



Ruimtelijke onderbouwing

Leidseweg 104, Voorschoten

In opdracht van:	De heer Segaar, Niersman Projectontwikkeling B.V
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, ROMstad
Datum:	24 februari 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. ONTSTAANSGESCHIEDENIS (OMGEVING) PROJECTGEBIED	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	6
2.3. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	8
2.4. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	9
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	13
3.1. INLEIDING	13
3.2. RIJK	13
3.3. PROVINCIAAL BELEID	15
3.4. REGIONAAL BELEID	18
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1. WATER	27
4.2. BODEM	28
4.3. FLORA EN FAUNA	29
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
4.5. GELUID	34
4.6. LUCHT	35
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	37
4.8. MILIEUZONERINGEN	38
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
4.10. VERKEER EN PARKEREN	40
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	42
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	42
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	43

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herstructurering van het perceel aan de Leidseweg 104, te Voorschoten. In het kader van deze herstructurering worden de bestaande opstallen op het perceel, te weten een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen die ten dienste hebben gestaan van een voormalige agrarische bedrijf op de kavel, gesaneerd en vervangen door vijf eengezinswoningen.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van de vigerende planologische regeling. De gemeente Voorschoten is bereid om, zo wordt in een oplegnotitie (dd. 10 november 2014) gesteld, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure teneinde het initiatief te kunnen realiseren. Hiertoe dient een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid onder sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

De door ROMstad op te stellen ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aan te tonen. Door architectenbureau VAN MANEN is een voorlopig ontwerp van het bouwplan opgesteld. Dit bouwplan d.d. 14 november 2017, laatst gewijzigd 11 januari 2020, vormt de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

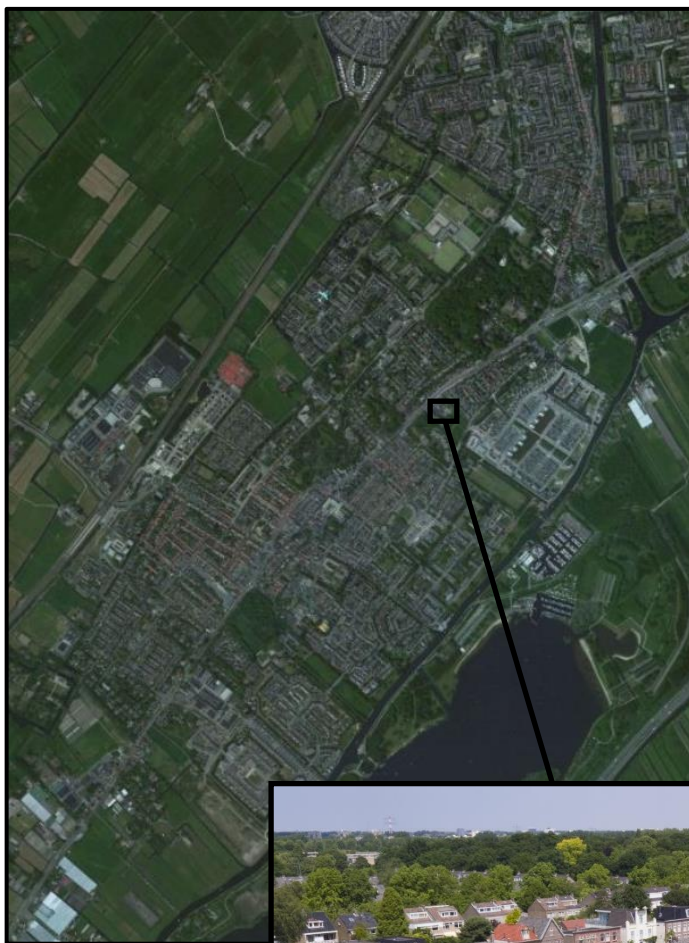


Afbeelding: zicht op de projectlocatie aan de Leidseweg 104 te Voorschoten

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Leidseweg 104 dat gelegen is in het noordoostelijke deel van de kern Voorschoten. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Voorschoten onder sectie A nummer 5228.

De noordwestelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door de woning en tuin ter plaatse van de Leidseweg 106 en de tuin van het kantoorperceel aan de Leidseweg 120. De noordoostzijde van het projectgebied grenst aan de tuinen van de woonpercelen ter plaatse van Jan Pieterszoon Coenstraat 2 t/m 12. Aan de zuidoostzijde grenst het projectgebied aan agrarische gronden. De zuidwestelijke grens van het projectgebied wordt gevormd door de Leidseweg (de doodlopende weg).

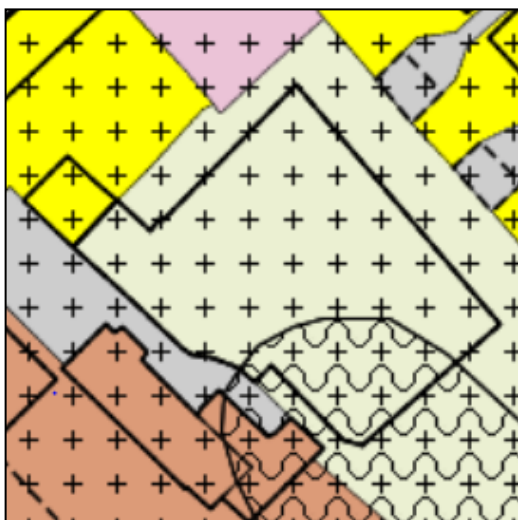


Afbeelding: Linksboven is de ligging van het projectgebied binnen de kern Voorschoten weergegeven. Het projectgebied ter plaatse van de Leidseweg 104 wordt rechtsonder getoond (rood omkaderd).



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost', zoals dit op 16 mei 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten. Het projectgebied bevat de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch gebiedstype 5' en 'Waterstaat – Waterkering'.



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' ter plaatse van het projectgebied.

Bestemming Agrarisch (artikel 3)

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan mogen gronden met de bestemming 'Agrarisch' benut worden voor de bedrijfsuitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschappelijke waarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde daarvan is en voor recreatief medegebruik. Ter plaatse van een aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan: een dergelijke aanduiding is binnen het projectgebied opgenomen. In aanvulling op de genoemde functies zijn tevens daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels behorend bij de bestemming is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen alsmede groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van het projectgebied is agrarische bebouwing toegestaan tot maximaal 40% van het bouwvlak, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m respectievelijk 8 m. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen, met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3,25 m respectievelijk 8,5 m.

Uitsluitend mogen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak.

In lid 3.7 is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenwerkzaamheden werkzaamheden uit te voeren die invloed hebben op de waterhuishouding, dan wel tot een wijziging van het grasland leiden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch gebiedstype 5' (artikel 29)

Het gehele projectgebied, als onderdeel van een groter gebied, is voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Deze dubbelbestemming bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse.

Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 30 m² en in samenhang met een diepte van 30 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar eventueel voorkomende archeologische waarden noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 32)

Tevens geldt voor een klein deel van het projectgebied, namelijk het zuidelijke deel, de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze dubbelbestemming bevat bepalingen ter instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de gronden aanwezige waterkeringen, met bijbehorende vrijwaringszones.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk de realisatie van vijf woningen aan de Leidseweg 104, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is in strijd met de gebruiksregels en bouwregels van het bestaande bestemmingsplan. Zo gaat het initiatief onder andere uit van een woonfunctie in plaats van de nu toegestane agrarische functies.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het projectgebied beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis (omgeving) projectgebied

Het projectgebied is gelegen ter plaatse van het perceel Leidseweg 104, deze gronden zijn kadastraal geregistreerd onder gemeente Voorschoten, sectie A, nummers 5750 en 5753. Het projectgebied beslaat een oppervlakte van 1889 vierkante meter.

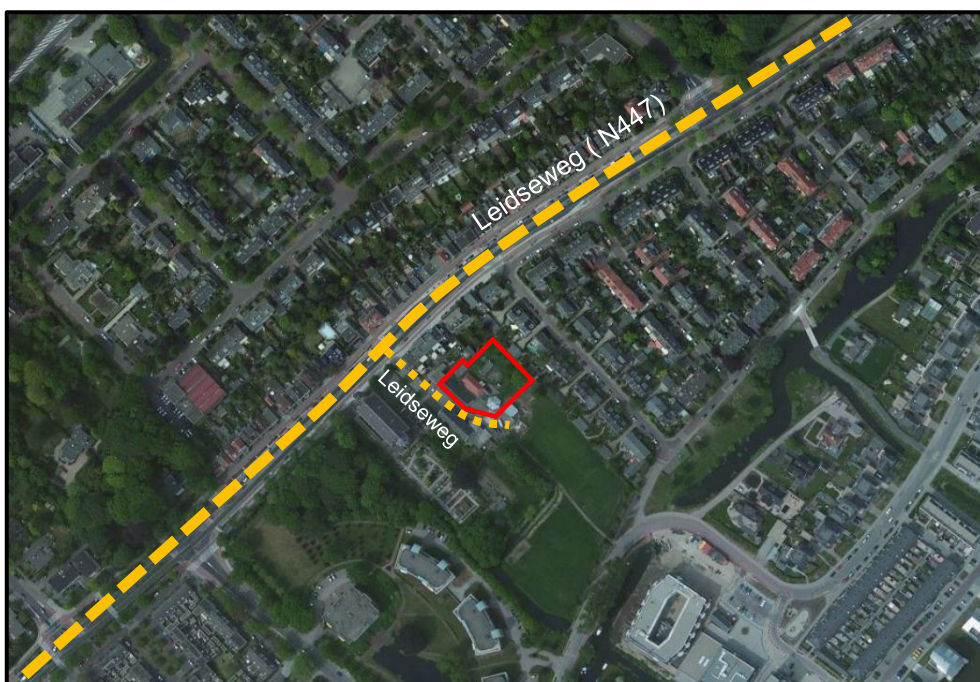
Het dorp Voorschoten is ontstaan op een oude strandwal en had een langgerekte vorm. Bodemvondsten tonen aan dat reeds 2000 jaar voor Christus ter hoogte van de huidige Voorschotense wijk Boschgeest een nederzetting bestond van veehoudende vissers/jagers. Die langgerekte vorm, ontstaan door lintbebouwing in de middeleeuwen, is terug te vinden in de Voorstraat, die als markt fungeerde, en die ook vandaag een verbreding kent door een wijkende rooilijn. Floris V van Holland verleende in 1282 marktrechten. Het langgerekte plein met dorpspomp, oude lindebomen en gaslantaarns is een beschermd dorpsgezicht.

In de annalen van 866 komt er in Voorschoten een Laurentiuskerk voor (op de locatie van de huidige dorpskerk). Door vele catastrofes (instorting, beeldenstorm, beleg van Leiden) moest de parochie uitwijken naar een nieuwe locatie. Na de reformatie (1644) kreeg de Katholieke Kerk een nieuwe pastoor en week uit naar een schuur op een bebost terrein aan de Leidseweg. De schuur waarin de kerk werd gehuisvest was onderdeel van een boerderij die daar lag. De houten schuur werd in gebruik genomen als pastorie en kerkruimte. Deze schuur stond vlak achter het huidige bondsgebouw. De verscholen 'schuurkerk' ontwikkelde zich door de eeuwen heen naar een echt kerkgebouwtje. Aan het einde van de 18e eeuw werd een orgel aangeschaft en in 1830 werd een torentje met bel geplaatst en kreeg de schuur een dak van echte dakpannen. Weer wat later kreeg de toren een uurwerk. Het besluit tot bouw van een nieuwe kerk kwam in 1863, toen het Katholieke geloof weer openlijk beleefd werd. De oude kerk op deze locatie is pas in 1873 afgebroken.

Het gebied waar alle kerkelijke gebouwen zijn gelegen werd in de 19e eeuw de 'Kerkwerf' genoemd. In 1815 werd de boerderij officieel overgedragen aan de kerk. In 1840 krijgt Pieter Gijsbertz. Van Leeuwen het recht van opstal op de boerderij. Ook mag hij de bijbehorende landerijen gebruiken, die doorlopen tot aan de vliet. Tot het begin van de 20e eeuw werkten er nazaten van Van Leeuwen. Het oorspronkelijke land bij de boerderij liep tot aan de Vliet. Uit een vergelijking van de kadastrale minuut van 1832 en de polderkaart uit 1899 kan worden opgemaakt dat de huidige boerderij iets kleiner is dan zijn voorganger. Het betreft een langhuis, waarbij stal en woongedeelte door een zadeldak worden gedekt.

2.2. Bestaande situatie omgeving projectgebied

De Leidseweg ter plaatse van het projectgebied betreft een erfontsluitingsweg, welke de directe omgeving ontsluit op de doorgaande Leidseweg. Deze doorgaande weg maakt deel uit van een langgerekt bebouwingslint dat organisch is gegroeid en loopt door de gehele kern. De openbare ruimte is ingericht als centrale ontsluitingsweg van de gehele kern. De openbare ruimte in dit lintdeel wordt gekenmerkt door een relatief breed profiel gericht op doorgaand verkeer en een hoge mate van stedelijkheid maar heeft daarnaast ook een zeer groen karakter. De Leidseweg is onderdeel van de provinciale N447, die via Voorschoten de verbinding vormt tussen het noordelijker gelegen Leiden en het zuidelijker gelegen Leidschendam. Op de weg is een maximum snelheid toegestaan van 50 km/uur en fungeert tevens als openbaar vervoerroute.



Afbeelding: Zichtbaar is de ligging van de projectlocatie (rood omkaderd) ten opzichte van de Leidseweg (N447) en in relatie tot de directe omgeving.

De directe omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als woongebied. Ten zuidwesten van het projectgebied, is een cluster van maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder de Laurentiuskerk en pastorie (Leidseweg 102) en het bondsgebouw (Leidseweg 100). Het projectgebied grenst zuidoostelijk aan een weiland met een kleine schuilgelegenheid voor (hobby)vee.

De omgeving van het projectgebied toont een gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Zo bestaat de lintbebouwing langs de Leidseweg (de hoofdroute) overwegend uit gebouwen die zijn opgericht in twee bouwlagen met een kapconstructie, waarbij dit patroon op enkele plaatsen afgewisseld wordt door gebouwen met een plat dak. Het gevarieerde stedenbouwkundige beeld komt voorts tot uiting in de uiteenlopende goothoogten, gevelindelingen en architectonische stijlen van de, deels historische, bebouwing.

De ten zuiden van de projectlocatie gelegen Laurentiuskerk en pastorie zijn gebouwd in de jaren 60 van de 19^{de} eeuw, opgetrokken in een neogotische bouwstijl en qua bouwvolume duidelijk

afwijkend van de bebouwing langs de Leidseweg. Het oude bondsgebouw is in 2015 vervangen door een nieuw bondsgebouw. Het nieuwe bondsgebouw kent een moderne bouwstijl. De nokrichting van de kerk en het bondsgebouw zijn haaks op de Leidseweg (N447) gelegen. In relatie tot het ensemble kan gesteld worden dat door de recente sloop van het bondsgebouw de afstand tussen boerderij en de pastorie / kerk zodanig groot is geworden dat er geen sprake meer is van een ensemble. Het doorbreken van het ensemble is versterkt door de aanleg van de prof Boerhaveweg. Hierbij is de verkavelingsstructuur, door het dempen van sloten en het verleggen van het pad naar de weilanden achter de Prof. Boerhaveweg, rigoureus veranderd. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is niet meer aanwezig.



Afbeeldingen: Weergegeven is een luchtfoto van het projectgebied (bij benadering rood omkaderd). De foto's geven een impressie van de directe omgeving. De foto's linksboven tonen de kerk en de pastorie. Het nieuwe bondsgebouw is linksonder weergegeven.

2.3. Bestaande situatie projectgebied

Ter plaatse van het perceel aan de Leidseweg 104 is direct langs de weg een bedrijfswoning van het voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het (bakstenen) langhuis heeft een oppervlakte van circa 200 m² en wordt gevormd door één bouwlaag met een kapconstructie (zadeldak), de nokrichting is haaks gelegen op de bebouwing langs de provinciale Leidseweg (N447).

Door de bouw van 106 en 108 tegen de voorzijde van de boerderij omstreeks 1930 is niet alleen het uiterlijk, maar ook de indeling gewijzigd. Het oorspronkelijke karakter is zodanig aangepast dat er geen sprake meer is van een gaaf cultuurhistorische object. Omdat het agrarisch gebruik door wetgeving op deze locatie niet meer mogelijk was is de indeling van stal en bijbehorende schuren gesloopt en worden de ruimtes als opslag gebruikt. Verder zijn er architectonische wijzigingen gedaan aan de boerderij zoals ramen en dakkapellen.

Het erf is gesplitst in 2 eigendommen, waardoor een hooiberg en een aantal schuren juridisch geen deel meer uitmaken van de boerderij. Omdat er inmiddels verschillende eigenaren zijn, is er geen sprake meer van een functionele relatie.



Afbeeldingen: Weergegeven is een luchtfoto van het projectgebied (bij benadering rood omkaderd). De foto's geven een impressie van het projectgebied.

Ten noordoosten van de bedrijfswoning zijn, zoals gesteld, diverse opstallen gebouwd. Direct achter en parallel aan de woning staat een stal van één bouwlaag met kap. De stal bestaat voornamelijk uit bakstenen en beton, het achterste gedeelte heeft een houten gevelbekleding. Achter de noordwestzijde van de stal is een kleine schuur gelegen, welke is opgetrokken uit hout met een plat golfplaten dak. Ten zuidoosten van de stal is een uit golfplaten bestaande hooiberg gesitueerd.

Achter de noordoostzijde van de stal bevinden zich in hoofdzaak onbebouwde gronden in de vorm van een moestuin met een kleine kas en een weiland voor (hobby) vee waarop verschillende bomen staan. Het weiland loopt tot aan de noordoostzijde van het projectgebied. Ter plaatse van het weiland is ook een watergeul aanwezig. Een groot deel van de opstallen verkeert in een matige bouwkundige staat.

In de bestaande situatie is het projectgebied verhard ter plaatse van de bedrijfswoning, stal en hooiberg. Middels een eigen in- en uitrit wordt het perceel ontsloten op de Leidseweg. Het tussen de aanwezige woning en hooiberg gelegen verharde erf doet dienst als parkeerruimte.

2.4. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief betreft een herstructurering van het kadastrale perceel sectie A, nummer 5228 aan de Leidseweg 104, waarbij de op het perceel aanwezige voormalige agrarische bebouwing, welke deels in matige bouwkundige staat verkeert en sinds 2002 niet meer voor de agrarische functie wordt benut, wordt gesaneerd. Op de locatie van de te saneren bebouwing worden vijf moderne eengezinswoningen gerealiseerd.

Ten behoeve van de nieuwe invulling van het perceel is door architectenbureau VAN MANEN een bouwplan (d.d. 14 november 2017, laatst gewijzigd 11 januari 2020) gesteld.

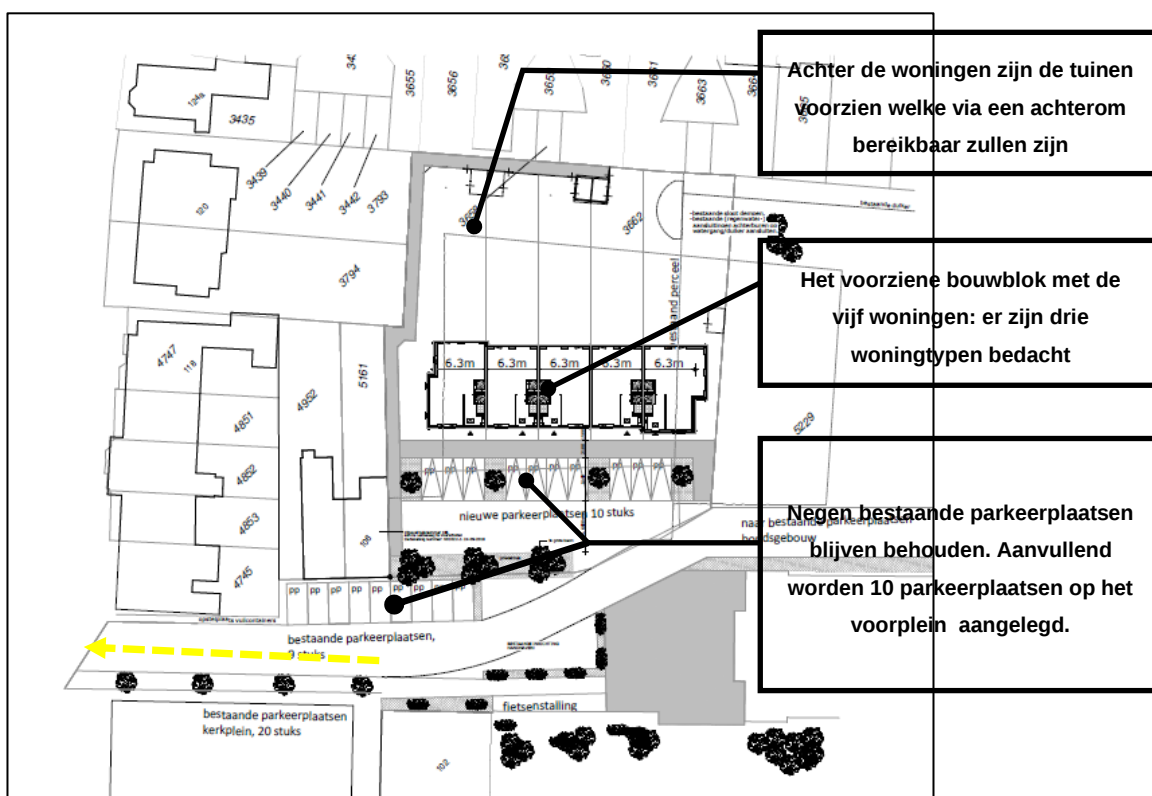
De intentie van het bouwplan is om de boerderij te vervangen door een nieuw volume zodanig dat een nieuw ensemble ontstaat met een bijpassende ingetogen uitstraling. De samenhang in het nieuwe ensemble blijkt uit de maat en schaal van het bouwvolume, uit de oriëntatie van de woningen, de architectuur en in de terreininrichting.

Zo wordt het cluster met de vijf nieuwe woningen, ten opzichte van de te behouden bebouwing aan de Leidseweg 106, vrijstaand en met een terugligging wordt gerealiseerd. De voorgevel van het nieuwe bouwblok ligt ongeveer één meter achter de noordelijke zijgevel van het te saneren boerderijgebouw. De nokrichting van de woningen is, op advies van de gemeente en gelijk aan de kerk en het bondsgebouw, in hoofdzaak gelijk aan de te saneren boerderij en is daarmee haaks gelegen op de provinciale Leidseweg (N447).

Doordat de woningen als relatief compact (er wordt mede op voorgeven van de gemeente een lage goot van 3 meter in combinatie met een zadeldak aangehouden) en vrijstaand bebouwingscluster worden gerealiseerd blijft de openheid van het gebied behouden. Met deze opzet blijft tevens de ruimtelijke relatie met het bondsgebouw en de kerk als bestaand ensemble behouden. De hiërarchie binnen het ensemble van een aflopende reeks volumes, van groot, hoog en verticaal langs de Leidseweg naar kleinere volumes en horizontale geleding op afstand van de Leidseweg, wordt met dit bouwplan benadrukt.

De vervanging van de bestaande bebouwing, welke uit verschillende materialen bestaat en een matige ruimtelijke kwaliteit biedt, door een compact en qua stijl eenduidig nieuwbouwcluster impliceert voorts een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het te realiseren bouwblok is aan de voorzijde ingetogen ontworpen met een lage goot. Het nieuwe bouwblok bevat gelijk aan de te saneren bebouwing een langskap en een beëindiging.

De ruimte tussen de Leidseweg 106 en het nieuwe bouwblok met de vijf woningen wordt benut voor een achterom. Aan de voorzijde van de woningen wordt een nieuw, tweede, voorplein aangelegd. Ter plaatse van het voorplein worden tien parkeerplaatsen aangelegd en wordt voorzien in groenvoorzieningen (bomen). Tevens worden op het eigen terrein van de meest oostelijk gelegen nieuwe woning twee nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. De bestaande negen parkeerplaatsen ter hoogte van de Leidseweg 106 blijven behouden. De entrees van de nieuwe woningen zijn georganiseerd aan dit voorplein, welke de kerk met de woningen verbindt. Met deze kenmerken wordt de aanwezigheid van het ensemble benadrukt.



Afbeelding: De situatietekening geeft de nieuwe situatie weer. De gele pijl toont de ontsluitingsroute naar de Leidseweg.

De woningen en de parkeerplaatsen worden via het voorplein op de Leidseweg ontsloten. De gronden aan de achterzijde van de woningen worden als tuin ingericht. De tuinen zijn relatief groot en diep, waardoor de grote afstand tot de bebouwing aan de J.P. Coenstraat en daarmee de open ruimtelijke structuur, behouden blijft. Ter plaatse van de tuinen is per tuin een schuur/bijgebouw voorzien.

Het ontwerp van het woningblok gaat uit van drie woningtypen. De hoekwoningen hebben een groter oppervlakte dan de tussenliggende woningen, waarbij de oostelijk gelegen hoekwoning de grootste oppervlakte beslaat. Met het te bouwen volume wordt aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Alle woningen hebben een beukmaat van 6,3 meter. Typerend voor de woningen is dat zij voorzien worden van een zadeldak in combinatie met een relatief lage goothoogte, waardoor een groot dakvlak ontstaat. Deze vormgeving sluit aan bij de vormgeving van de te saneren bestaande bebouwing en voegt zich bij het oorspronkelijke gebiedskenmerk van haaks op de lintbebouwing (van de Leidseweg) georiënteerde boerderijen.

Woning aan de westelijke zijde van het bouwblok

De woning aan de westelijke rand van het bouwblok gaat uit van een bebouwd oppervlakte van circa 75 m². De voor- en achtergevel van de woning zijn bedacht in één bouwlaag met een zadeldakconstructie, waarbij de nok evenwijdig aan de Leidseweg is georiënteerd. De eerste verdieping heeft een dakkapel. Ter plaatse van de zijgevel en de noordgevel van de woning zijn opgemetselde gevels bedacht met eveneens een zadeldakconstructie. Ter plaatse van de begane grond bevinden zich de woonkamer en keuken. De eerste verdieping voorziet in de slaapvertrekken en de sanitaire voorzieningen. Onder de kap is een ruime zolderverdieping aanwezig. Het woonoppervlak van deze woning betreft circa 165 m².

Centrale eengezinswoningen

De drie centraal gelegen woningen beslaan per woning een bebouwd oppervlak van circa 67 m². De woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldakconstructie, waardoor een groot dakvlak ontstaat. Ter hoogte van de eerste verdieping is langs de voor- en achtergevel een dakkapel gesitueerd.

Ter plaatse van de begane grond bevinden zich de woonkamer en de keuken. De eerste verdieping voorziet in een overloop welke grenst aan drie slaapkamers en een badkamer. Onder de dakconstructie is ruimte voor een zolderverdieping. Het woonoppervlak van dit type woning is circa 142 m².

Woning aan de oostelijke rand van het bouwblok

De woning aan de oostzijde van het bouwblok gaat uit van een bebouwd oppervlakte van circa 78 m². Ook deze woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldakconstructie. In afwijking van de andere woningen wordt deze woning voorzien van opgemetselde gevels en een zadeldakconstructie aan de voor- en oostgevel.

Het woonperceel beschikt via de oostzijde ook over een eigen toegang tot de achtergelegen tuin.

De totale netto oppervlakte van deze woning bedraagt circa 185 m².



Afbeelding: Weergave van de gevelbeelden van het woningblok.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio Holland Rijnland en de gemeente Voorschoten in samenhang met het initiatief nader beschreven.

3.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft geen invloed op, dan wel een relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2).

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Hierbij hoeven gemeenten, provincies en projectontwikkelaars alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

Het initiatief gaat uit van een herstructurering van een voormalige agrarische kavel naar vijf woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief neemt het bebouwde oppervlak niet toe. Voorts kan gezien onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), waarbij de realisatie van tien woningen niet als een nieuwe stedelijk ontwikkeling worden beoordeeld, gesteld worden dat het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Conclusie

Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen/ruimtelijke initiatieven rekening moeten houden. Het betreft hier zowel procedurele als inhoudelijke regels.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) moeten gemeenten rekening houden met het Barro. Een aantal projecten dat de regering benoemd als nationaal belang, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd. Per nationaal belang worden regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

3.3. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen

en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes 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.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof verbonden regiokernen
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur
- het bodem- en watersysteem
- energie
- de ruimtelijke situatie van de ondergrond

Het projectgebied aan de Leidseweg maakt deel uit van het gebied dat gekwalificeerd is als het dagelijkse stedelijk systeem en als hoogstedelijke zone. In de visie wordt voor dit gebied beschreven dat de provincie de ruimtelijke ontwikkeling koppelt aan het op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk. Zo wordt zowel het mobiliteitsnetwerk als de bebouwde ruimte beter benut. Schaal- en clustervoordelen bepalen in hoge mate de agglomeratiekracht. Ze ontstaan bij een concentratie van wonen, werken en (kennis)voorzieningen in centra en vervoersknooppunten, en uitstekende verbindingen met en tussen die centra en knooppunten. In relatie tot de hoogstedelijke zone wordt vermeld dat kennis, hoogstedelijke voorzieningen en de diensteneconomie zijn en worden geconcentreerd in het deel van de stedelijke agglomeratie dat ligt rond de lijn Leiden-Dordrecht. Deze 'hoogstedelijke zone' kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstituten en scienceparken.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

In de visie heeft de provincie een zestal richtinggevend ambities opgenomen. Deze zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Inpassen betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Tevens is in relatie tot de omgevingsverordening van belang dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de realisatie van vijf kwalitatief hoogwaardige woningen ter plaatse van een te slopen woonboerderij. De woningen voegen zich qua volume en positionering in de bestaande structuur, er is daarmee sprake van inpassen.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij het streven van de provincie om een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied te bewerkstelligen dat de agglomeratiekracht bevordert. Zo worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied en in aansluiting op bestaande woongebieden gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds onder het rijksbeleid verantwoord.

Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het algemeen bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het algemeen bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening. In de regionale structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen die samen van groot belang zijn voor de toekomst van het gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

De zeven kernbeslissingen betreffen:

1. Om aan de vraag te voldoen en de beroepsbevolking te behouden wil de regio tot 2020 33.000 nieuwe woningen bouwen.
2. Met een betere bereikbaarheid wil de regio de centrumfunctie van Leiden verder versterken.
3. Holland Rijnland kiest ervoor nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te concentreren in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie.
4. De regio wil groen en water versterken en groene gebieden beter toegankelijk maken.
5. De Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied blijven open. De Duin- en Bollenstreek wordt via een herstructurering gerevitaliseerd.
6. Holland Rijnland kiest voor kenniseconomie en voor de Greenport Duin- en Bollenstreek als belangrijke economische dragers.
7. Ter verbetering van de bereikbaarheid kiest de regio voor een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de RijnlandRoute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Conclusie

Het realiseren van de vijf nieuwe woningen sluit aan bij het streven om de woningbehoefte binnen de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie te faciliteren en om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het initiatief zoals dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in het Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.5. Gemeentelijk beleid

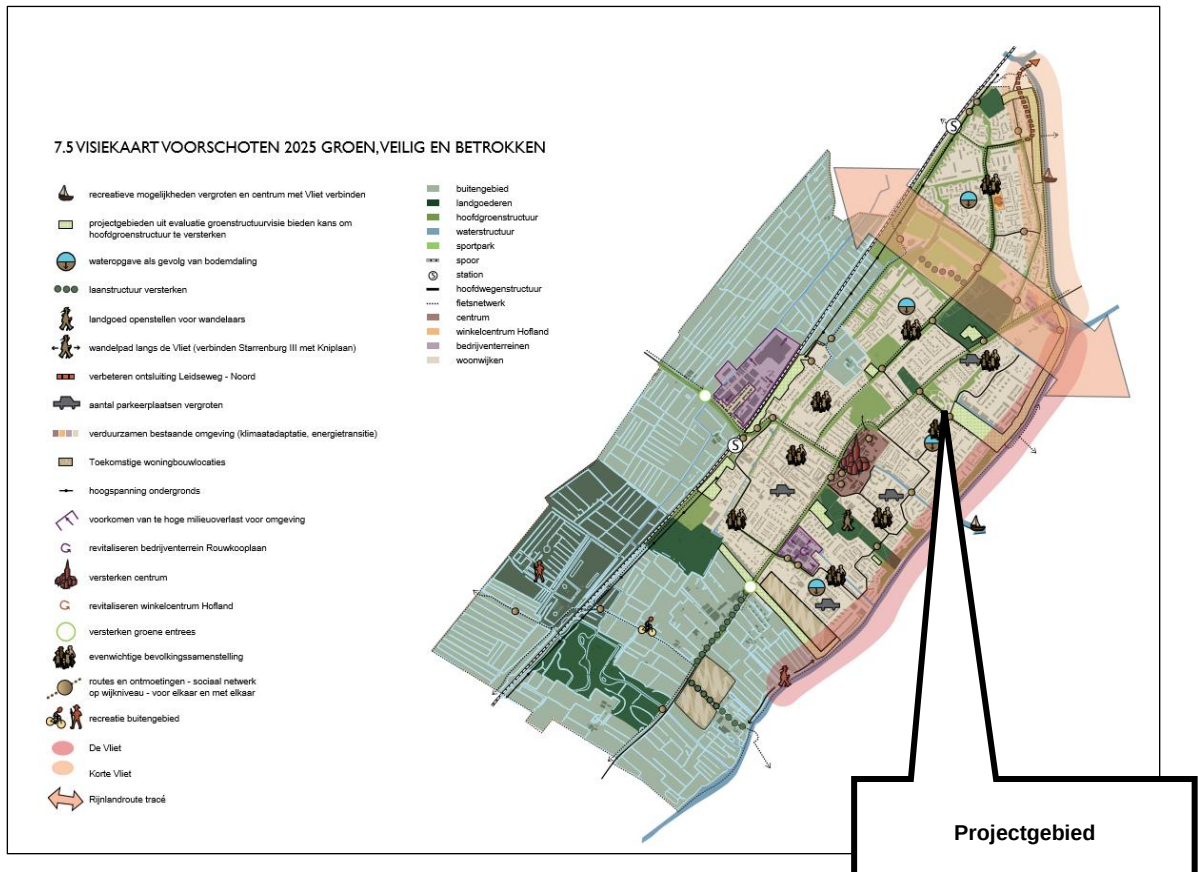
Structuurvisie Voorschoten 2025 Groen, Veilig & Betrokken

De gemeenteraad heeft op 9 maart 2017 deze nieuwe structuurvisie vastgesteld, waarin een integrale ruimtelijke visie wordt geschetst voor Voorschoten in 2025.

De structuurvisie geeft het nut en de noodzaak aan van het duurzaam behoud van Voorschoten voor volgende generaties, waarbij tevens ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. De pijlers groen, veilig en betrokken vormen de rode draad van de structuurvisie:

- Groen: de bijdrage die groen levert aan de kracht, uitstraling en beleving van Voorschoten;

- Veilig: veilig wonen, verplaatsen en verblijven, kindvriendelijke en hechte gemeenschap;
- Betrokken: duurzaam behoud van Voorschoten, participatie en het grote aantal verenigingen en vrijwilligers.



Afbeelding: weergegeven is de visiekaart van Voorschoten uit de structuurvisie.

In de structuurvisie wordt een gebiedsindeling aan de hand van verschillende gebiedstypologieën gemaakt, waarvoor gebiedsgerichte ambities zijn opgenomen. Het projectgebied is gelegen in het gebiedstype woonwijken. De ambities die betrekking hebben op het gebiedstype woonwijken zijn:

- Voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in alle woonwijken. Per wijk/buurt is maatwerk nodig.
- Behouden van ankerpunten qua functie en typologie (zoals buurthuizen en kerken) als belangrijk onderdeel van de identiteit van de wijken en het dorp.
- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkelingen, passend in maat en schaal bij historisch karakter.
- Creëren van voldoende waterbergend vermogen o.a. door het tegengaan verstening van tuinen, waterbergend vermogen, klimaat adaptatie.
- Duurzaam ingerichte woonomgeving o.a. door levensloopbestendig bouwen.
- Nieuwbouwwoningen hebben minimaal energielabel A.
- Aandacht voor energiebesparing.
- Inzetten op anders kijken naar afval en een mentaliteits- verandering te weeg brengen door afval als grondstof te zien.

- Regionale samenwerkingsverbanden opzoeken om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.
- Bij nieuwbouw wordt percentage sociale huur en koop van samen 30% gehanteerd.
- Streven naar gevarieerde woonwijken daarom is er geen concentratie van (kwetsbare) doelgroepen.
- Nieuwbouw is gericht op: andersoortige woningen bouwen dan er nu al zijn, aanvullend aanbod, doorstroming bevorderen.
- Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen.
- Levensloop bestendig bouwen volgens de normen van de woonkeur.
- Langer zelfstandig wonen is mogelijk door hoog voorzieningen niveau in de wijken.
- Stimuleren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking.
- Behouden van het groene karakter o.a. door het tegengaan verstening van tuinen.
- Handhaven en versterken van het groene karakter door: versterken van de wijkgroenstructuur en het versterken en herstellen van de laanbomenstructuur.
- Vergroten van de diversiteit en authenticiteit van het groen.
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid en sociale cohesie.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van de realisatie van vijf kwalitatief hoogwaardige woningen. Met de woningen, welke voldoen aan de moderne standaarden voor duurzaamheid. Met het ontwerp is aangesloten bij de bestaande waarden van het gebied: zo is het volume afgestemd op de historische context en de positie binnen het ensemble. Ook de vormgeving van het vormplein is dusdanig ontworpen dat dit de relatie met het ensemble benadrukt. Met de woningen wordt de woonfunctie binnen het gebied versterkt, hetgeen positieve effecten heeft ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de sociale leefomgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de visie.

Groenstructuurvisie

De Groenstructuurvisie is vastgesteld in 2009 en heeft onder meer de volgende functies: bepaling van de gewenste kwaliteit van het groen en daarmee samenhangende structuren en routes op gemeentelijk en wijkniveau; behoud en ontwikkeling van een duurzame groenstructuur en waterstructuur, die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

In de nabije omgeving van de projectlocatie bevinden zich diverse groenstructuren. De gronden ten westen en op enige afstand van het projectgebied (ter hoogte van de Krimkade) zijn gekwalificeerd als deel van de hoofdgroenstructuur. Ook de Leidseweg (N447) is als hoofdgroenstructuur geduïd. De gronden aansluitend aan het kerkgebouw en het bondsgebouw, de gronden die daarmee ten zuidoosten van het projectgebied zijn gelegen, gelden als deel van de wijkgroenstructuur.

De hoofdgroenstructuur binnen de bebouwde kom van Voorschoten is beschermd. Parken en grote groenzones zijn, zo wordt in de visie gesteld, gevrijwaard van ontwikkeling van bebouwing en infrastructuur. De groene lijnen worden gevormd door lommerrijke lanen, die het groene karakter van het dorp versterken. De Leidseweg wordt gezien als een belangrijk lint, welke de ruggengraat vormt van Voorschoten.



Afbeelding: weergegeven is de kaart behorend bij de groenstructuurvisie. De hoofdgroenstructuur is met de kleur groen weergegeven. De kleur oranje toont de wijkgroenstructuur. Het projectgebied is met een rood kader geduid.

Groengebieden die als wijkgroenstructuur worden aangeduid zijn van dusdanig belang voor de wijk dat ze niet verkocht worden. In de wijkgroenstructuur zijn de belangrijkste structurerende lanen, groenstroken, groenvlakken, parkjes, singels en vaarten opgenomen. Daarnaast zijn elementen als singels en vaarten opgenomen, die soms door verschillende wijken lopen, maar tot de hoofdstructuur behoren. Deze elementen zijn belangrijk voor de samenhang tussen de verschillende wijken.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht. Het initiatief heeft geen invloed op de gronden die in de visie als hoofdgroenstructuur of wijkgroenstructuur zijn gekwalificeerd. Het initiatief zelf gaat uit van ruime tuinen, waarmee de mogelijkheid geboden wordt om op perceelniveau bij te dragen aan het versterken van de groenstructuur. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Groenstructuurvisie.

Woonvisie Voorschoten 2016-2019

De Woonvisie Voorschoten 2016-2019 is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding, en waar mogelijk verbetering, van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente. In de woonvisie beschrijft de gemeente Voorschoten het beleid voor het wonen voor de periode 2016-2019. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners en bewaking van en sturen op slaagkansen van de verschillende groepen op de woningmarkt vormen de hoofddoelstellingen van de woonvisie. De speerpunten van de woonvisie betreffen:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Voorschoten.
- Vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens op de woningmarkt.
- 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.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

Volgens onderzoek gedaan in het kader van de regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2014 is in de woonvisie aangegeven dat de subregio West, waarvan Voorschoten onderdeel is, gekwalificeerd wordt als een kansrijke tot zeer kansrijke markt. Gesteld wordt dat er in de markt met name ruimte is voor goedkope en duurdere eengezinswoningen en huurappartementen.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel binnen stedelijk gebied, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsofstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht. Met de woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en een toekomstbestendige invulling aan de binnen het bestaande stedelijke gebied gelegen kavel gegeven. Ten opzichte van het voormalige agrarische gebruik wordt met de voorziene woonfunctie beter aangesloten op de woonfunctie van de omliggende gebieden. De voorziene woningen betreffen ruime eengezinswoningen, hetgeen aansluit bij de kansrijke segmenten zoals deze in de woonvisie zijn verwoord. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in de Woonvisie Voorschoten 2016-2019.

Kadernota Erfgoed 2013-2017

De kadernota is op 21 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat de visie van Voorschoten waarin gesteld wordt dat de cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang zijn voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. In het verleden wordt de basis gelegd voor de toekomst. Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorische erfgoed in een goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren. In onderstaande paragraaf wordt nader ingegaan op de uitgewerkte Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028.

Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028

De Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028 (vastgesteld op 21 november 2013) vormt een afwegingskader voor beleid en ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening van

cultuurhistorie. Deze visie sluit aan bij het bestaande beleid van de gemeente en hogere overheden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de algemene Erfgoedvisie die er op is gericht dat er op een zorgvuldige en afgewogen wijze met het cultureel erfgoed wordt omgegaan. De Structuurvisie beschrijft een aantal cultuurhistorische kernkwaliteiten, die vertaald zijn in een aantal structuren. Het gaat daarbij om het water, groen en de gebouwde elementen en structuren en voorzien van beleidslijnen. Deze beleidslijnen zijn de richtlijnen ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Op de kaart 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur groen' is het projectgebied onderdeel van de 'Cultuurhistorische parken en parkbossen van (voormalige) buitenplaatsen'. Hiertoe zijn de volgende beleidslijnen benoemd:

- Handhaven en versterken van het groene karakter van het dorp door lanen als groene aders de verbindende schakels te laten vormen tussen de landgoederen.
- Landgoederen en parken beschouwen als ecologische hoekstenen en hun recreatief-toeristische waarde benutten.
- Behoud van de groene en open elementen en structuren, zoals weilanden, parken, parkbossen en plantsoenen.
- Bij ontwikkelingen staat het behoud van de groene buffers voorop. Verbindende schakels mogen daarbij niet doorbroken worden. Elementen en structuren van de Groene Hoofdstructuur mogen alleen ontwikkeld worden indien aantoonbaar sprake is van behoud van cultuurhistorische waarden en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding: Kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur groen. Het projectgebied is bij benadering middels een rode stip weergegeven.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht. De aangrenzende historische parken behoren tot het maatschappelijk cluster in de vorm van de kerk en het bondsgebouw. De vijf woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing. De woningen worden als compact en vrijstaand bebouwingscluster gerealiseerd, hetgeen aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving in de vorm van bebouwing van de Leidseweg 106, het kerkgebouw en het bondsgebouw. Door deze structuur van vrijstaande elementen blijft de openheid gewaarborgd en worden doorzichten op de groene structuren geboden. De woningen worden voorzien van grote diepe tuinen: de bestaande openheid blijft daarmee in hoofdzaak behouden. Het aangrenzende weiland blijft behouden; het initiatief heeft hier geen invloed op. Met het bouwplan wordt het historische, groene, landschappelijke karakter van de directe omgeving gerespecteerd. Het initiatief is in lijn met de Kadernota Erfgoed 2013-2017 en de Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028.

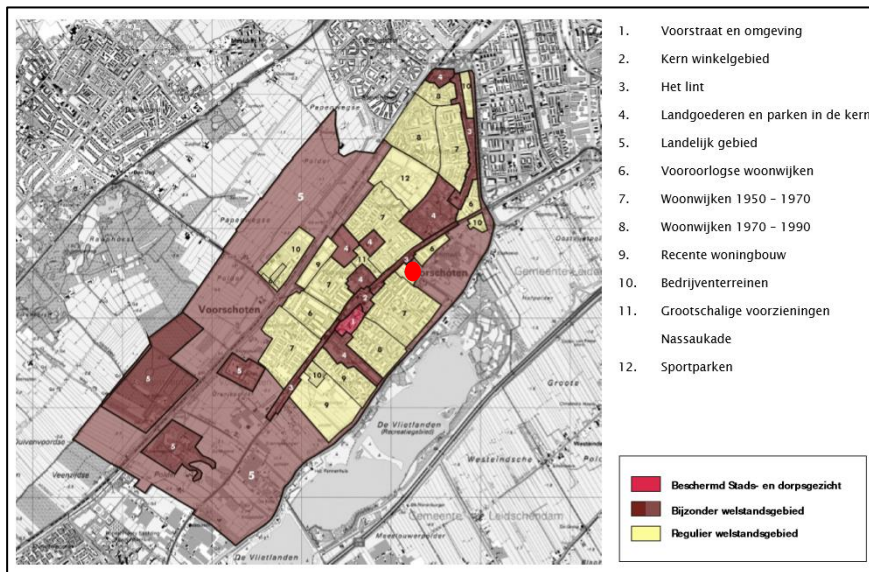
Welstandsnota Voorschoten

De Welstandsnota Voorschoten dateert van december 2002. Centraal in het welstandsbeleid staat de zorg voor de bebouwde omgeving, om de identiteit en uitstraling van Voorschoten te waarborgen en waar nodig te versterken. Deze identiteit wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid van het historisch dorpscentrum en de sterke relatie van de bebouwde kom met het landschap.

De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Door de kern loopt het bebouwingslint bestaande uit de Leidseweg en Veurseweg, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het gevarieerde gevelbeeld van dit bebouwingslint is karakteristiek voor Voorschoten en dient te worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door architectonische accenten.

Het vaststellen van het welstandsregime is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsregime moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Er wordt in de welstandsnota gebruik gemaakt van de volgende welstandsregimes per gebied.

1. Beschermd stads- of dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context).
2. Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit).
3. Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit).



Afbeelding: Weergave kaart Welstandsregimes. Het projectgebied is bij benadering weergegeven met een rode stip.

In de welstandsnota wordt gesteld dat door de bijzondere ruimtelijke context en cultuurhistorische betekenis een groot aantal gebieden in de kern Voorschoten als bijzonder getypeerd kan worden. Voor deze gebieden is daarom een bijzonder welstandsregime van toepassing. Het gaat dan om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan inzetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Daarnaast streeft de gemeente Voorschoten er samen met aangrenzende gemeente Wassenaar en Leidschendam naar om het landelijk gebied, het weidegebied en de landgoederen, vanwege de hoge cultuurhistorische waarden in de oorspronkelijke verschijningsvorm te behouden en/of te brengen. Het projectgebied maakt, conform het bepaalde in de welstandsnota, deel uit van het 'Landelijk gebied' waarvoor een bijzonder welstandsregime geldt.

In de door de gemeente verstrekte oplegnotitie is vermeld dat voor het projectgebied de volgende benadering aangehouden dient te worden. Het projectgebied maakt deel uit van het lint Leidseweg-Veurseweg. Nieuwbouw dient bij te dragen aan het oorspronkelijke dorpskarakter van het lint met als uitgangspunt de kleinschaligheid en diversiteit. Bij nieuwbouw zijn de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing van belang. Qua massa en vormgeving dient recht te worden gedaan aan de bebouwing in de omgeving. Welstandstoezicht dient bij te dragen aan een verbetering van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van een gebied.

Conclusie

Dit plan is op 31 oktober 2016 in welstand behandeld. Welstand was destijds akkoord met het ontwerp onder de gegeven voorwaarde dat het blok een meter naar achter gezet diende te worden om ruimte te bieden aan een 'verbijzondering' van de voorgevel. De verschuiving is evenals de verbijzondering doorgevoerd: de luifels en zitting zijn toegevoegd op verzoek van de welstandcommissie. Verder wordt aangesloten bij het bijzondere welstandsregime door bij de nieuwbouw qua massa en vormgeving rekening te houden met de bebouwing in de directe omgeving. Ook wordt voor wat betreft de positie en oriëntatie van de nieuwbouw aangesloten bij de oorspronkelijke bebouwing. Voorts wordt met de verbijzondering van de zijgevels aangesloten

bij het welstandsregime om zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg als voorgevel te behandelen.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

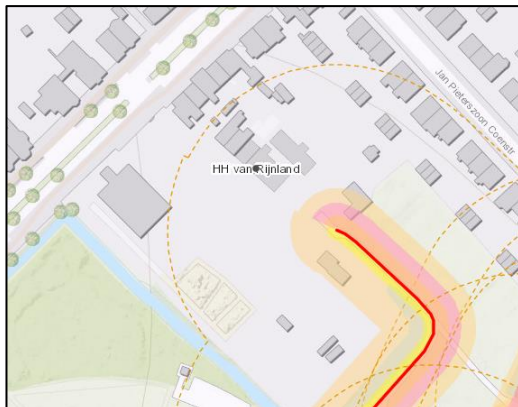
Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van een herstructurering van een voormalige agrarische kavel waarbij de bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt en vijf woningen worden teruggebouwd. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Verharding/oppervlaktewater

Ter plaatse van het projectgebied is beperkt oppervlaktewater (25 m²) aanwezig.. Er wordt in het kader van het initiatief geen oppervlaktewater gedempt, dit wordt geborgd in de overeenkomst met de bewoners. In de bestaande situatie is het perceel voor een groot deel verhard. Zo is er in de bestaande situatie 815 m² verharding aanwezig (550m² aan gebouwen en 265m² aan overig verhard oppervlak). In de nieuwe situatie wordt er 341 m² bebouwd en wordt er 435 m² aan overige verhard oppervlak (774m² totaal) gerealiseerd. Het initiatief is afgestemd met het waterschap. In deze correspondentie is geconcludeerd dat de toename van de verharding onder de 500m² blijft. Compenserende maatregelen zijn daarmee niet nodig.

(Beschermingszones) waterkeringen

Het projectgebied is gelegen binnen de buitenbeschermingszone van een direct ten oosten van het projectgebied gelegen waterkering. Raadpleging van de keur van het waterschap leert dat het er vanuit de keur geen beperkingen, dan wel voorwaarden, gelden in relatie tot het initiatief. Het waterschap heeft op 16 maart 2018 vergunning verleend voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering ten behoeve van de realisatie van het initiatief. Na verlening van de vergunning door het waterschap is overigens het bouwplan aangepast , waardoor de funderingswerkzaamheden (dit zijn de relevante werkzaamheden in relatie tot de waterkering) buiten de beschermingszone vallen.



Afbeelding: uitsnede van de legger regionale waterkeringen van het waterschap ter plaatse van de projectlocatie.

Waterkwaliteit

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld. Er worden geen uitlogende materialen toegepast. Het initiatief leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de waterkwaliteit.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de realisatie van vijf woningen ter plaatse van het perceel aan de Leidseweg 104. Het initiatief gaat gepaard met relevante bodemactiviteiten en tevens wordt een verblijfsfunctie gerealiseerd, waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven. De nieuwe functie is daarmee in verhouding tot het voormalige gebruik gevoeliger. Onderzocht dient te worden of de bodemkwaliteit toereikend is voor de voorziene functie.

Daartoe is door onderzoeksbureau Lingemilieu BV een verkennend bodemonderzoek NEN5740 (d.d. september 2017), inclusief een indicatief asbestonderzoek van de licht puinhoudende bovengrond van de locatie uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de licht puinhoudende en zandige bovengrond van het terrein aan de Leidseweg licht verontreinigd is met enkele metalen, olie en PAK. Voor koper en lood worden in het mengmonster van de licht puin- en koolhoudende grond van de boringen 6 en 7 de tussen- en interventiewaarde overschreden. Naar aanleiding van de verhogingen zijn op 8 september vier aanvullende boringen gezet, rond boring 7. In de bovengrond van de vier aanvullende boringen aan de achterzijde van de schuur, rond boring 7, wordt de interventiewaarde niet overschreden. De ondergrond van 0.5 tot 0.9 m-mv ter plaatse van boring 7 zelf is licht verontreinigd met lood. De matige en sterke verhogingen beperken zich dus tot de bovengrond, zo wordt in het onderzoek gesteld.

Geconcludeerd wordt dat het volume aan sterk verontreinigde grond geschat wordt op een enkele kuub, de directe omgeving van boring 7. Er is daarmee geen sprake van een Ernstig Geval van bodemverontreiniging. Het criterium daarvoor is ten minste 25 m³ sterk verontreinigde grond.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de bovengrond rond de opstallen aan de Leidseweg 104 niet verontreinigd is met asbest.

Het grondwater kan als schoon worden beschouwd; alleen voor barium wordt de streefwaarde overschreden. Dit metaal wordt landelijk verhoogd aangetroffen.

Gesteld wordt dat, aangezien boring 7 binnen de contour van de nieuwe woningen ligt en deze grond daarmee ontgraven zal worden, ontgraving onder saneringscondities noodzakelijk is. In opdracht van initiatiefnemer is daartoe door Lingemilieu een Plan van Aanpak (d.d. 6 maart 2020) opgesteld.

Uit dit plan van aanpak blijkt dat de verontreiniging gesaneerd kan worden teneinde te komen tot een bodemkwaliteit die voldoet aan het wonen-criterium. De kosten van deze sanering worden als post binnen de projectbegroting opgenomen.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere

soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

Daartoe is door onderzoeksbureau Blom ecologie een ecologische quickscan (d.d. 28 juli 2017) uitgevoerd waarbij de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het projectgebied voor deze soorten in kaart is gebracht.

Met het onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het ruimtelijk plan dat wordt opgesteld voor het project, zoals hiervoor omschreven, uitvoerbaar zoals het bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (uitgevoerd 11 juli 2017) en raadpleging van externe bronnen.

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels.

Met het onderzoek wordt gesteld dat ter plaatse van het projectgebied of de directe omgeving daarvan mogelijk beschermde flora en fauna van de Wet natuurbescherming voorkomen. Vleermuizen gebruiken het terrein mogelijk als foerageerbied en/of tijdens migratie. Indien de ontwikkelingen leiden tot kap van grote bomen dient voorafgaand aan de kap de boom

geïnspecteerd te worden op mogelijke aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels.

De locatie maakt voorts mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën, zoogdieren, (broed)vogels, insecten, libellen en ongewervelden. Potentiële nestlocaties van algemene broedvogels kunnen aanwezig zijn binnen de invloedsfeer van de beoogde ontwikkelingen.

Om negatieve effecten op potentieel aanwezige broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen om te worden opgestart.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

In het kader van de uitvoerbaarheid wordt in het onderzoek gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden, mits de gegeven aanbevelingen in acht worden genomen. Zo dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met foeragerende en passerende vleermuizen. De werkzaamheden dienen opgestart te worden na het broedseizoen om verstoring van broedvogels tijdens het broedseizoen te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Als te treffen maatregelen zijn in het onderzoek voorgesteld:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- De werkzaamheden uitsluiten tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Aanvullend op de quickscan ecologie is door onderzoeksbureau Els & Linde een voortoets uitgevoerd om aan te geven welke effecten het initiatief gedurende de bouwfase en de

gebruiksfase heeft op de stikstofuitstoot en of dit tot significant negatieve effecten op beschermde gebieden leidt. Uit de voortoets (d.d. 14 februari 2020) blijkt dat er zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase geen sprake is van een verhoging van de depositie op de beschouwde en relevante Natura 2000-gebieden (Meijndel & Berkheide op circa 5,0 km afstand en De Wilck op circa 5,7 km afstand). Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten.

Conclusie

De te treffen maatregelen, zoals voorgesteld in de quickscan ecologie, worden doorgevoerd. Het initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Archeologie

Ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch gebiedstype 5'. Deze aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met deze bestemming is gesteld dat bij de bouw van bouwwerken groter dan 30 vierkante meter en bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld nader onderzoek vereist is waarbij de archeologische waarde wordt vastgesteld en waaruit blijkt dat het behoud van eventueel aanwezige waarden gewaarborgd kan worden. Daartoe is in het kader van het initiatief nader onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Transect is een archeologisch bureauonderzoek, d.d. 15 augustus 2017, uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een strandwal ligt die in theorie vanaf het Neolithicum aantrekkelijk is geweest voor bewoning. De strandwal is naar verwachting afgedekt met Oude Duinen waarin mogelijk meerdere overstuivingsniveaus aanwezig zijn. Mogelijk is de strandwal plaatselijk afgedekt met een veenlaag in het Laat-Neolithicum/de Vroege Bronstijd. Het is niet bekend of het hele plangebied is afgedekt met veen. Wanneer de bodem intact is, heeft het plangebied vooralsnog dan ook een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Vroege Middeleeuwen. Resten uit de Late-Middeleeuwen worden op basis van historisch kaartmateriaal niet direct verwacht, maar resten uit de Nieuwe tijd wel. Het plangebied heeft dus ook een hoge archeologische verwachting op resten en/of sporen uit de Nieuwe tijd. Het is onbekend in hoeverre de bodem verstoord is door de huidige bebouwing. Het is daarmee nog niet bekend in hoeverre eventuele archeologische niveaus zijn aangetast dan wel nog intact zijn, zeker omdat ook meerdere archeologische niveaus aanwezig kunnen zijn. Vooralsnog worden dus nog zowel vondsten als grondsporen verwacht, zo wordt in het onderzoek gesteld.

Op basis van het bovenstaande wordt in het onderzoek verwoord dat er nog archeologische resten en/of sporen in het plangebied aanwezig kunnen zijn, ook vanaf onder de bouwvoor. De voorgenomen ingreep vormt daarmee mogelijk een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten. Daarom wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te voeren. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan dan ook worden bepaald of nog verder archeologisch onderzoek nodig is of niet.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de projectlocatie gelegen in het stedelijke gebied van de gemeente Voorschoten. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als een nederzetting/ kern met een lage historische waarde. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. De boerderij Herdershoeve (Leidseweg 104) is opgenomen in de lijst van beeldbepalende objecten in de gemeente. Deze lijst heeft echter geen status.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn de De Heilige Laurentiuskerk en de bijbehorende pastorie gelegen, welke wel een cultuurhistorische waarde hebben. Beide gebouwen zijn een rijksmonument en opgenomen in de Monumenten Inventarisatie Project

Zuid-Holland. Van rijkswege is het geheel beschermd als een complex. Het bezit door de vrije ligging en door de onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang met de overige complexonderdelen hebben een hoge ensemblewaarde.

Met dit initiatief wordt de waarde van het ensemble gerespecteerd en versterkt. De kenmerken van het ensemble, zoals de hiërarchie in volumes en de oriëntatie aan een meervormig 'voorplein' vormen de inspiratie voor het bouwplan. Zo worden de woningen in een relatief compact volume, laag en, gelijk aan de te saneren boerderij, in een langhuisvorm gerealiseerd. Voorts wordt als onderdeel van het initiatief een meervormig voorplein aangelegd, waarop de woningen zich met de voorgevel oriënteren en waarmee de relatie met de overige ensembledelen wordt benadrukt.

Het bouwplan heeft voorts geen invloed op de genoemde monumenten in de omgeving.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Een woning betreft een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidzone van diverse gezoneerde wegen.

Daartoe is door onderzoeksbureau Windmill een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 10 februari 2021). In dit onderzoek is de geluidbelasting ter plaatse van de projectlocatie getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de relevante 30 km/uur-wegen beschouwd.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Leidseweg, de Badhuisstraat en de Prof. Boerhaaveweg (50 km/u-wegen). De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Verder is de planlocatie gelegen binnen de invloedssfeer van de Krimkade en de J.P. Coenstraat (30 km/uur-wegen).

Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen (woningen) zijn vermeld in artikel 82 en 83 van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB.

In onderhavige situatie is sprake van nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied. De maximale ontheffingswaarde bedraagt derhalve 63 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Leidseweg, de Badhuisstraat en de Prof. Boerhaaveweg de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd. De hoogste waarde, als gevolg van het wegverkeer op de Leidseweg, wordt berekend op de noordwest- en zuidwestgevel en is berekend op 46 dB. Een onderzoek naar mogelijke maatregelen aan de bron, overdracht of ontvanger is hiermee niet aan de orde.

In het kader van de Wet geluidhinder dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden. In onderhavige situatie wordt ten gevolge van alle gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. Derhalve is geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege alle wegen (gezoneerd en niet gezoneerd) inzichtelijk gemaakt. De hoogste cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt 52 dB. Overeenkomstig methode Miedema is dit te classificeren als 'redelijk'. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Gesteld kan worden dat de geluidwaarde binnen de woningen (binnenwaarde) kan voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt 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. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten 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.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per

jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Woningen worden gekwalificeerd als een kwetsbare objecten. Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid, dan wel invloedssfeer, van risicobronnen.

Het initiatief heeft daarmee geen (negatieve) gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Ook worden met het initiatief geen risicobronnen geïntroduceerd.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van

een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Een analyse van de omgeving leert dat er in de nabijheid van het projectgebied, binnen mogelijke hinderafstand, geen bedrijfsmatige, dan wel andere mogelijke hindergevende, functies voorkomen, uitgezonderd het bondsgebouw en de kerk. Volgens de VNG-systematiek worden dergelijke functies beschouwd als een milieucategorie 2. In verband met het aspect geluid geldt voor beide functies een richtafstand van 30 meter. De omgeving van het projectgebied kan daarbij beschouwd worden als een gemengd gebied waardoor deze afstand met één stap verlaagd mag worden, dit impliceert dat een afstand van 10 meter tot gevoelige functies, zoals de woningen die met dit initiatief worden gerealiseerd, volstaat voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan deze afstand van 10 meter wordt voldaan: het bondsgebouw en de kerk zijn op respectievelijk 20 en 45 meter gelegen.

Gesteld kan worden dat er ter plaatse van het projectgebied, vanuit het oogpunt van milieuzonering, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen belemmeringen optreden voor de activiteiten van bedrijven.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeersstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalig agrarisch perceel, waarbij de bestaande voormalige bedrijfsopstallen worden gesaneerd en ter plaatse vijf nieuwe woningen worden opgericht.

Parkeren

Uit de correspondentie met de gemeente wordt uitgegaan van de eis om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn. Het initiatief is afgestemd op deze eis. Zo blijven negen reeds bestaande parkeerplaatsen behouden. Aanvullend worden 10 parkeerplaatsen aan het voorplein aangelegd.

Verkeer

Gesteld kan worden dat de realisatie van de vijf woningen tot een beperkte toename van de verkeersintensiteit zal leiden. De projectlocatie wordt via de bestaande uitrit bij de kerk ontsloten op de Leidseweg. Vanaf deze uitrit is er ruim zicht op het verkeer op de Leidseweg: zowel op fiets- als op autoverkeer. De uitrit en de ontsluiting worden niet gewijzigd. In de bestaande situatie zijn er geen verkeerstechnische, dan wel verkeerveiligheidsproblemen, bekend. De beperkte verhoging van de verkeersintensiteit als gevolg van de realisatie van de vijf woningen zal niet tot problemen leiden. De capaciteit van deze weg is in de bestaande situatie ruimschoots toereikend, waardoor de extra verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief goed afgewikkeld

kunnen worden. Tevens kan gesteld worden dat de bewoners frequent gebruik zullen maken van de uitrit waardoor zij snel goed bekend raken met de situatie.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een privaat initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Voorschoten zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bewoners in de omgeving van het projectgebied zijn op 3 juli 2017 tijdens een bewonersbijeenkomst geïnformeerd over het initiatief. In hoofdzaak betrof de kritiek de bouwhoogte van de nieuwe woningen. Naar aanleiding van deze kritiek is het initiatief aangepast met dien verstande dat de bouwhoogte is verlaagd.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de herstructurering van een voormalige agrarische kavel, waarbij de bestaande opstallen, welke deels in een matige bouwkundige staat verkeren, gesaneerd worden en waarbij vijf moderne eengezinswoningen worden gerealiseerd.

Met het initiatief wordt aangesloten bij de behoefte om voldoende woningen binnen bestaand stedelijke gebied te realiseren. Bij de inpassing en architectuur van de woningen wordt rekening gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur en de locatiespecifieke kenmerken van de (bouwwerken in de) directe omgeving. Met het initiatief wordt derhalve een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.