkelen mogelijk

Bestemmingsplan Palestrinalaan 2, Voorschoten



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

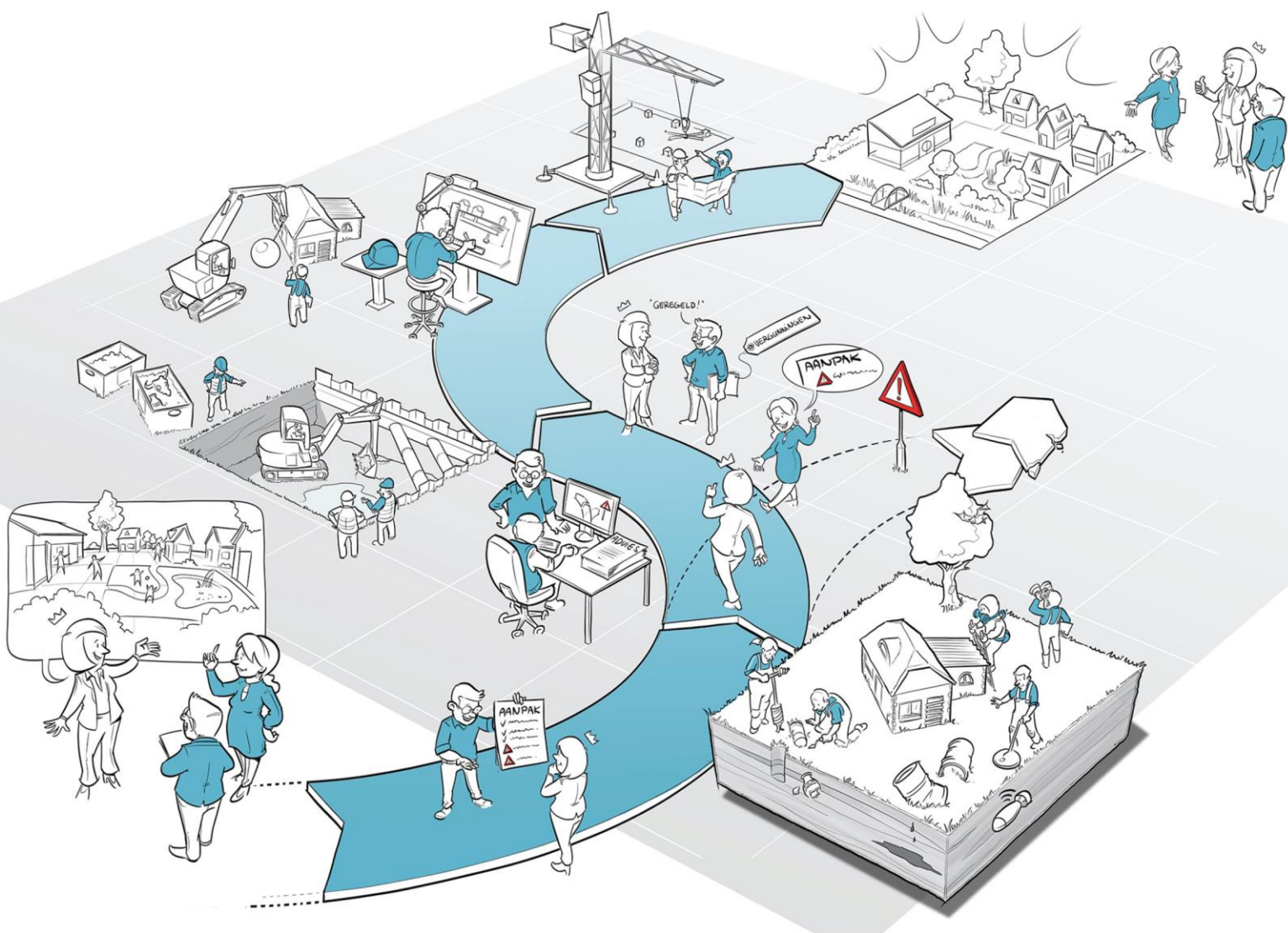
Bestemmingsplan Palestrinalaan 2, Voorschoten

Identificatie	:	NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01
Datum	:	8 december 2023
Kenmerk	:	A1807-07/JLA/BP
Planstatus	:	Ontwerp [17 mei 2023] Vaststelling [7 december 2023]
Contactpersoon	:	V. C. A. Mientjes MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



maakt ontwikkelen mogelijk



IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	12
2.	Beleidskader	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.3	Regionaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
3.	Planbeschrijving	20
3.1	Huidige situatie	20
3.2	Beoogde situatie	20
3.3	Verkeer en parkeren	21
4.	Milieuaspecten	25
4.1	M.e.r.-beoordeling	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluidhinder	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Stikstofdepositie	33
4.6	Externe veiligheid	33
4.7	Bodemgeschiktheid	37
4.8	Flora en Fauna	39
5.	Watertoets	41
6.	Archeologie en cultuurhistorie	48
6.1	Archeologie	48
6.2	Cultuurhistorie	49
7.	Juridische aspecten	50
7.1	Inleiding	50
7.2	Opzet van de planregels	50
7.3	Uitleg van de planregels	50
8.	Uitvoerbaarheid	53
8.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	53
8.2	Financiële uitvoerbaarheid	53
8.3	Eindconclusie	53
9.	Bijlagen	55

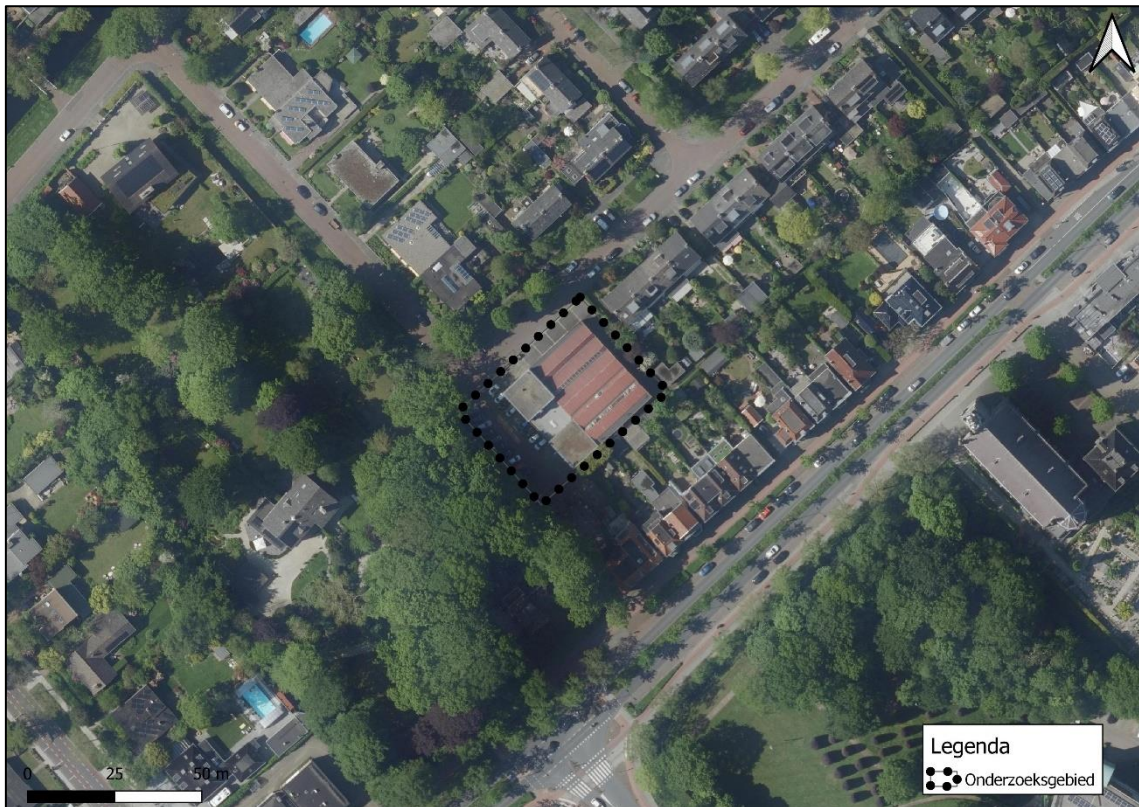
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Palestrinalaan 2/Operapad 1 te Voorschoten is een bestaand pand aanwezig dat deels in gebruik is als een autogarage. De eigenaren zijn voornemens het huurcontract met garagehouder (huurder) af te laten lopen en op de locatie te gaan wonen. Zij hebben de wens om hier drie woningen te bouwen. De locatie ligt in een woonwijk en leent zich hier goed voor.

Binnen het plan wordt het volgende mogelijk gemaakt:

- Drie woningen bestaande uit twee bouwlagen;
- Tuinen en parkeren.



Figuur 1: Plangebied

Onderstaand figuur geeft een impressie van de omvang en het plangebied met de invulling van het terrein. Opgemerkt wordt dat dit een schets is. De uiteindelijke plannen zullen er anders uitzien.



Figuur 2: Impressie planvoornemen



Figuur 3: Impressie meest zuidelijke woning (langs het Operapad)

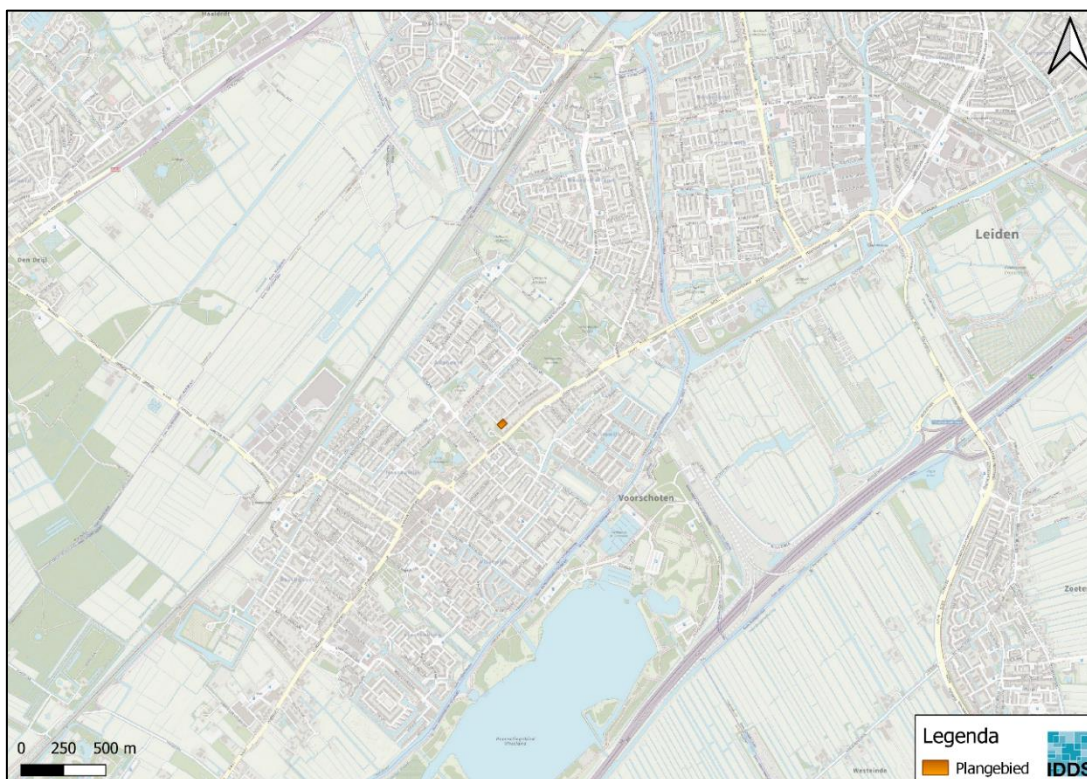
Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Voorschoten
Locatie	Palestrinalaan 2
Perceel	5289, sectie A, kadastraal bekend onder de gemeente Voorschoten (VST00)
Aanleiding onderzoek	Realisatie 3 woningen
Oppervlakte plangebied	Ca. 1.760 m ²

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt buiten het centrum en de schil van Voorschoten. Het ligt aan de rand van de wijk Adegeest in de rest bebouwde kom van Voorschoten. Het plangebied ligt dicht langs de Leidseweg, een belangrijke verbindingsweg richting het centrum van Voorschoten.

Het plangebied wordt ten zuidoosten omgeven door maatschappelijke functies aan de Leidseweg. Langs de Leidseweg liggen een kinderdagverblijf en een huisartsenpraktijk. Zowel aan de noordoost-, noord- en westkant wordt het plangebied omgeven door woningen. Dit biedt de potentie om de autogarage te transformeren naar woningen. Onderstaand is de ligging van het plangebied weergegeven.



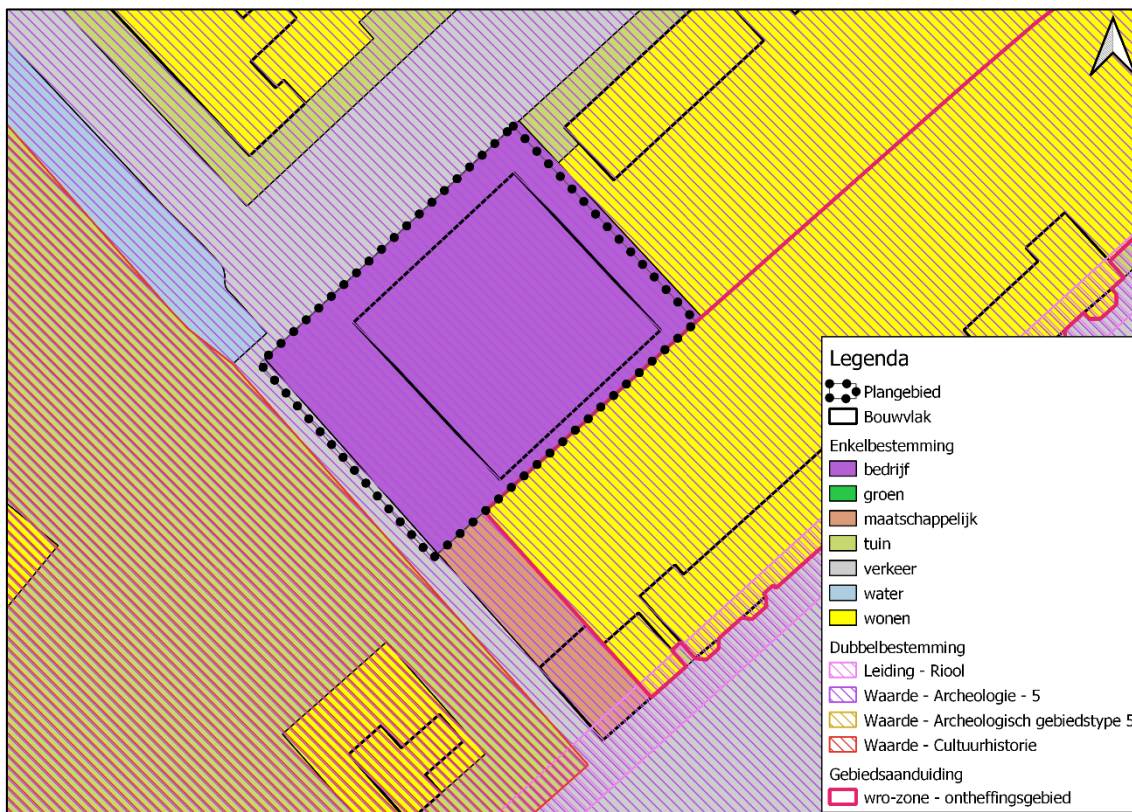
Figuur 4: Ligging van het plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan West' van kracht. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en vastgesteld door de gemeente Voorschoten op 16 mei 2013.

In het vigerende bestemmingsplan is op het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' van kracht. Bij deze enkelbestemming is een maximale bouwhoogte van 6,5 meter van toepassing op het bouwvlak. Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' van kracht op het plangebied.

Er zijn geen functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen van toepassing. Onderstaand is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 5: Uitsnede huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan West'

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het niet mogelijk woningen te realiseren. De gronden onder de bestemming zijn enkel bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Het planvoornemen is strijdig met deze bestemming.

Daarnaast geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Voor de realisatie van het planvoornemen is een ander bouwvlak benodigd dan het bouwvlak als in het vigerende bestemmingsplan. Er is daarmee strijdigheid met het bouwvlak.

Naast de strijdigheid van de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' van toepassing. Voor de gronden onder deze dubbelbestemming geldt dat er enkel gebouwen mogen worden gebouwd als aan de volgende bouwregels wordt voldaan:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld in lid 24.2 onder b. sub 1. door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - o het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - o het doen van opgravingen;

- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

bovenstaande regels zijn niet van toepassing, indien het plan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Op basis van de bouwregels is een archeologisch onderzoek nodig om de woningen te kunnen bouwen. In artikel 24.4.2 van het vigerende bestemmingsplan zijn nog een aantal uitzonderingen opgenomen waaronder geen onderzoek nodig is. Dat is indien de werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 24.2 (de bouwregels) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. Een diepte bereiken van ten hoogste 30 centimeter beneden het maaiveld;
- d. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- e. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Opgemerkt wordt dat de 'Waarde - Archeologie 5' inmiddels is gewijzigd in 'Waarde – Archeologie 3'. Op basis van bovenstaande gegevens is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn in dit bestemmingsplan onder paragraaf 7.1.

De ontwikkeling kan enkel mogelijk worden gemaakt door de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Dit rapport voorziet in de bestemmingsplanwijziging door een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. In het verloop van het rapport wordt getoetst aan het beleid en komen de omgevingsaspecten aan bod.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de watertoets en hoofdstuk 6 gaat in op de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Toetsing aan de ladder

Aangezien het planvoornemen uit de realisatie van 3 woningen bestaat is de ontwikkeling niet ladderplichtig. Volledigheidshalve wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit op de regionale woningbehoefte van Voorschoten en omgeving. Door de steeds toenemende woningvraag is het inpassen van woningen een moeilijk vraagstuk geworden. Door de sloop van de autogarage en de bouw van de woningen wordt in bestaand stedelijk gebied gebouwd.

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Op 2 december 2022 heeft er een update plaatsgevonden van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2023-04-01)

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordeningen worden geen regels beschreven die direct op wonen slaan.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. Er wordt wat vermeld over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsverordening wordt het volgende beschreven:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten

voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

In het vijfde lid wordt het volgende beschreven:

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In deze verordening staat beschreven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dan worden gekeken naar de behoefte van de te bouwen woningen en de locatie ervan. Hierin wordt gestreefd naar locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt er allereerst gestreefd naar inbreiding, herstructurering en transformatie binnen dat gebied. Als dat niet mogelijk is, wordt pas gekeken naar ontwikkeling buiten stads- en dorpsgebied.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

Daarnaast zet de provincie in op de zorg voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waarin met name woningen voor de huursector worden benoemd. De provincie Zuid-Holland heeft ook de ambitie om alle woningen in 2035 CO₂-neutraal te maken en vóór 2050 klimaat robuust te zijn ingericht en ingepast. De provincie is dan ook terughoudend als het gaat om de realisatie van woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.

Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het planvoornemen wordt binnen bestaand dorps- en stadsgebied gerealiseerd. Onder het kopje Rijksbeleid is al gemotiveerd dat het plan niet onderhavig is aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de aanbod van woningen voor Voorschoten en omgeving.

Wat betreft de verordeningen wordt geconcludeerd:

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. De locatie ligt niet in een gebied aangewezen als kaart 14 van de omgevingsverordening. Het planvoornemen sluit aan bij de omliggende woningen. Daarnaast is de aard en de schaal van het planvoornemen vrijwel gelijk aan de bestaande en omliggende bebouwing. Ten slotte worden de nieuwe woningen ingepast in het bestaand bebouwd gebied van Voorschoten.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In de verordening staat vermeld dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Hier wordt met het planvoornemen aan voldaan.

Het planvoornemen voldoet aan de verordeningen en vormt geen strijdigheid met het provinciale beleid.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie en verordeningen.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

Op 24 juli 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. In deze structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Deze structuurvisie heeft geen wettelijk karakter, maar door vaststelling van deze visie committeren de deelnemende

gemeenten zich aan de in de visie gemaakte afspraken. De besluiten in deze structuurvisie zijn leidend voor de structuurvisie en beleidsnota's van de gemeenten.

Conclusie regionaal beleid

Het voorgenomen plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Voorschoten. De ontwikkeling valt onder de te realiseren woningen in Voorschoten en omgeving.

Met het plan wordt de bestaande karakter van de stad behouden, worden woningen toegevoegd ten behoeve van de woningvraag en wordt de leefkwaliteit van het dorp bevordert.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2025 'Groen, veilig en betrokken'

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de zienswijzennota en de structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken" vastgesteld. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van Voorschoten voor volgende generaties met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het nodigt andere partijen uit te investeren in Voorschoten en biedt binnen een richtinggevend kader ruimte aan ambities van initiatiefnemers. In de nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Voorschoten geschetst.

Vanaf 2015 is een nieuwe structuurvisie opgesteld met behulp van inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. In samenspraak is gewerkt naar een gedeelde en gedragen ruimtelijke visie voor Voorschoten. Voor het duurzaam behoud van het dorpse karakter van Voorschoten gelden de volgende pijlers: groen, veilig en betrokken.

Wonen

De gemeente Voorschoten wordt gezien als aantrekkelijke plaats. Dit komt door de gunstige ligging in de Randstad, het historische centrum en het groene karakter. Daarnaast zijn er goede basisvoorzieningen, plusvoorzieningen, is de bereikbaarheid goed en is er een groen en harmonieus leefklimaat.

De kernboodschap van het woonbeleid van Voorschoten is het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners en bewaking van en sturen op slaagkansen van verschillende groepen op de woningmarkt.

Speerpunten van het woonbeleid zijn:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Voorschoten.
- Vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

Werken

Een bloeiende economie, goede werkgelegenheid en gezonde bedrijventerreinen en winkelcentra in Voorschoten dragen bij aan de leefbaarheid van Voorschoten.

Qua winkels en supermarkten zijn er twee kernen. De ambitie bestaat om beide kernen met recreatief winkelgebied en het boodschappencentrum te versterken.

Wat betreft de kantorenmarkt in Voorschoten wordt gesteld dat deze qua omvang en dynamiek bescheiden is. Er zijn weinig nieuwe kantoren ontwikkeld en de leegstand ligt onder het landelijk gemiddelde van 14%. Dit percentage is nodig om de bedrijvendynamiek ruimte te geven.

Belangrijke speerpunten voor economie, recreatie en toerisme zijn:

- Voorschoten zet in op een compacte en toekomstbestendige detailhandel structuur;
- Voorschoten heeft daarbij de duidelijke ambitie om de twee kansrijke gebieden: recreatief winkelgebied het centrum van Voorschoten en boodschappencentrum Hofland te versterken. Uitbreiding met nieuwe detailhandel buiten deze gebieden wordt in principe uitgesloten;
- Het centrum is als hart van ons dorp, de plaats van ontmoeting en samenkomst van ongekend belang voor de leefbaarheid van Voorschoten. Het centrum wordt versterkt als verblijfsgebied. Dit wordt gedaan door detailhandel en horeca voornamelijk te concentreren in het centrum of is gerelateerd aan een bepaald gebied. Ook wordt er samen met de ondernemers Maart 2017 // P. 047 onderzocht op welke wijze het centrum verder versterkt en beter gepositioneerd kan worden;
- Het versterken van het dorp door functiemenging toe te staan om de levendigheid in wijken te vergroten en monofunctionaliteit tegen te gaan.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde plan sluit aan op de structuurvisie van Voorschoten. Het plan sluit aan op het DNA van Voorschoten. Het sluit aan bij een divers woningaanbod.

De nieuwe woningen sluiten aan bij de ambitie voor levensloopbestendige woningen in de gemeente, waardoor ervoor wordt gezorgd dat men langer zelfstandig kunnen wonen in de wijk. Daarnaast sluit het plan aan bij de duurzaamheidsambitie. Aangezien de woningen duurzaam worden opgeleverd. Zo komen de woningen niet aan het gas, zijn de woningen voorzien van zonnepanelen en worden de woningen ontworpen met een groene visie.

Woonvisie 2019-2022 (actualisatie vigerend woonbeleid)

Het college heeft in het Coalitieakkoord 2018 – 2022 de ambities verwoord om te bouwen waar vraag naar is en daarbij een goed evenwicht in het woningbouwprogramma te realiseren voor alle generaties. De ambitie is om de voorspelde groei van 10% huishoudens in 2040 te kunnen opvangen en het groene karakter van Voorschoten te behouden.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid is eveneens:

“Ervoor blijven zorgen dat Voorschoten een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep inwoners.”

De actualisatie heeft betrekking op verschillende veranderingen van beleidkaders, zoals ook de regionale woonagenda van Holland Rijnland 2017. Daarnaast wordt tot 2040 een demografische groei verwacht van 10%, waardoor de woningvoorraad in 2040 met circa 900 woningen groeit. Ook binnen Voorschoten ligt dus een woningopgave. Vanuit de woonvisie worden de volgende woonopgaven beschreven voor de opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad:

1. Bouwen voor jongeren, starters en ouderen om zo een evenwichtig mogelijke verhouding te realiseren.
2. De huidige plancapaciteit c.q. geplande woningbouwprogrammering tot uitvoer brengen

- om de 10% groei in huishoudens tot 2040 op te vangen.
3. Aandacht voor jongeren en ouderen om zo de ambities te realiseren van het college.
 4. Instrumenten inzetten om versnelling van nieuwbouwprojecten te realiseren.
 5. Inzetten op circa toename van circa 150 woningen in de sociale sector om 25% sociale huurvoorraad te generen.
 6. Optimaliseren wat groen is blijft groen.
 7. Optimaliseren van integrale aanpak.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde plan sluit gedeeltelijk aan op de woonvisie van Voorschoten. Er wordt namelijk niet voorzien in huurwoningen, waar de meeste vraag naar is. Wel zorgt de ontwikkeling voor doorstroming op de woningmarkt waardoor meer bestaande woningen vrijkomen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente Voorschoten.

Visie op Energie en Klimaat

De Visie op Energie en Klimaat markeert het startpunt van uitdagingen waar de gemeente Voorschoten samen voor staan. De Visie geeft richting aan de duurzame doelen waar de gemeente samen naar streven. Iedereen wil een goede milieukwaliteit, een klimaatrobuuste leefomgeving en een duurzame energievoorziening. De vraag is hoe we die met elkaar gaan bereiken.

Klimaatadaptatiebeleid (ontwerp)

Op het thema klimaatadaptatie is er in 2022 beleid gemaakt dat een eerste aanzet geeft tot een klimaatrobuust Voorschoten. Klimaatadaptatie is het aanpassen van de leefomgeving, zodat de gevolgen van klimaatverandering het dagelijkse leven, de gezondheid, economie en natuur zo min mogelijk beïnvloeden. Afgelopen jaar is hier beleid voor opgesteld. Het heeft als titel: Groen, leefbaar en klimaatrobuust Voorschoten. Het beleid is nog niet vastgesteld, omdat iedereen in Voorschoten er nog een reactie op kan geven (een zienswijze). Daarom heet het 'Ontwerp Klimaatadaptatiebeleid'.

In het Ontwerp Klimaatadaptatiebeleid staan doelen en uitgangspunten om nieuwbouw aangepast aan het klimaat te bouwen. Ook zijn er doelstellingen geformuleerd om het dorp komende jaren groen, leefbaar en klimaatrobuust in te richten. Komende jaren werkt de gemeente deze samen met haar bewoners uit.

Beoordeling planvoornemen

De woningen worden klimaatrobuust opgeleverd en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzaam bouw materieel. De initiatiefnemers willen de tuinen zo groen mogelijk inrichten, wat bijdraagt aan een goed klimaatadaptieve situatie. Uiteraard worden de woningen gasloos opgeleverd en voorzien van duurzame energiebronnen. Bij de bouwaanvraag wordt hier specifiek op in gegaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is niet strijdig met het gemeentelijk beleid van de gemeente Voorschoten. Het planvoornemen voorziet in woningen, waardoor doorstroming op de markt ontstaat en andere woningen vrijkomen. Ook wordt het plan binnen bestaand stads- en dorpsgebied ingepast, in een woonomgeving. Het plan is in lijn met de uitgangspunten van de verschillende thema's zoals bovenstaand omschreven.

3. Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er een autogarage aanwezig. Het hele buitenterrein is ingericht als verhard parkeerterrein voor het parkeren en het stallen van de auto's.



Figuur 6: Foto huidige situatie – Google Street View

3.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van het bestaande pand en bouw van drie vrijstaande woningen aan de Palestrinalaan met adresnummer 2. De woningen bestaan uit twee bouwlagen.

Er worden drie vrijstaande woningen gebouwd, die verbonden zijn via een tuinmuur/berging. De woningen zijn voorzien van een eigen tuin en oprit om de auto op eigen terrein te kunnen parkeren.



Figuur 7: Impressie voorgevels

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met de realisatie van de drie woningen ontstaan nieuwe vervoersbewegingen die in de huidige verkeerssituatie worden ingepast. Het plangebied is ontsloten door de Palestrinalaan, die via de Von Weberlaan en Grieglaan, aansluit op de Bachlaan. De Bachlaan verzorgt verbinding met de Leidseweg, de hoofdontsluitingsweg door Voorschoten heen. De Leidseweg zorgt richting het noorden voor de aansluiting met Leiden en richting het zuiden met Den Haag en Leidschendam. Het verkeer zal zich in beide richtingen verspreiden.

Huidige situatie

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' volgen de volgende toename van verkeersbewegingen door realisatie van het project.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid van 1.526 adressen (buurt Adegeest) wordt er uitgegaan van een sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging buiten het centrum en de schil van Voorschoten, maar aan de rand van de buurt Adegeest, is er uitgegaan van rest bebouwde kom. Op basis van deze gegevens volgen de onderstaande vervoersbewegingen:

Tabel 2: Verkeersgeneratie planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm per 100 m ² bvo	Totaal
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	autogarage	960 m ² (bag-viewer)	10,1 vervoersbewegingen per dag	96,96 vervoersbewegingen per dag
Totaal (afgerond)				97 vervoersbewegingen per dag

Op basis van de berekening ontstaan 96,96, oftewel 97 vervoersbewegingen per dag.

Toekomstige situatie

In de onderstaande tabel is het aantal vervoersbewegingen berekend die ontstaan met de realisatie van de woningen.

Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' volgen de volgende toename van verkeersbewegingen door realisatie van het project.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid van 1.526 adressen (buurt Adegeest) wordt er uitgegaan van een sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging buiten het centrum en de schil van Voorschoten, maar aan de rand van de buurt Adegeest, is er uitgegaan van rest bebouwde kom. Op basis van deze gegevens volgen de onderstaande vervoersbewegingen:

Tabel 3: Verkeersgeneratie planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm per woning	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	Woning	3	8,6 vervoersbeweging en per dag	25,8 vervoersbewegingen per dag
Totaal (afgerond)				26 vervoersbewegingen per dag

Op basis van de berekening ontstaan 25,8, oftewel 26 vervoersbewegingen per dag. Dit aantal vormt een dermate klein aantal van de bestaande vervoersbewegingen dat er geen belemmeringen ontstaan voor de huidige verkeerssituatie. De autogarage zorgt conform de CROW voor meer vervoersbewegingen dan de toekomstige woningen. Nader onderzoek is niet nodig.

Parkeren

De gemeente Voorschoten streeft ernaar de ideale woon- en leefomgeving te zijn en te blijven. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen. In het verkeersbeleid richt de gemeente zich op het verbeteren van:

- Verkeersveiligheid
- Leefbaarheid
- Bereikbaarheid

Bereikbaarheid mag hierin niet ten koste gaan van de leefbaarheid en de veiligheid. Om dit te voorkomen wordt daarom de onderstaande volgorde gehanteerd:

1. Verkeersveiligheid: aandacht voor langzaam verkeer, primaat bij de voetganger, inrichten volgens de principes van Duurzaam Veilig.
2. Leefbaarheid: duurzaamheid en toegankelijkheid.
3. Bereikbaarheid.

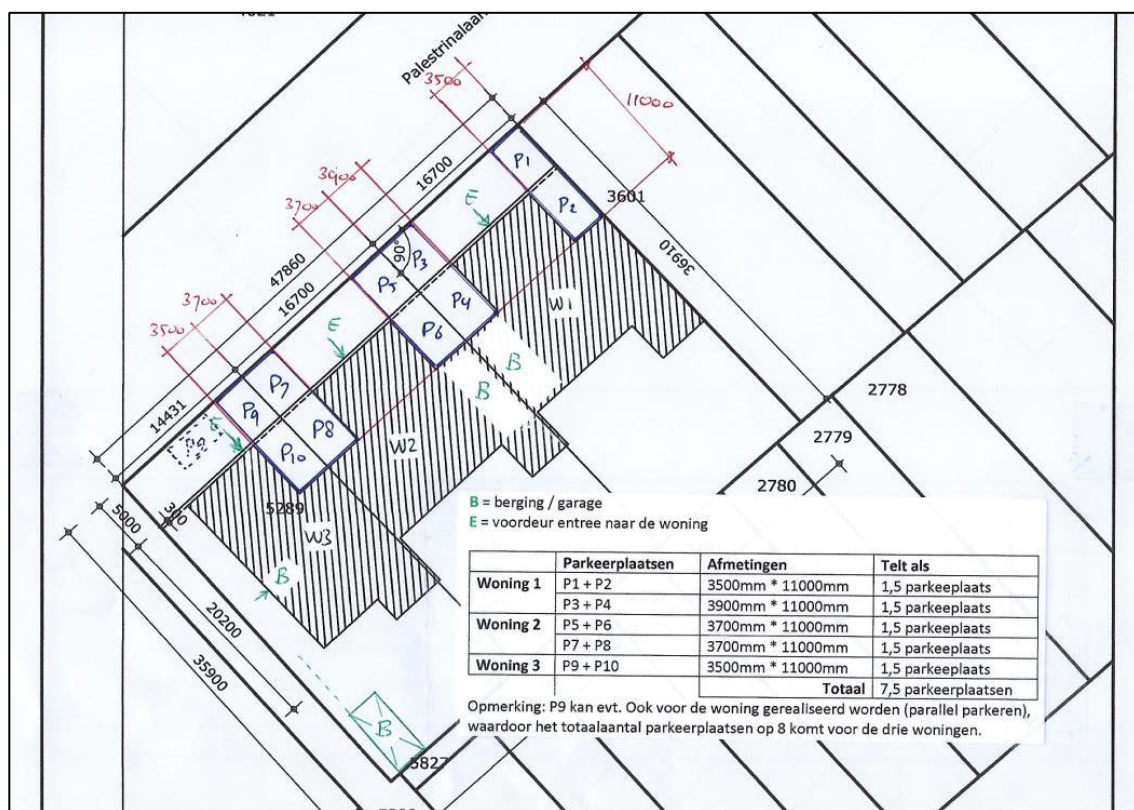
Het beleid van autoverkeer is erop gericht de bereikbaarheid van en vanuit Voorschoten zo goed mogelijk te faciliteren, zonder dat Voorschotense wegen een aantrekkelijk alternatief worden voor doorgaand autoverkeer tussen omliggende plaatsen. In de parkeervisie staat beschreven dat voor nieuwe ontwikkelingen de parkeernormen van de CROW-publicatie dienen te worden gehanteerd. In 2022 is een nieuwe Nota Parkeren verschenen.

In de Nota Parkeren Voorschoten 2022 is bepaald wat de toe te passen parkeernorm voor de gemeente Voorschoten is. Deze zijn afgeleid van de CROW. De gemeente hanteert daarvan het gemiddelde. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de nieuwe Nota.

Tabel 4: Parkeerberekening planvoornemen

Onderdeel	Functie	Aantal	Norm per woning	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	Woning	3	2,1 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 bezoekers)	6,3 parkeerplaatsen
Totaal (afgerond)				7 parkeerplaatsen

Uit de bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat er 7 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de drie nieuwe woningen. De 7 parkeerplaatsen zijn worst-case voldoende. Deze worden allen op het eigen terrein gerealiseerd. De onderstaande afbeelding geeft de positie aan. De parkeerplaatsen zullen qua afmetingen voldoen aan de Nota Parkeren van Voorschoten.



Figuur 8: Situatieschets met parkeerplaatsen

Voorgesteld wordt om de parkeerplaatsen al volgt te realiseren. Daarbij wordt rekening gehouden dat de gemeente bij een lange oprit die bestaat uit 2 parkeerplaatsen uitgaat dat deze meetelt als 1,5 parkeerplaats.

In de Nota Parkeren staat het volgende aanvullend advies voor passeerruimte:

“Voor opritten geldt als aanvullend advies dat er tenminste 1 meter vrije ruimte, naast de oprit, moet zijn om de voordeur, de garage of de steeg (voor bijvoorbeeld het stallen van een fiets) te kunnen bereiken. Voor de garage(box) geldt dat er naast de garage een ruimte moet zijn om de fietsen te kunnen stallen dan wel dat er een grotere garage wordt gebouwd.”

Vanuit de initiatiefnemers is gemotiveerd om hiervan af te wijken, om de volgende redenen:

1. De entree van de woningen W1 en W2 bevindt zich aan de voorzijde van het pand en niet bij de opritten. Voor woning W3 is deze bereikbaar via de oprit, maar is er voldoende ruimte omdat de woning hier inspringt.
2. De berging / garage van woningen W1 en W2 bevinden zich in het verlengde van de opritten en grenzen aan elkaar. De gezamenlijke breedte van de opritten is 7600 mm en biedt zodoende toch voldoende ruimte om de berging/garage te bereiken met de fiets, hoewel de opritten afzonderlijk niet aan het advies voldoen.
3. De berging/garage van woning W3 bevinden zich aan de zijkant van de woning en in de achtertuin van het perceel en zijn niet via de oprit toegankelijk.

Fietsparkeren

In het gemeentelijk beleid is geen minimale norm voor fietsparkeren bij woningen. Wel is er in en rondom de woningen voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op het bovenstaande, vormt het planvoornemen geen belemmering voor de aspecten verkeer en parkeren, zoals getoetst aan het beleid.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is het niet doelmatig een m.e.r.-beoordeling op te stellen. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een autogarage en de bouw van drie woningen. Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat er een ondergrens is voor aantal woningen waaronder geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraken van 10 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729; 2020) en 16 februari 2023 (ECLI:NL:RBGEL:2023:728). Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL: RVS: 2019:1879) en een tussenuitspraak van de AbRvS van 22 mei 2019 (ECLI:NL: RVS:2019:1668) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit plan bestaat uit de vervanging van een bedrijfspand door drie woningen in het binnenstedelijk gebied van Voorschoten en kan worden gezien als een vorm van kleinschalige opvulling in het binnenstedelijk gebied. Gelet op deze bevindingen is er hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. (D 11.2). Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig

Het plan ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland en ligt niet op een beschermd landgoed- en kasteelbiotoop, waardoor er geen potentiële effecten ontstaan met het planvoornemen. Ook ligt het plangebied niet binnen de invloedssferen van een beschermd molenbiotoop. Het plangebied ligt volgens het huidige bestemmingsplan buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, in het reguliere welstandsgebied. In het vervolg zijn de milieuaspecten op en rondom het plangebied voldoende beoordeeld. Er is geen belemmering vanuit milieutechnische aspecten.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit de onderstaande figuur kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als een rustige woonwijk. Rondom het plangebied bevinden zich in de directe omgeving voornamelijk woonbestemmingen en enkele maatschappelijk en kantoorbestemmingen. In het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan West' staat vermeld dat het plangebied kan worden getypeerd als een woongebied. Daarom wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.

De volgende bedrijven en functies zijn relevant en liggen in de nabijheid van het plangebied:

- Ten zuidwesten van het plangebied ligt een bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Volgens de VNG-publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied buiten de richtafstand ligt van dit bedrijf. Nader onderzoek is niet nodig.
- Ten noorden bevindt zich ook een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg. Vanuit de VNG publicatie geldt voor benzineservicestations (zonder LPG) milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied buiten de richtafstand ligt van dit bedrijf. Nader onderzoek is niet nodig.
- Verder ten noorden van het plangebied ligt een bestemming bedrijf met 'specifieke vorm van bedrijf - 3'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt uitsluitend een garagebedrijf, als bedoeld in (en behorende tot) regel SBI-2008 code 451, 452, 454 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) van de Lijst van bedrijfsactiviteiten van toepassing. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied buiten de richtafstand ligt van dit bedrijf. Nader onderzoek is niet nodig.
- Verder bevinden zich enkele kantoorbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen. Binnen deze bestemmingen zijn geen bedrijven toegestaan. De bestemmingen zijn respectievelijk bestemd voor kantoren en bijbehorende voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen en de handhaving van woningen. Vanuit de bestemmingen is geen belemmering te voorzien.
- Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een kinderdagverblijf 't Kwebbeltje. Formeel hoeft het stemgeluid conform het Activiteitenbesluit niet te worden beoordeeld. Echter dient in het kader van 'goed ruimtelijk ordenen', stemgeluid vanwege een kinderdagverblijf wel in de overweging te worden meegenomen. Zoals op onderstaande figuur te zien is, grenst het kinderdagverblijf reeds aan bestaande woningen. Ook de achterliggende speeltuin ligt dichterbij de naastgelegen woning dan de nieuwe woningen. Tussen het kinderdagverblijf en de nieuwe woningen, staan in de huidige situatie reeds schuttingen en gebouwen. Deze zorgen voor een geluid reducerende werking. Daarnaast bevindt de rooilijn van de nieuwe woningen zich aan de zijde van de Palestrinalaan en komt er een schuur in de tuin welke automatisch zorgt voor voldoende afstand. Hiermee vormt het kinderdagverblijf geen belemmering voor de ontwikkeling en visa versa wordt het kinderdagverblijf niet belemmerd door de komst van de woningen.



Figuur 9: Luchtfoto met het kinderdagverblijf

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van omliggende bedrijven. Andersom vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de omgeving.



Figuur 10: Afstand tot omliggende bedrijven (milieuzonering)

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aanleiding

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezonde industrieconform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen drukke weg, of spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een 'zone', uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 'zone' is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Toetsing van niet gezonde wegen is in het kader van de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient echter wel aangegeven te worden in hoeverre nabij gelegen 30 km/uur wegen een relevante invloed uitoefenen op het akoestisch klimaat ter plaatse.

Beoordeling planvoornemen

Het voornemen bestaat om de huidige bedrijfsfunctie op de planlocatie te wijzigen naar een woonfunctie welke 3 woonkavels toestaat. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Leidseweg, Van Beethovenlaan en Bachlaan. Uitgangspunt voor het geluidsonderzoek zijn de tekeningen van Van Manen architecten en de van de Omgevingsdienst West-Holland ontvangen verkeergegevens.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de individuele geluidsbelasting van alle gezonde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen in de directe nabijheid van het plan bedraagt ten hoogste 48 dB en is daarmee niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor gezonde wegen.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Voor de cumulatieve geluidsbelasting geldt geen wettelijk toetsingskader. Deze waarde is slechts 1 dB hoger dan de wettelijk voorkeursgrenswaarde van 53 dB (exclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh) die voor een individuele weg geldt. De gemeente kan daarom overwegen dat deze cumulatieve geluidsbelasting aanvaardbaar is.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie geluidhinder

Het aspect geluid vormt geen hinder voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 5: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

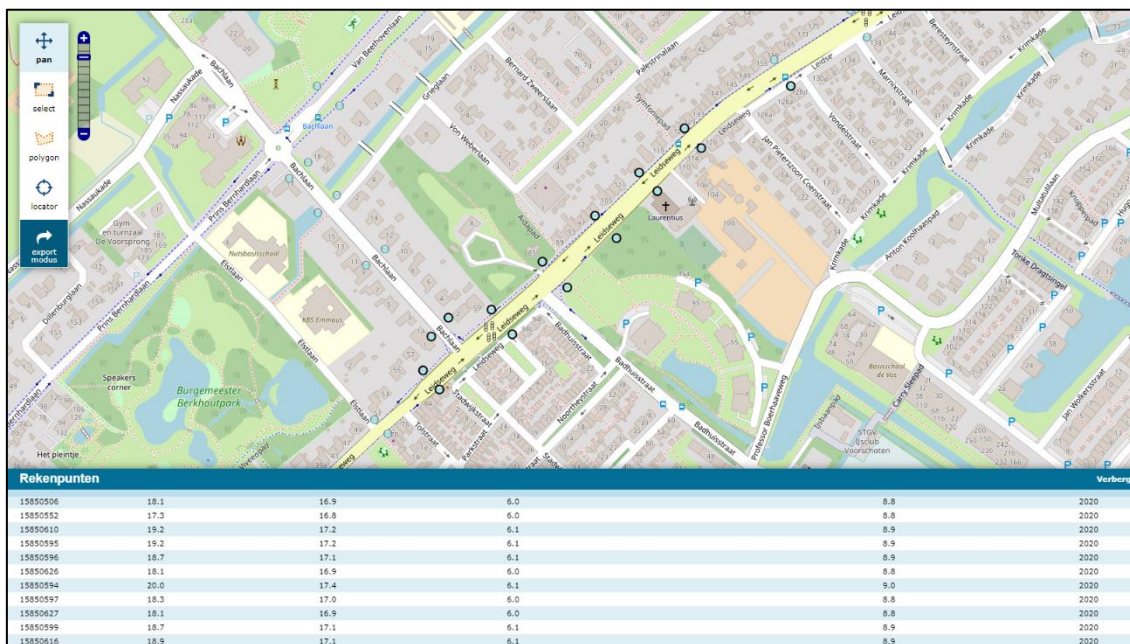
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, met de bouw van drie woningen, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 11: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Leidseweg nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 20,0 en 17,4 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2.5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 9,0 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,1 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 6: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m ³]
PM _{2.5}	9,0	25
PM ₁₀	17,4	40
NO ₂	20,0	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Stikstofdepositie

Wetgeving

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-, aanleg-, bouwphase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

In de bijlage is de stikstofberekening met daarbij behorende bijlage ingevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS-calculator. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

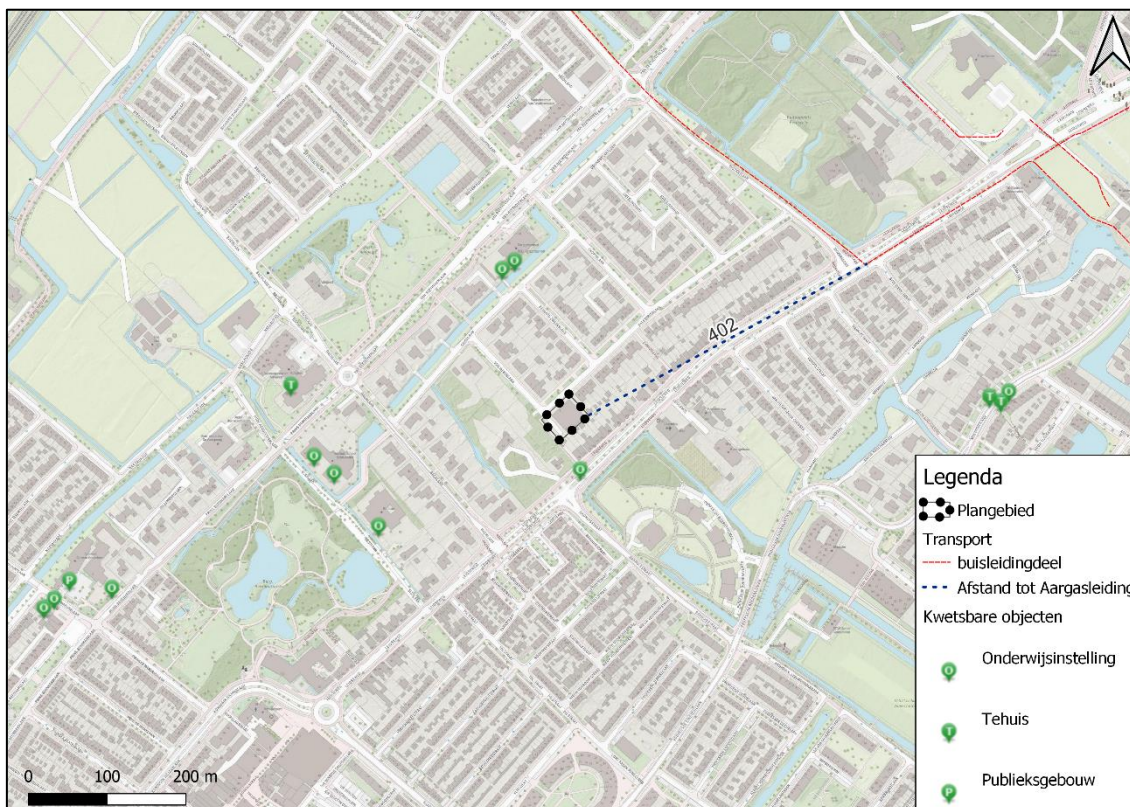
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 12: Risicokaart externe veiligheid (Qgis)

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er is geen belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen.

Kwetsbare objecten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal kwetsbare objecten, waaronder:

1. Meerdere onderwijsinstelling;
2. Een tehuis.

De nieuwe woningen hebben geen negatieve invloed op de kwetsbare objecten. Andersom hebben kwetsbare objecten geen risicovolle aspecten op de nieuwe woningen. Immers zijn in de huidige situatie al meerdere woningen om het plangebied aanwezig. Er is geen belemmering van en op kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich geen weg in de nabije omgeving van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen die van negatieve invloed op het planvoornemen zijn. De beoogde locatie ligt in de nabijheid van de N447 en op een afstand van circa 1.750 meter van de A4. Over deze wegen kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet op de beoogde functie(reguliere woningen) is een korte verantwoording opgesteld voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten noordoosten van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Het betreft een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) die wordt beheerd door Gasunie Transport Services. De buis heeft een wanddikte van 1 centimeter. De buisleiding bevindt zich op een minimale afstand van 402 meter van het plangebied. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de leiding. Andersom vormt de buisleiding geen belemmering voor de nieuwe woningen. Nadere toetsing is niet nodig.

Transport via de lucht

Het plangebied bevindt zich buiten de afwegingsgebieden voor externe veiligheid van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB). Er is geen belemmering vanuit luchtverkeer. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het LIB.



Figuur 13: Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB)

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzaam vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

Buiten de 100% letaliteitszone zijn personen tegen de warmtestraling beschermd indien ze zich binnen een gebouw bevinden.

Omdat het plangebied gelegen is buiten de 100%-letaliteitszone is het rampscenario bestrijdbaar. Om de aanwezigen in het gebied zo goed mogelijk te kunnen helpen is het van

belang dat:

1. De *bereikbaarheid* van het blootgestelde gebied voldoende is;
2. De *inzetbaarheid* van middelen mogelijk is (bluswatervoorzieningen en inzet materieel);
3. Er voldoende *opstelmogelijkheden* zijn in het blootgestelde gebied.

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via diverse ontsluitingen. Ook is de wandel- en fietsroute toegankelijk voor hulpdiensten. In de direct omgeving van het plangebied is voldoende ruimte voor opstelmogelijkheden. Voor de brandweer dienen voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aanwezig te zijn met het oog op effectbestrijding en nazorg. Er is in de directe omgeving een brandkraan aanwezig.

Naast het scenario 'Gebouwbrand' is het scenario 'Toxische wolk' relevant. In de omgeving van het plangebied is de A4 gesitueerd. Het plangebied bevindt zich binnen het effectgebied van deze inrichting. Vanwege de mogelijkheid dat er bij een calamiteit toxische stoffen vrijkomen in de omgeving, wordt geadviseerd om er zorg voor te dragen dat aanwezigen tijdelijk in het bouwwerk kunnen schuilen. Er wordt dan ook geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

Qua zelfredzaamheid is het relevant dat de gebouwen bescherming bieden tegen warmtestraling. Voor de personen in het plangebied betekent dit dat zij afgeschermd zijn door de rijwoningen langs de N447. Tevens dienen zij bij een incident met de aardgastransportleiding binnen te blijven en niet te vluchten. In dit geval maakt het niet uit of de personen goed of verminderd zelfredzaam zijn. Zij kunnen immers het beste binnen blijven. Gelet op dat de gebruikers van de woningen zelfredzaam zijn, wordt rekening gehouden met passende maatregelen. Bij de verdere planuitwerking wordt gekeken welke maatregelen en voorzieningen er worden getroffen.

De veiligheidsregio is in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.7 Bodemgeschiktheid

Aanleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Beoordeling planvoornemen

Nulsituatie

Door IDDS is in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de betreffende locatie.

Vanuit dit rapport is een verkenning gedaan voor de nulsituatie. In het rapport wordt geconcludeerd dat de hypothese verdacht formeel dient te worden gehandhaafd. Zowel de boven- als ondergrond is licht verontreinigd.

Eindsituatie

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740+A1:2016 gehanteerd. In deze norm is de werkwijze beschreven voor het opstellen van de onderzoeksstrategie voor de vaststelling van de nul- en eindsituatie van een onderzoekslocatie. Voor het eindsituatie bodemonderzoek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het uitgevoerde nulsituatie bodemonderzoek.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft met name bijmengingen met baksteen (in de maten resten tot zwak) en zeer plaatselijk slakken (in de mate zwak) in de boven- en ondergrond;
- Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde geuren en/of kleuren waargenomen;
- In de grond zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan verontreinigde stoffen gemeten.

Deze verontreinigingen liggen in lijn met de resultaten van het door IDDS uitgevoerde nulsituatie onderzoek uit 2018.

Aanvullend bodemonderzoek

Door IDDS is in juli 2023 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied is door IDDS reeds een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten (kenmerk A1807-06/KHA/rap1, d.d. 8 mei 2023). De voorgenomen herontwikkeling zal echter plaatsvinden op het gehele perceel. Om te voldoen aan de randvoorwaarden van de Omgevingsvergunning moet een (aanvullend) verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Tevens is in de beoordeling vanuit bevoegd gezag (Document Advies Ruimtelijke Plannen ODWH, 9 juni 2023) aangegeven dat ter plaatse van enkele delen van het plangebied aanvullingen op het eindsituatie bodemonderzoek benodigd zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft met name bijmengingen met baksteen en/of slakken. Ter plaatse van boring 209 (traject 0,2 - 1,0 m-mv) zijn sterke bijmengingen met baksteen, metselpuin en beton aangetroffen. Direct onder deze laag is een baksteenlaag aanwezig welke niet als bodem wordt beschouwd en derhalve niet in onderzocht in onderhavig bodemonderzoek;
- Op basis van de indicatieve asbestbepaling zijn geen bijzonderheden aangetoond en wordt aanvullend asbestonderzoek niet noodzakelijk geacht;
- Ter plaatse van boring 212 (voormalige opslagtanks benzine-service-station) is een zwakke olie-water reactie waargenomen met een zwakke brandstofgeur in het traject 1,1 à 1,3 m-mv. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde geuren en/of kleuren waargenomen;
- Ter plaatse van de garage terrein is de grond hooguit licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Ter plaatse van het zuidwestelijk terreindeel is de bovengrond hooguit licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;

- Ter plaatse van de herstellwerkplaats met vulpunt en smeerbruggen is de grond niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd met molybdeen;
- Ter plaatse van de voormalige opslagtanks van het benzine-service-station is de grond zeer plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. De overige grond en het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

De conclusie van de rapportage luidt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie in afdoende mate is vastgelegd. Belemmeringen inzake de voorgenomen werkzaamheden en het voorgenomen gevoeligere gebruik worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Op 1 augustus is door de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de chemische kwaliteit van de bodem in voldoende mate is vastgesteld, en dat er ten aanzien van bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie bodemgeschiktheid

Op basis van het nul- en eindsituatie onderzoek is geconcludeerd dat de grond licht verontreinigd is. De chemische kwaliteit van de bodem is voldoende in kaart gebracht. Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en Fauna

Aanleiding

In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, is er inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) soorten en gebieden. Dit in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling planvoornemen Quickscan

Op 1 december 2021 is door IDDS een Quickscan Wet natuurbescherming opgesteld en opgeleverd. Hierin is onderzoek gedaan naar gebieds- en soortenbescherming. Voor beide wordt het volgende geconcludeerd:

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een provinciaal beschermd gebied zoals belangrijke weidevogelgebied of een strategische reservering natuur. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Het plangebied ligt op circa 4.760m afstand tot Natura 2000-gebied. De resultaten van het uitgevoerde stikstofonderzoek staan onder paragraaf 4.5.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde Quickscan is gebleken dat het plangebied potentieel leefgebied vormt voor beschermde soort. Zodoende is het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek noodzakelijk.

Vleermuizen: de opstallen binnen het plangebied zijn geschikt als zomer-, individueel winter-, paar- en kraamverblijfplaats voor kleine, gewone en ruige dwergvleermuis. Een functie als massawinterverblijf wordt uitgesloten wegens het ontbreken van meer dan vier verdiepingen. Nader onderzoek naar gebouwbewonende soorten moeten uitwijzen of het plangebied een functie vervult voor vleermuizen.

Daarnaast kunnen er vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden binnen het plangebied. Deze zijn beschermd tussen grofweg 15 maart en 15 augustus. Geadviseerd wordt de werkzaamheden buiten deze periode te laten plaatsvinden of voor het begin de werkzaamheden te starten en in de broedperiode door te werken, zodat vogels er niet (kunnen) gaan broeden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog.

Buiten de maatregelen om geldt de algemene zorgplicht, wat inhoudt dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan.

Het uitgevoerde onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Beoordeling planvoornemen nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de quickscan is een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. De conclusie luidt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geconstateerd. Wel zijn verblijfplaatsen in de directe omgeving aanwezig. Wanneer de juiste maatregelen in acht worden genomen is een ontheffing van de Wnb niet nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Tussen zonsondergang en -opkomst mogen er geen felle (bouw)lampen worden toegepast en de verlichting mag niet schijnen op omliggende gebouwen. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Het uitgevoerde nader onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

Het nader onderzoek vleermuizen heeft vastgesteld dat het onderdeel flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5. Watertoets

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Voorschoten met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te

onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Voorschoten 2020

Aangezien er een toename van regenbuien en schaarste in drinkwatervoorziening wordt verwacht, is door de waterketen Leidse regio besloten om binnen het Intergraal Waterketen plan (IWKp) een hemel- en grondwater verordening op te stellen. Deze verordening is ook in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland opgesteld,

De hemel- en grondwater verordening moet bij nieuwe ontwikkelingen en vernieuwbouw een bijdrage leveren aan het terugdringen van verbruik drinkwater tussen 15% en de 25% en tijdens een regenbui het reduceren van het direct lozen van hemel- en grondwater op het riool tussen de 25% en de 35%.

Binnen de verordening is een verbod opgenomen om bij nieuwbouw of vernieuwbouw hemelwater te lozen op riolering of openbaar terrein. De initiatiefnemer is verplicht het hemelwater binnen eigen perceel te verwerken.

Het verbod is niet van toepassing als het totaaloppervlak van nieuwe bouwwerken en nieuwe verhard oppervlak minder bedraagt dan 50 m².

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Klimaatadaptatie

Volgens de klimaatkaarten van Rijnland blijkt dat Voorschoten gevoelig is voor hemelwateroverlast (<https://rijnland.klimaatatlas.net/>). Door klimaatadaptief te bouwen kunnen problemen, zoals wateroverlast bij extreme buiten, worden voorkomen. Het advies is dan ook om gebruik te maken van het principe *vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren*. Zo ontstaat er maximale berging en minimale overlast en kosten.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een regenwatervijver, minder (terras)verharding en meer beplanting aanleggen.

Beoordeling planvoornemen

Het huidige terrein is voor het grootste gedeelte bebouwd met de voormalige autogarage. De rest van het plangebied bestaat voornamelijk uit verharding.

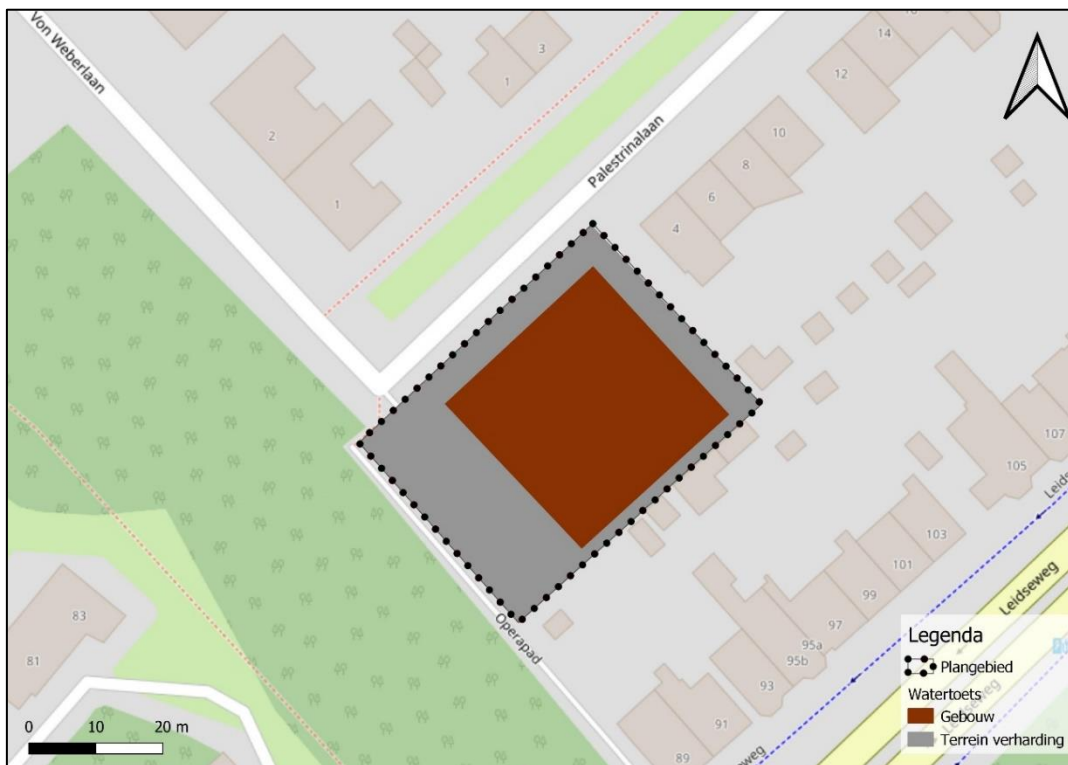
Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de autogarage en de bouw van drie woningen tuinen. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat het verhard oppervlak zal afnemen. Volledigheidshalve is in onderstaande tabel aangegeven met welke hoeveelheid het verhard oppervlak afneemt.

Tabel 7: Verschil verharding gewenste situatie t.o.v. huidige situatie (indicatief)

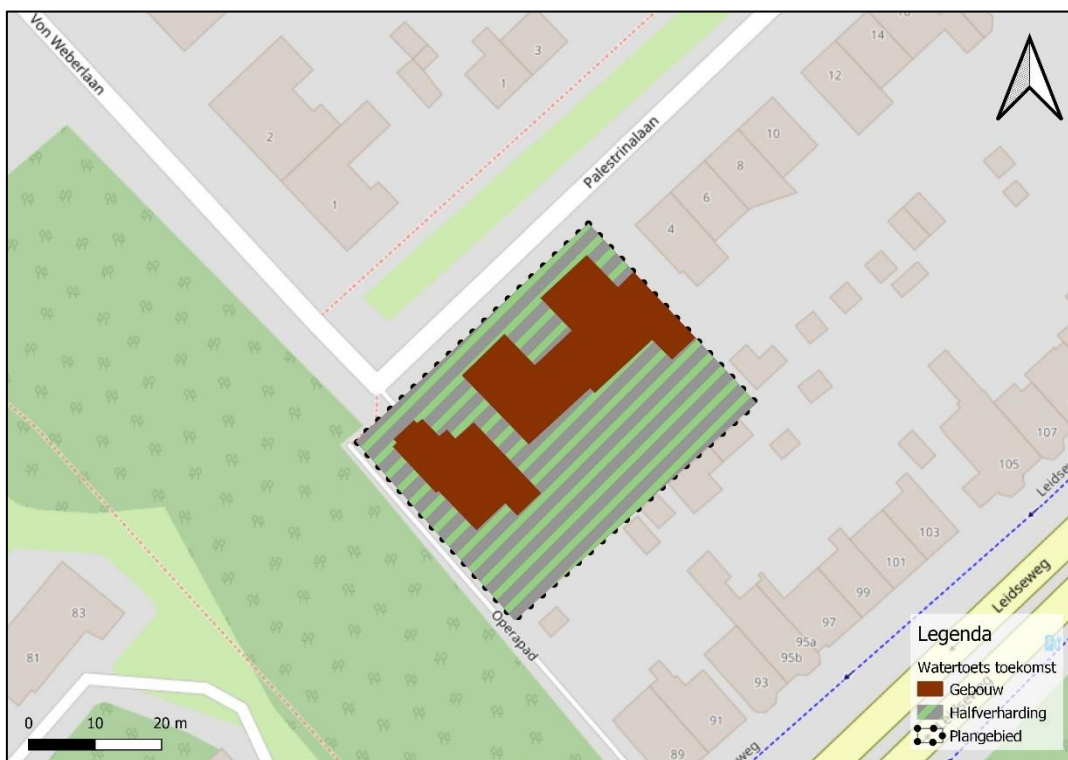
	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Gebouw	889	599	-290
	Terrein verharding	871	0	-871
	Half verhard terrein	0	580,5	581
	<i>Deeltotaal</i>	<i>1.760</i>	<i>1.180</i>	<i>-581</i>
Onverhard	Groen	0	0	0
	Water	0	0	0
	Half verhard terrein	0	580,5	581
	<i>Deeltotaal</i>	<i>0</i>	<i>581</i>	<i>581</i>
	Totaal	1.760	1.760	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het totale verharde oppervlak in de gewenste situatie afneemt met circa 581 m². Dit bestaat uit bebouwing, verharding en half-verharding. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is geen water aanwezig binnen het planvoornemen. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is geen compensatie van water noodzakelijk volgens de uitvoeringsregels behorende bij de Keur. Nader onderzoek is niet nodig. Onderstaand is het verschil in oppervlakte verbeeld. Opgemerkt wordt dat de berekening indicatief is en dat de definitieve tekeningen op details kunnen verschillen. Omdat er sprake is van een afname van meer dan 400 m² zal dit niet leiden tot andere inzichten.

Tijdens de verdere ontwerpfases wordt rekening gehouden met de geldende verordeningen (inclusief de regenwaterverordening). Daar waar mogelijk wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen.



Figuur 14: Huidige terreinindeling

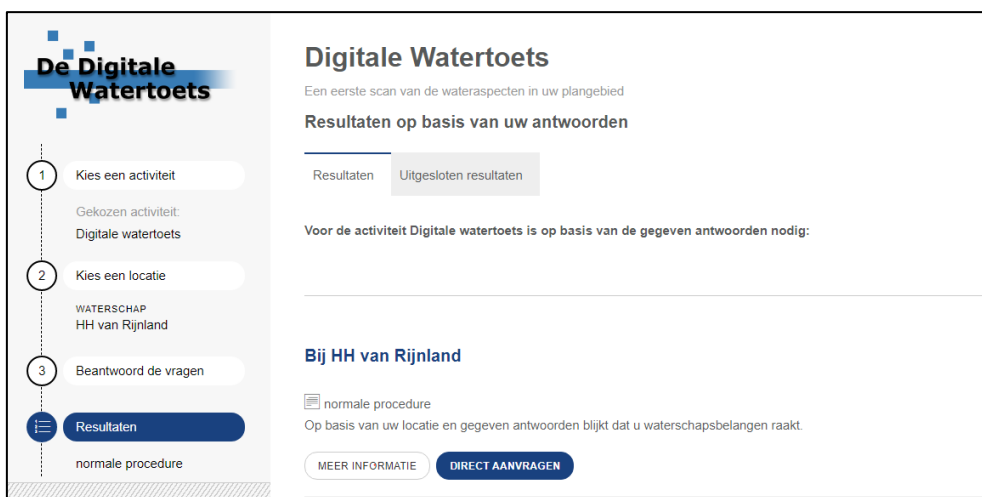


Figuur 15: Gewenste terreinindeling (indicatief inclusief te vergunnen bouw mogelijkheden)

Digitale watertoets

Als de gegevens uit tabel 6 worden gehanteerd voor invoering van de digitale watertoets geeft de watertoets als resultaat dat de korte procedure dient te worden doorlopen aangezien waterschapbelangen worden geraakt met het planvoornemen. Bij de invoering van de toets in uitgegaan van aansluiting op bestaande riolering, met lozing van water minder dan 5 huishoudens en minder toename verhard oppervlak dan 500m².

Geconcludeerd wordt dat geen vergunningen benodigd zijn voor het beoogde plan. We adviseren de stukken aan het hoogheemraadschap voor te leggen ter inzage.



Figuur 16: Digitale watertoets



Figuur 17: Legger watergangen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

Uit bovenstaande figuur blijkt dat er zich geen aangewezen oppervlaktewateren en waterkeringen in het plangebied bevinden of in de directe nabijheid daarvan. De beoogde

ontwikkeling heeft geen effect op de aangewezen aspecten. Er zijn vanuit de legger van het Hoogheemraadschap geen beleidsregels die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit de bovenstaande bevindingen geldt dat er geen vergunningen benodigd zijn voor de realisatie van de drie woningen. Het verhard oppervlak neemt af en er zijn geen veranderingen wat betreft wateroppervlakten. Voor de handelingen gelden de zorgplicht of algemene regels.

Geadviseerd wordt het plan voor te leggen aan het Hoogheemraadschap ter inzage.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen water compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

In februari 2022 is door IDDS een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar de betreffende locatie.

De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit het bestemmingsplan. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek.

In het plangebied zijn 5 boringen gezet met een diepte die varieert van 2,0 tot 4,0 m beneden het maaiveld. Deze boringen zijn verdeeld over de nieuw aan te leggen bebouwing. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 10 cm voor het deel van de ondergrond dat boven de grondwaterspiegel ligt. Voor het deel onder de grondwaterspiegel is gebruik gemaakt van een zuigerboor.

Aanbevelingen IDDS Archeologie

Het plangebied ligt op een strandwal waarvan de top omgewerkt is. Tijdens het onderzoek zijn alleen afzettingen aangetroffen met een kleine kans op het aantreffen van in situ archeologische waarden. Hierdoor adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Aanbevelingen gemeente Voorschoten

Het advies van IDDS om de locatie vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling wordt door de gemeente Voorschoten niet overgenomen. De reden hiervoor is de omvang (>250m²) en de locatie van de verwachte bodemingrepen als ook de locatie van de gezette boringen in relatie tot de te verwachten archeologische vindplaatsen. Er is een beperkte verspreiding van de boringen ten opzichte van de vorm en afmeting van het plangebied en de te verwachte ingrepen. Vermoedelijk veroorzaakt door de nog aanwezige en te slopen bebouwing.

De archeologische waarde is naar ons oordeel daardoor nog in onvoldoende mate aangetoond. Dit betekent dat er archeologische voorwaarden gesteld gaan worden aan de ondergrondse sloop in de vorm van een archeologische begeleiding. Voor de sloop is een omgevingsvergunning daardoor verplicht. Nadat de archeologische begeleiding is uitgevoerd dient er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden waarmee de archeologische waarde van het terrein kan worden vastgesteld.

Als er behoudenswaardige waarden aanwezig blijken te zijn, kan de gemeente besluiten dat deze waarden ex situ dienen te worden behouden door middel van een archeologische opgraving. Voor de archeologische begeleiding, het proefsleuvenonderzoek als ook voor de eventuele opgraving is een door de gemeente goedgekeurd PvE verplicht. Mogelijk kan dit in de vorm van een gecombineerd PvE.

Dit PvE dient door de aanvrager van de omgevingsvergunning te worden aangeleverd. Het PvE wordt daarna als voorwaarde aan de nog te verlenen omgevingsvergunning verbonden.

Het archeologisch onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

6.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is er sprake van een dubbelbestemming cultuurhistorische vrijwaringszone. Dat heeft te maken met het omliggend gebied.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop. Daarnaast valt het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd molenbiotoop en is er geen dubbelbestemming betreft beschermd stads- en dorpsgezicht. Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch oogpunt dient er na de sloop van de huidige opstallen nog een nader onderzoek plaats te vinden. De archeologische waarde is naar het oordeel van de gemeente nog in onvoldoende mate aangetoond.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Bestemmingsplan West'. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

7.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het reeds vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan West'.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

In dit artikel staan de regels beschreven met betrekking tot wonen. Hierin staat onder ander beschreven waarvoor de gronden bestemd zijn, welke bouw- en gebruiksregels daarbij horen en welke afwijkingen daarbij mogelijk zijn.

Artikel 4 Tuin

In dit artikel staan de regels beschreven met betrekking tot tuinen. Hierin staat onder andere dat de gronden bestemd zijn voor tuinen en daarbij behorende gebouwen, toegangspaden en andere voorzieningen. Onder deze bestemming zijn een aantal bouwregels en afwijkingen opgenomen. Gebouwen zijn enkel toegestaan als deze al aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden.

Reeds is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden bij werkzaamheden, waarbij er dieper in de grond wordt gegraven dan de aangegeven diepte zoals omschreven in de Regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval verboden zijn voor gebruik. Er is een opsomming van deze gebruiksvormen opgenomen en hebben betrekking op gebouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Voorschoten gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In deze algemene regels zijn de bevoegdheden voor Burgemeester & Wethouder om een plan te wijzigen, beschreven.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 12 overige regels

In deze algemene regels staan de regels met betrekking op verwijzingen naar andere regelgeving, die dan van kracht zijn.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.***Artikel 13 Overgangsregels**

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 14 Slotregel

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg gedeeld met het waterschap, de provincie de omgevingsdienst en de veiligheidsregio.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van woensdag 5 juli tot en met dinsdag 15 augustus ter inzage gelegen. Een ieder kon in die periode zijn of haar zienswijze indienen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarmee heeft de ter inzage legging niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er een kleine aanpassing geweest in de verbeelding. De eerste verdieping van woning 1 en 2 bleek net niet te passen binnen het bouwvlak. Abusievelijk was bij het opstellen van de verbeelding het bouwvlak enkel geprojecteerd op de begane grond terwijl dit op de eerste verdieping had moeten zijn. Om de eerste verdieping wel te laten passen op het bouwvlak, is het bouwvlak van woning 1 iets verlengd, en zijn de bouwvlakken van woning 1 en 2 beide iets verbreed.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 7 december 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

8.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande



hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

9. Bijlagen

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek 20-07823.R01.V02 – incl. bijlagen
- Bijlage 2. A1807-07 Stikstofberekening sloop, aanleg, gebruik incl. bijlagen
- Bijlage 3A. Bodemonderzoek nulsituatie
- Bijlage 3B. Bodemonderzoek eindsituatie
- Bijlage 4. Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 5. A1807-03 Rapport quickscan Wnb - Operapad 1, Voorschoten
- Bijlage 6. A1807-03 Rapport nader onderzoek vleermuis - Operapad 1, Voorschoten_v1.2
- Bijlage 7. Vergunningencheck Digitale watertoets
- Bijlage 8. Archeologisch onderzoek



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
 KvK: 09157054
 BTW: NL 815255172 B01
 IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

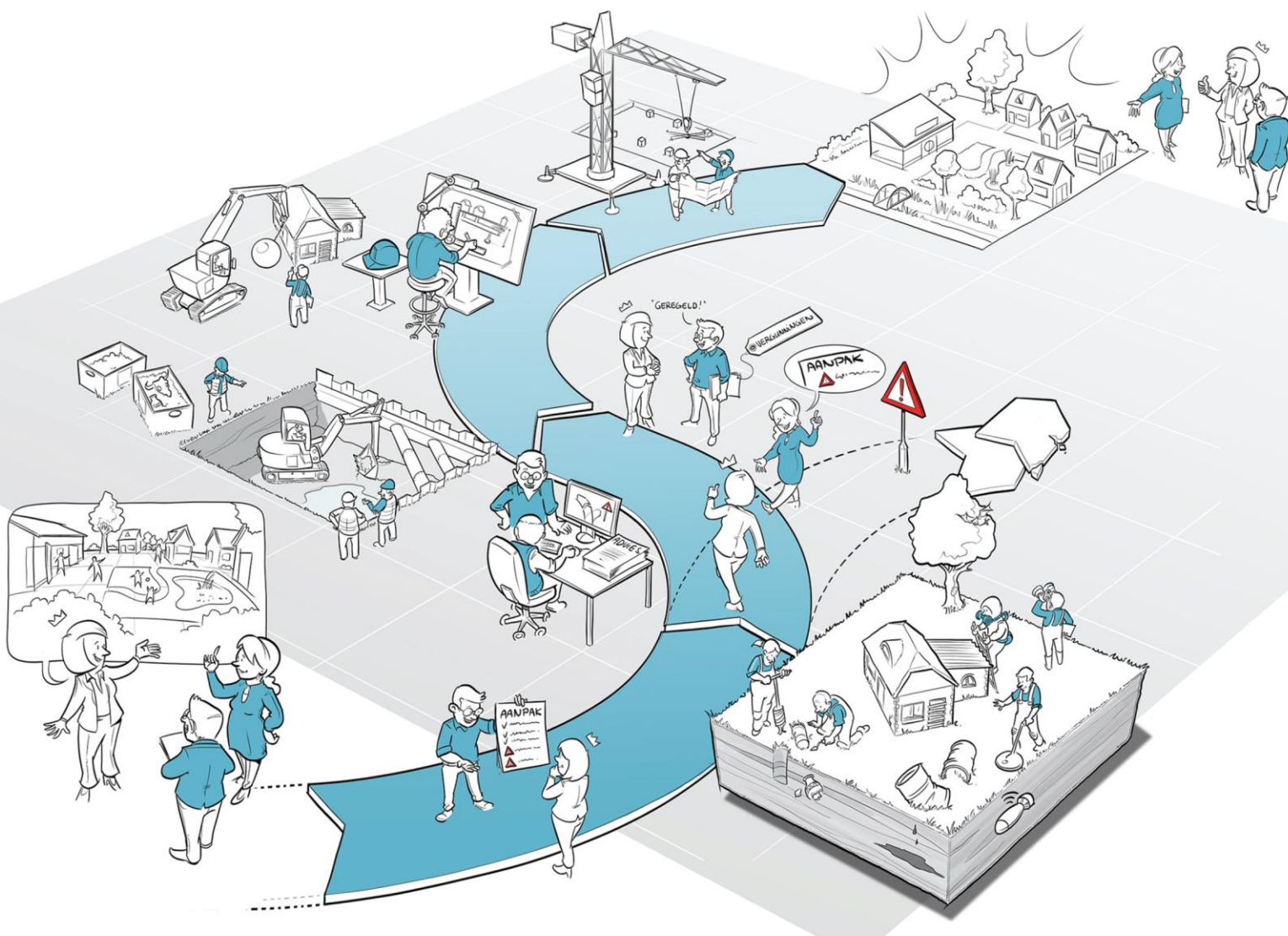
Bestemmingsplan Palestrinalaan 2, Voorschoten

Identificatie	:	NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01
Kenmerk	:	A1807-07/JLA/BP
Planstatus	:	Ontwerp [17 mei 2023] Vaststelling [7 december 2023]
Contactpersoon :		V.C.A. Mientjes MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



maakt ontwikkelen mogelijk



IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

II. REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3	Tuin.....	12
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde – Archeologie - 3.....	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels.....	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels.....	20
Artikel 11	Algemene procedureregels	20
Artikel 12	Overige regels.....	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 13	Overgangsrecht.....	22
Artikel 14	Slotregel.....	22

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan 'Palestrinalaan 2, Voorschoten' met identificatienummer NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01 van de gemeente Voorschoten.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01 met de bijbehorende regels;

3. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan een woning is aangebouwd en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en onderscheiden kan worden van de woning, functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist, onder aanbouw wordt mede begrepen een aangebouwde overkapping;

4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

5. aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, voor zover in deze regels nader bepaald, in de woning en de daarbij behorende aanbouwen, met behoud, in overwegende mate, van de woonfunctie;

6. aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, voor zover in deze regels nader bepaald, in de woning en de daarbij behorende aanbouwen, met behoud, in overwegende mate, van de woonfunctie;

7. archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;

8. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

9. begane grond(laag):

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde onderbouw;

10. bestaand:

- a. bestaande maten en bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel toe te staan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw:

een bij een woning behorend vrijstaand gebouw, dat minimaal 1 m afstand houdt tot het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de woning en dat niet voor bewoning is bestemd; functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist, onder bijgebouw wordt mede begrepen een vrijstaande overkapping;

14. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

15. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

17. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

18. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

19. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. categorie:

een groep bedrijfsactiviteiten, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

21. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

22. dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

23. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen die worden aangeschaft voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

25. eengezinswoning:

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneen gebouwd, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat;

26. erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

27. erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw, uitsluitend op de begane grond;

28. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

29. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

30. gestapelde woningen:

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

31. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

32. horeca:

- a. restaurant, café, cafetaria, snackbar of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen worden bereid en verstrekt overwegend voor nuttigheid ter plaatse, een en ander met uitzondering van discotheek of soortgelijke inrichting, en

- b. hotel, pension of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt;

33. kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

34. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de bij de planregels behorende 'lijst van bedrijven' (bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

35. luifel:

een uitstekend afdak aan een gebouw;

36. nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

37. onderbouw:

het onderste gedeelte van een gebouw, niet zijnde een eengezinswoning, met een maximum bouwhoogte, gemeten vanaf het peil, van 1,5 meter, dat bestaat uit bergruimte, stallingruimte of andere dienstruimte, met uitzondering van woonruimte;

38. overkapping:

een constructie die maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;

39. peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

40. prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

41. raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

42. seksinrichting:

een inrichting , bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

43. straatprostitutie:

het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

44. tuin:

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen, en waarbinnen onder in dit plan gestelde regels erkers en/of ingangsportalen mede zijn toegestaan;

45. voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel; indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, dan gelden al deze gevels als voorgevel;

46. waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

47. woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

48. zolder:

een ruimte onder het dak van een gebouw die niet geschikt is voor verblijf, maar wel voor opslag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de snijlijn tussen gevel- en dakvlak;

3. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsplan vlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m. wordt overschreden.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Tuin

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

Met daarbij behorende:

- b. parkeren;
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. toegangspaden;
- f. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2. Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1. Gebouwen

- a. Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in de artikelen 3.2.3 en 3.4.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Windmolens en reclamezuilen zijn niet toegestaan;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
 - 3. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3. Erker en ingangsportaal

Ten aanzien van het bouwen van een erker en/of ingangspoort aan een woning gelden de volgende regels:

Algemeen

- a. de totale breedte van een erker en/of een ingangspoort mag niet meer dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

t.a.v. Erkers

- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, waarbij geldt dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd moet blijven;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar

- water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m;

t.a.v. ingangsportalen

- f. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

3.4. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. een fietsenberging, tot een oppervlakte van 3 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;
- b. een containerberging, tot een oppervlakte van 2 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;

waarbij geldt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen (niet gestapeld);
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

Met daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en tuinen;
- f. toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

4.2. Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1. Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale en bouwhoogte' is aangeduid;
- c. er mag maximaal 1 woning per bouwvlak gerealiseerd worden.

4.2.2. Aanbouwen en bijgebouwen

- a. Bij ieder hoofdgebouw zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 - 1. niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 - 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- e. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- f. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 3 m voor pergola's;
 - 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 - 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 - 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. van dakterrassen op aanbouwen:
 - 4. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van de terrasafscheiding, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedragen.
- c. van balkons aan de woning mag:
 - 6. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van de balkonafscheiding, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedragen;
- d. van privacyschermen op dakterrassen en balkons mag:
 - 8. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 - 9. de bouwhoogte van de terrasafscheidingen, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,8 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelsgrens voor zover het erf grenst aan een openbare weg, openbaar groen of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

4.3. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ter waarborging van de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;

- b. de situering van een dakkapel, teneinde de bouwhoogte en verticale positionering van de dakkapel in het dakvlak af te stemmen op de hoogte en verticale positionering van een reeds aanwezige dakkapel in het betreffende dakvlak.

4.4. Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Beroep aan huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30 % van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer' of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

4.4.2. Bedrijf aan huis

In of bij een woning is de vestiging van een bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten, behorende tot milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) zijn toegestaan;
- b. de index voor verkeersaantrekkende werking in de Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten mag niet hoger zijn dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- c. horeca- of detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting, porno- of escortbedrijf is niet toegestaan;
- e. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte bedoeld voor beroep aan huis (zie 3.4.1) mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- f. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- g. het bedrijf mag niet leiden tot vergroting van de parkeerdruk, tenzij hierin op eigen terrein volledig kan worden voorzien;
- h. vanwege de bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan;
- i. behoudens vervoersbewegingen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- j. de bedrijfsactiviteit moet hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
- k. het aanbrengen van reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) is niet toegestaan, met uitzondering van een naambordje van ten hoogste 0,16 m² (40x40 cm);
- l. de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- m. de omvang van de voor de woonfunctie beschikbaar blijvende bergruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003 of diens wettelijke opvolger;

Artikel 5 Waarde – Archeologie - 3

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.2.2. Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 5.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2.3. Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.2.1 onder b en c en waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.3. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 5.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch

onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);

3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
4. **begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.**

5.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1. Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

5.4.2. Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.3. Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is

afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

5.4.4. Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.4.5. Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 5.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 - 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 - 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

5.5. Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 en 5.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1. Bestaande afwijkingen

- a. Een bestaand bouwwerk op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, waarvan de feitelijk aanwezige goot- of bouwhoogte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum goot- of bouwhoogte of minimum afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.
- b. Een bestaande aanbouw aan een woning, of bijgebouw bij een woning op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, waarvan de oppervlakte in strijd is met de in dit plan bepaalde maximale oppervlakte van aanbouwen of bijgebouwen, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.
- c. Uitsluitend voor percelen, genoemd in bijlage 4, geldt dat de diepte van een aanbouw, die groter is dan de in dit plan bepaalde maximale diepte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

7.2. Vlaggenmasten

Binnen het plangebied mogen, zonodig in afwijking van de bouwregels van de bestemmingen, vlaggenmasten worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1. Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

8.2. Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 - b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 - c. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- d. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- e. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1. Bouwwerken van algemeen nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 30 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3 m.

9.2. Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in lid 1 kan niet worden verleend, indien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1. Algemene wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het in geringe mate, doch met niet meer dan 10 m afwijken van een bestemmingsgrens indien en voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- b. het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, indien en voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent het stellen van nadere eisen gelden de volgende bepalingen:

- a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;

- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de terinsielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 13.1 met maximaal 10%;
- c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan Palestrinalaan 2, Voorschoten”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

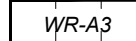
 Palestrinalaan 2, Voorschoten

Enkelbestemmingen

 Tuin

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 3

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

project:
**Palestrinalaan 2,
Voorschoten**
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

datum :
7 december 2023

schaal:
1 : 250

gemeente:
Voorschoten

identificatienummer: NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01
ondergrond: o_NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

