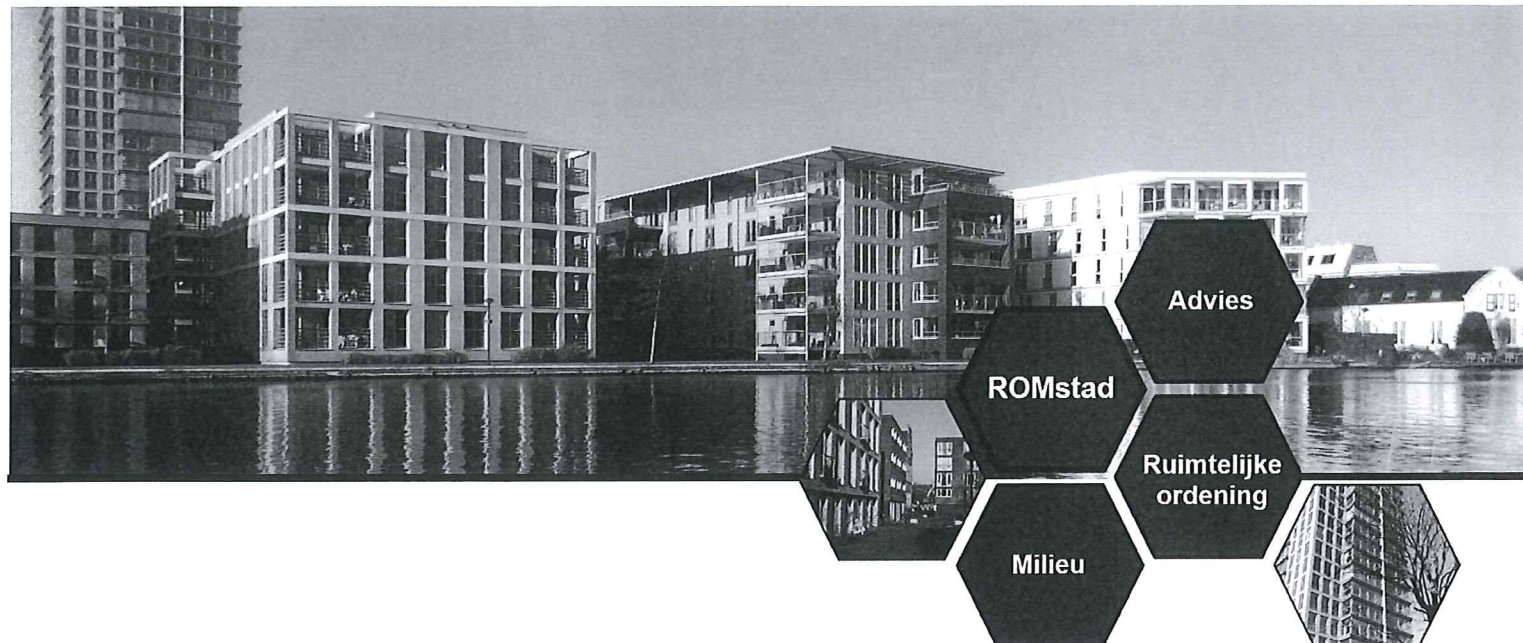




Ruimtelijke onderbouwing

Papelaan 59, te Voorschoten

In opdracht van:	WBM (Wassenaarse Bouwmaatschappij B.V.)
Uitgevoerd door:	Gerwin Bot, ROMstad
Datum:	16 maart 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	8
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	12
3.1. INLEIDING	12
3.2. RIJK	12
3.3. PROVINCIAAL BELEID	15
3.4. REGIONAAL BELEID	17
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1. WATER	23
4.2. BODEM	23
4.3. FLORA EN FAUNA	25
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
4.5. GELUID	29
4.6. LUCHT	29
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	30
4.8. MILIEUZONERINGEN	32
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
4.10. VERKEER EN PARKEREN	33
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	35
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	36

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek 'Papelaan 59 te Voorschoten', IDDS, kenmerk: 1511H773/ABI/rap1, d.d. 14 december 2015;
 - Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, IDDS, projectnummer 45870515, op februari 2016.
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van vier woningen ter plaatse van het perceel aan de Papelaan 59, te Voorschoten. Op dit perceel zijn in de bestaande situatie diverse bedrijfsopstallen alsmede een kleine bedrijfswoning aanwezig. De aanwezige bebouwing, welke deels in een matige bouwkundige staat verkeerd, zal ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel worden gesloopt.

Door architectenbureau VAN MANEN is het bouwplan 'Vier woningen Papelaan Voorschoten' ontworpen. Dit bouwplan (kenmerk 5372, d.d. 13 november 2015) vormt de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

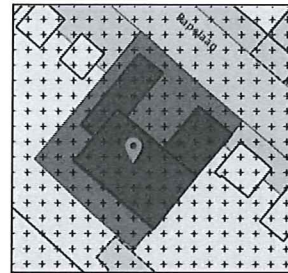
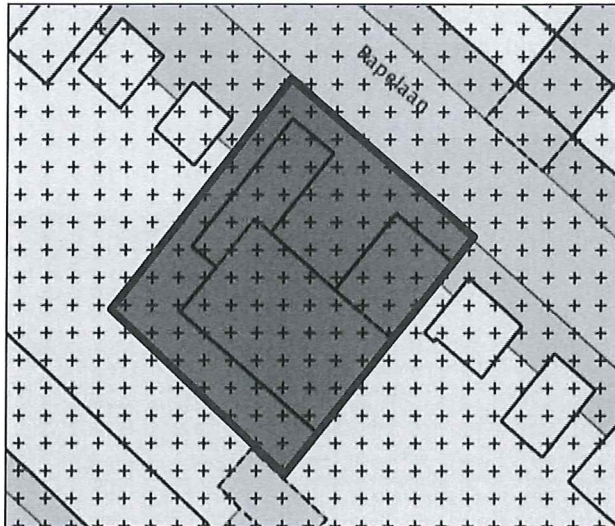
De beoogde nieuwe woningen kunnen niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'West'. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. De gemeente Voorschoten is bereid om medewerking te willen verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: zicht op de projectlocatie aan de Papelaan 59 te Voorschoten

Het projectgebied bevat drie bouwvlakken. Enkel binnen deze bouwvlakken mogen bouwwerken worden opgericht. Voor het westelijk gelegen bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Voor het grote, centraal op de projectlocatie gelegen, bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Het noordoostelijke bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning', voor de hier aanwezige bedrijfswoning geldt een maximum goothoogte van 3 en een maximum bouwhoogte van 6 meter.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan 'West' ter plaatse van het projectgebied (links, bij benadering aangegeven met een rood kader). Zichtbaar is dat het projectgebied de bestemming 'Bedrijf' (het paarse vlak) en een dubbelbestemming (de plusjes) bevat. De positionering van de drie bouwvlakken is weergegeven op bovenstaande afbeelding.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' (artikel 24)

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

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

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk de realisatie van vier woningen op de kadastrale percelen 10698 en 11122 aan de Papelaan, 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.

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

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Papelaan 59 dat gelegen is in het zuidwestelijke deel van de kern Voorschoten. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Voorschoten onder sectie B nummers 10698 en 11122.

De oostelijke en westelijke begrenzingen van het projectgebied worden gevormd door de langsliggende percelen ter hoogte van de Papelaan 57 en 61. De Papelaan vormt de noordelijke begrenzing van de projectlocatie. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de (openbare) tuin ter plaatse van de alhier aanwezige bebouwing aan de Beetslaan.



Afbeeldingen: ligging van het projectgebied binnen De kern Voorschoten (links). Het projectgebied ter Plaats van de Papelaan 59 is weergegeven op de rechter afbeelding, het projectgebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'West', zoals dit op 16 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten. Het projectgebied bevat de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Bestemming Bedrijf (artikel 17)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen worden benut voor bedrijven, behorende tot de milieucategorie 1 en 2. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen alsmede parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

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. Bestaande situatie omgeving projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het perceel aan de Papelaan 59, kadestraal bekend bij de gemeente Voorschoten onder sectie B nummers 10698 en 11122 en maakt onderdeel uit van de Bloemenwijk.

De Papelaan vormt een verbinding met de noordwestelijk gelegen Rouboslaan, welke grenst aan het Stationsplein en de in zuidoostelijke richting gelegen Veurseweg (N447). Ter plaatse van de Papelaan, alsmede voor de overige in de directe omgeving liggende wegen, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Ter hoogte van het projectgebied gaat de Papelaan uit van een ruim straatprofiel met aan de noordzijde een begeleidend trottoir. Langs de zuidelijke straatzijde is een strook ten behoeve van langsparkeren aanwezig. De Papelaan wordt gekenmerkt door een begeleidende bomenrij van forse bomen en de aanwezigheid van voortuinen.



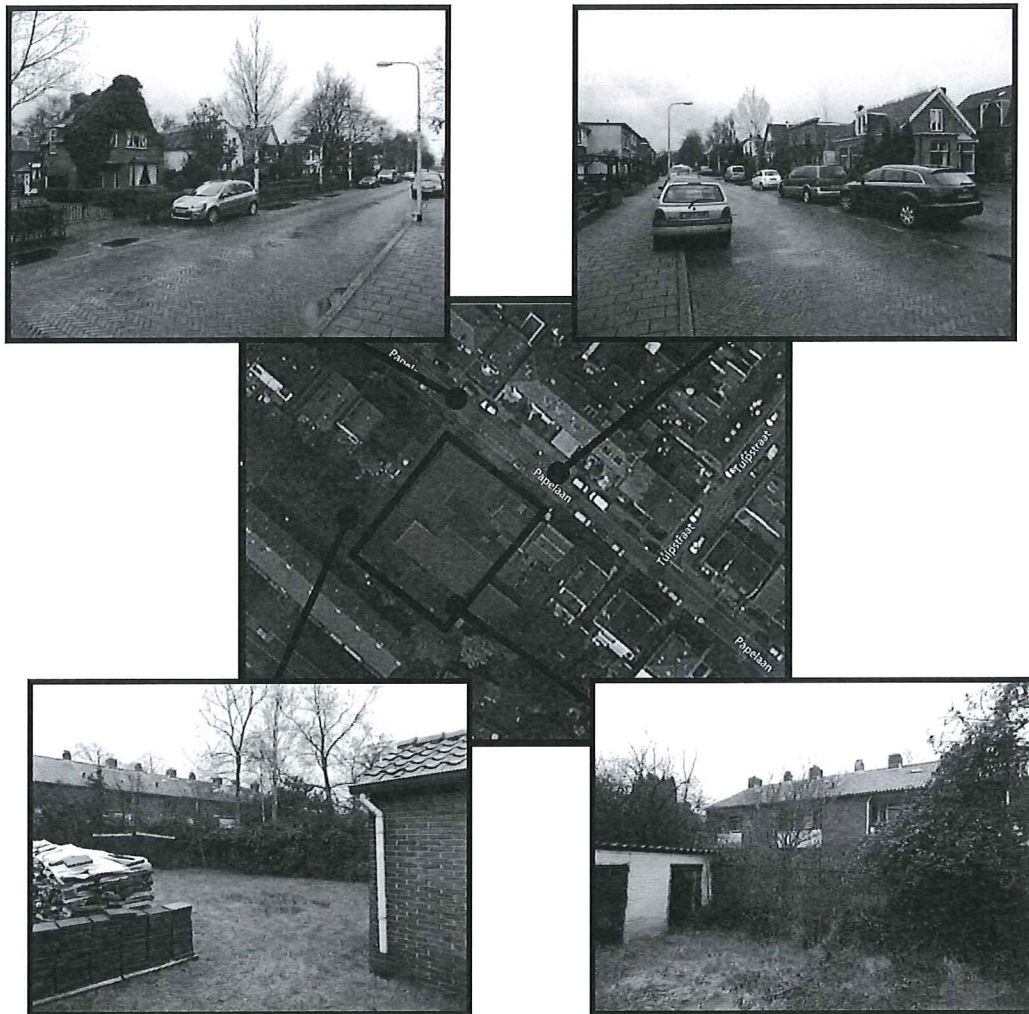
Afbeeldingen: zichtbaar is de ligging van het projectgebied binnen de wijk

De directe omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als woongebied. Langs de Beetslaan en de Rouboslaan is, ten zuiden van het projectgebied, een cluster van maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

De bebouwing langs de Papelaan kent een gedifferentieerde ruimtelijke uitstraling. Ter hoogte van het projectgebied gaat de bebouwing, gelegen aan de noordzijde van de Papelaan, overwegend uit van twee bouwlagen met een (zadel)kapconstructie. Op enkele plaatsen is bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met plat dak aanwezig.

Het zuidelijk deel van de Papelaan kenmerkt zich meer als (voormalige) lintbebouwing, welke overwegend bestaat uit panden van één bouwlaag met een kapconstructie. Als gevolg van de uiteenlopende goothoogten, kapvormen, gevelindelingen en verschijningsvormen van de aanwezige en deels historische bebouwing bestaat hier een gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Ten westen van het projectgebied is recentelijk een appartementencomplex gerealiseerd.

Onderstaande foto's geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied.



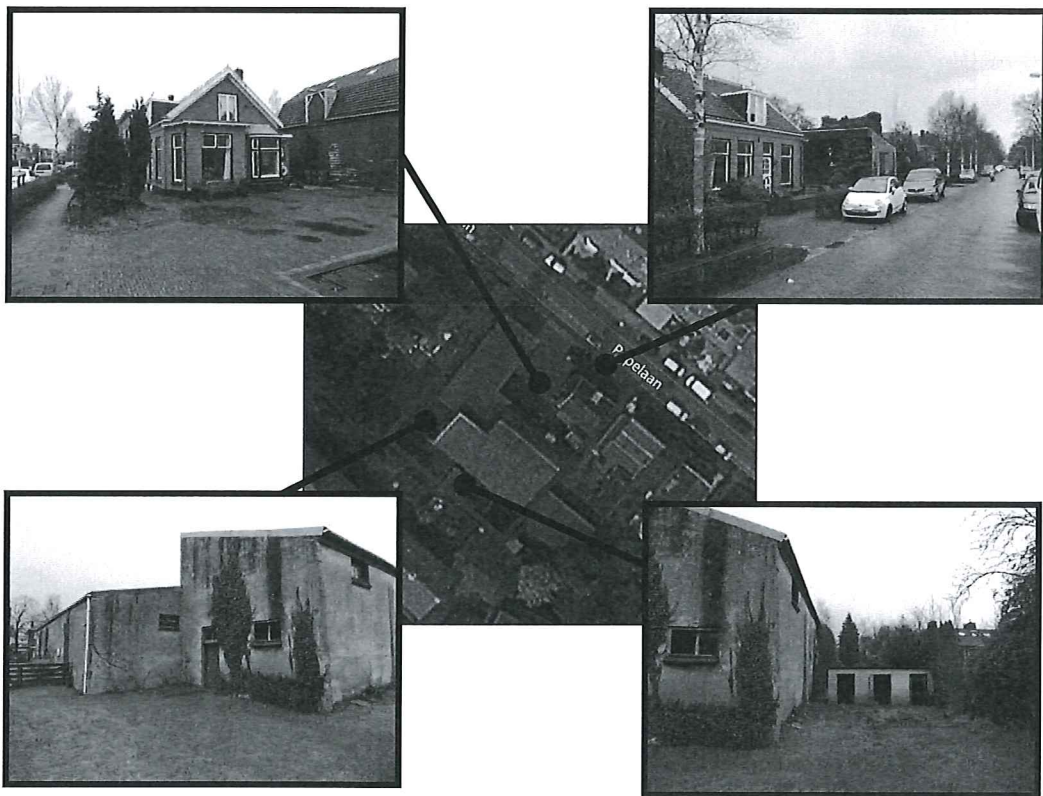
Afbeeldingen: zichtbaar is het projectgebied aan de Papelaan 59 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Het zicht op de bebouwing langs de Papelaan is weergegeven op de bovenstaande foto's. De onderstaande linker foto geeft een indruk van het achtererf van het noordelijk gelegen woonperceel, voorts is op de onderstaande foto's het zuidelijk gelegen woongebouw te zien.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Ter plaatse van het perceel aan de Papelaan 59 is een tweetal leegstaande bedrijfsopstallen aanwezig. De opstallen verkeren in een matige bouwkundige staat. De bedrijfsopstallen zijn uit verschillende materialen, waaronder hout, golfplaten, bakstenen en beton, opgetrokken en hebben een bouwhoogte van 4 tot 8 meter. De bedrijfsgebouwen hebben lange tijd als opslagfunctie gediend voor fourage (opslag stro/hooi). Voorts is ter plaatse van het noordoostelijk deel van het perceel een relatief kleine (bedrijfs)woning aanwezig. Deze woning heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

In de bestaande situatie is het projectgebied grotendeels verhard. Ter plaatse van het zuidelijk deel van het projectgebied is begroeiing in de vorm van gras aanwezig. De bestaande woning heeft een kleine voortuin.

Middels een eigen in- en uitrit wordt het perceel ontsloten op de Papelaan. Het tussen de bedrijfsbebouwing en de aanwezige woning gelegen verharde erf doet dienst als parkeerruimte.

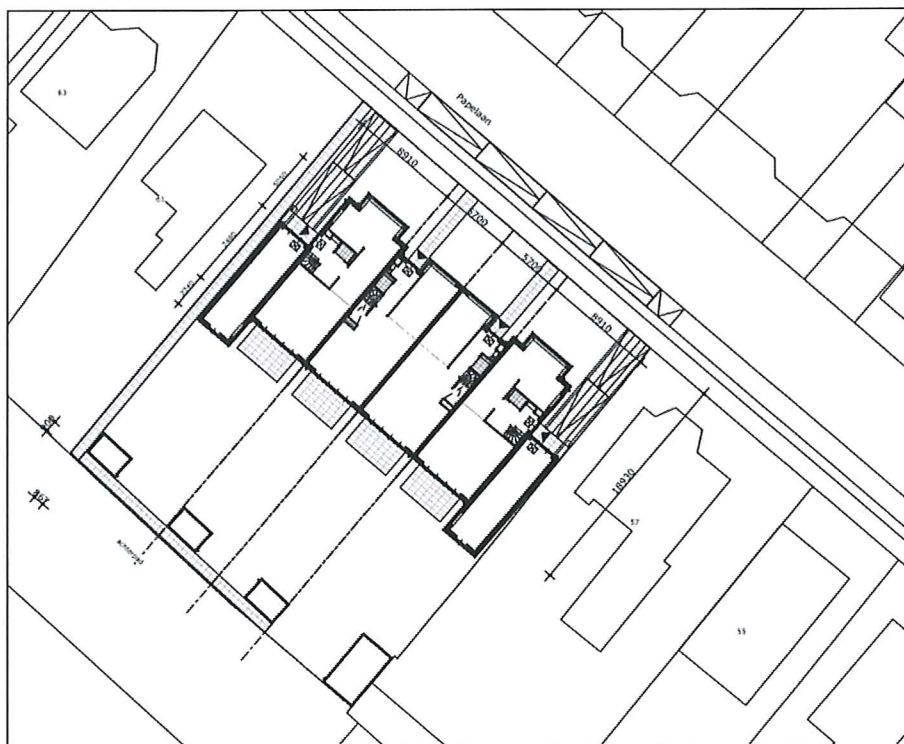


Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de huidige situatie van het perceel aan de Papelaan 59. De bovenstaande foto's geeft een indruk van het zicht op het perceel, gezien van af de Papelaan. Het zuidelijk deel van het perceel is te zien op de onderstaande foto's.

2.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het initiatief gaat uit van de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan. De op het perceel aanwezige bebouwing, welke deels in matige bouwkundige staat verkeert, zal ten behoeve van het initiatief worden gesloopt. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.100 vierkante meter.

Ten behoeve van de nieuwe invulling van de percelen is door architectenbureau VAN MANEN een bouwplan voor de realisatie van vier woningen ontworpen. Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige positionering van de vier woningen in een situatietekening weergegeven. De positionering van de woningen op de kavel is, voor wat betreft de voorgevelrooilijn en de afstand tot de zij- en achterpercelen, afgestemd op de omliggende bebouwing en de historische context van de locatie. Tevens zijn de woningen, gelijk aan de bestaande bebouwing, haaks op de Papelaan gesitueerd en georiënteerd is.



Afbeelding:
situatietekening
(5472_00, d.d. 20
november 2015)

Het ontwerp van het woningblok gaat uit van twee woningtypen. Zo zijn de twee buitenste woningen van het bouwblok, hoewel gespiegeld, qua vormgeving en indeling hetzelfde, hetgeen ook voor de twee tussenliggende woningen geldt.

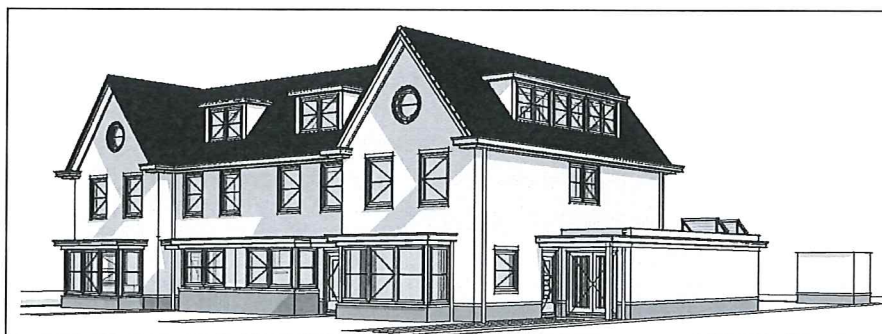
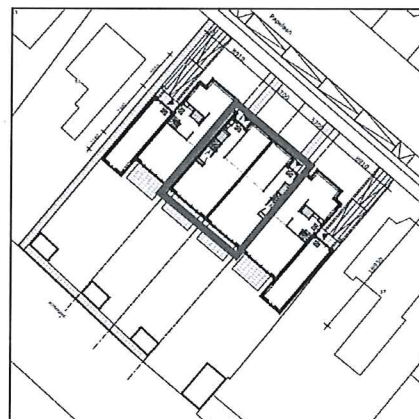
- *Woningen aan de rand van het bouwblok*

De twee woningen aan de randen van het bouwblok Gaan, inclusief aangebouwde garage, uit van een bebouwd oppervlakte van circa 110 vierkante meter. Beide woningen zijn bedacht in twee bouwlagen met een Kapconstructie. De woningen staan haaks op de Papelaan. De goothoogte en de bouwhoogte zijn voorzien op respectievelijk circa 6 en 10 meter. Ter plaatse van de begane grond bevinden zich een garage, de woonkamer en de (woon)keuken. De eerste verdieping voorziet in een ruime overloop, welke grenst aan drie slaapkamers alsmede de badkamer. De ruime zolderverdieping bevat aan de buitenzijde van het dakvlak een brede dakkapel. De totale netto woonoppervlakte, van de aan de rand van het bouwblok gelegen woningen, bedraagt circa 175 vierkant meter.



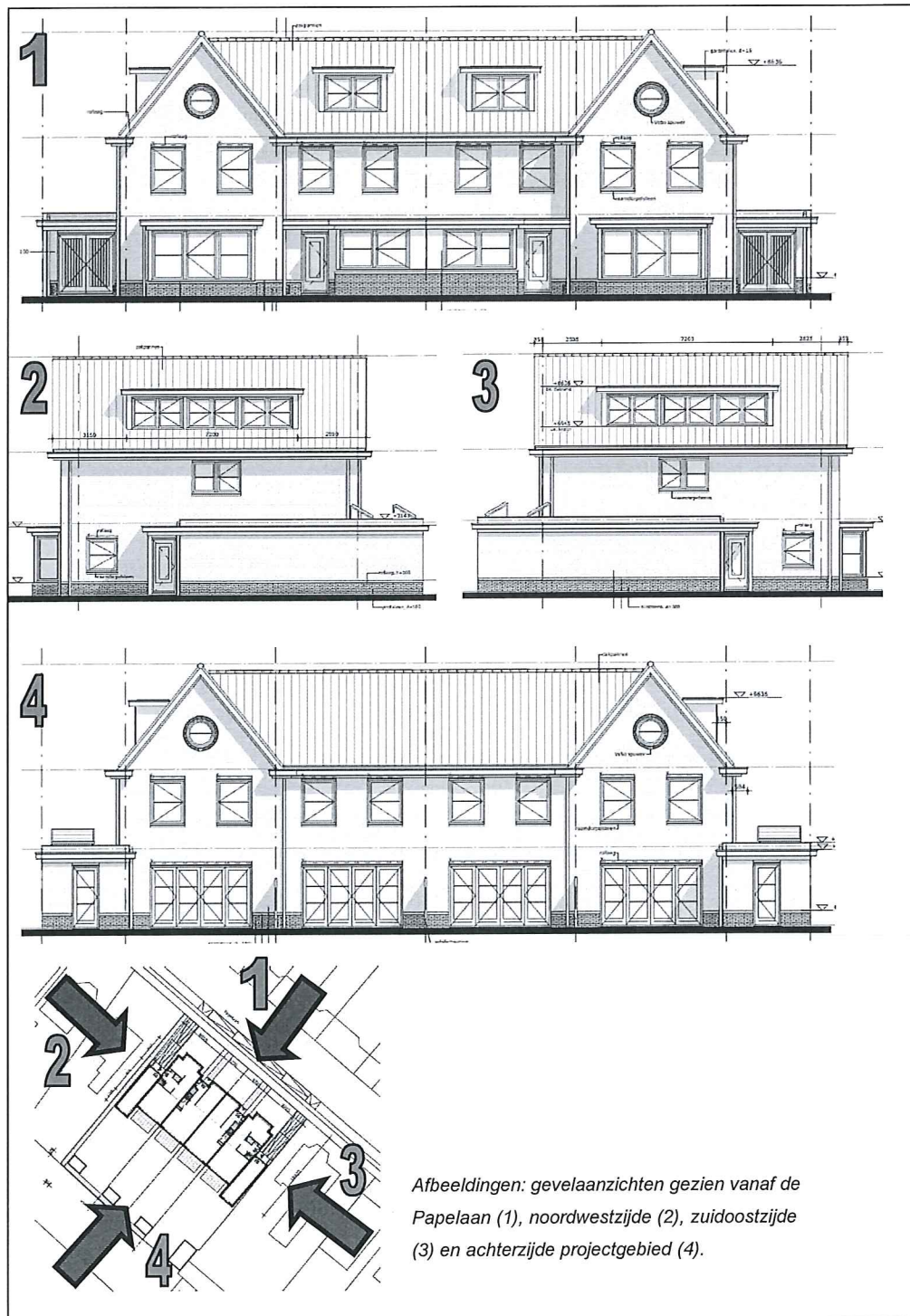
- *Centrale woningen*

De twee centraal, binnen het bouwblok gelegen woningen gaan uit van een bebouwd oppervlakte van circa 70 vierkante meter. Beide woningen zijn bedacht in twee bouwlagen met een kapconstructie, welke haaks staat op de twee woningen langs de randen van het bouwblok. De goothoogte en de bouwhoogte zijn voorzien op respectievelijk circa 6 en 9 meter. Te plaatse van de begane grond bevinden zich een woonkamer en een (woon)keuken. De eerste verdieping voorziet in een overloop, welke grenst aan drie slaapkamers alsmede de badkamer. De zolderverdieping gaat uit van een dakkapel aan de zijde van de Papelaan. De totale netto woonoppervlakte, van de centraal gelegen woningen, bedraagt circa 160 vierkante meter.



Afbeelding: impressie bouwplan

Op de onderstaande afbeeldingen zijn gevelimpressies weergegeven van de vier nieuwe woningen ter plaatse van het projectgebied.



In overleg met de gemeente gaat het bouwplan uit van 10 parkeerplaatsen. De twee buitenste woningen worden via een eigen in- en uitrit ontsloten op de Papenlaan. Ten behoeve van deze woningen worden, op eigen terrein en per woning, 3 parkeerplaatsen aangelegd. De twee centrale woningen maken gebruik van langsparkeren aan de Papelaan (2 parkeerplaatsen per woning).

De overige gronden worden ingericht als tuin waarbinnen per woning ter plaatse van het achtererf een bijgebouw van drie meter hoog wordt gebouwd. De achtertuinten kunnen middels een achterpad (lopend en per fiets) worden bereikt.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

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). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

‘Stedelijke ontwikkeling’ is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 14 januari 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:156 / d.d. 18 december 2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471 / AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2) betreft de realisatie van drie nieuwbouwwoningen geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro.

Het initiatief gaat uit van een netto toevoeging van drie woningen. Er is immers in de bestaande situatie reeds één (bedrijfs)woning aanwezig ter plaatse van het projectgebied. Ongeacht deze uitspraken wordt in deze ruimtelijke onderbouwing de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In de Woonagenda 2014 van de regio Holland Rijnland is voor de periode 2013-2019 een verwachte woningbehoefte voor de subregio West (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten) van 9.235 woningen benoemd. Voorliggend initiatief voorziet in een actuele woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van de Ladder. De bestaande bebouwing ter plaatse van het projectgebied is conform de definitie, zoals gegeven in de Verordening ruimte 2014, artikel 2.1.1, lid 2 onderdeel van ‘Bestaand stads- en dorpsgebied’.

Het initiatief gaat uit van de herontwikkeling van het projectgebied, daarmee is er sprake van herstructurering van het bestaande perceel. Het voorliggende initiatief behelst een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het perceel. De bestaande, in matige bouwkundige staat verkerende bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt en hiertoe wordt kwalitatieve nieuwbouw gepleegd middels de realisatie van vier woningen. Ten opzichte van de bestaande (planologische) bedrijfsbestemming sluit het toekomstige woongebruik voorts beter aan op het bestaande functiegebruik van een rustige woonwijk. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder. Trede 3 van de ladder is dan ook niet van toepassing op deze locatie.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat voldoet aan de vereisten van de ladder van 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

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie meerdere beleidsdocumenten vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (hierna: VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en vanaf 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele in plaats van gebiedsgerichte hoofdstukken:

1. mobiliteit en bebouwde ruimte;
2. de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
3. water, bodem en energie.

Deze indeling maakt ook duidelijk waar de vier 'rode draden' het nadrukkelijkst doorwerken in het beleid: het beter benutten en het vergroten van de agglomeratiekracht hoofdzakelijk bij 'mobiliteit en bebouwde ruimte', het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit hoofdzakelijk bij 'kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'water, bodem en energie'.

De Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma Ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma Mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau, zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden.

Tot slot bevat het beleid een herziene ruimtelijke regelgeving, die is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte hebben beide de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Visie Ruimte en Mobiliteit heeft ook de status van verkeer- en vervoersplan zoals bedoeld in de Planwet Verkeer en Vervoer, paragraaf 3 ("Het provinciale verkeers- en vervoerplan"), artikel 5 en 6. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte 2014, het inpassingsplan en de aanwijzing) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma. De Visie, de Programma's en de Verordening vullen elkaar aan, maar delen de belangrijkste drijfveer: het vertrouwen in de kracht van de samenleving.

De Verordening Ruimte bevat onder andere regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit. Voor het stedelijke gebied is met name de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang:

Een initiatief dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Deze ontwikkeling sluit aan bij het streven om de woningbehoefte binnen het stedelijk gebied onder te brengen en om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het initiatief zoals dat centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie en Verordening.

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 vier 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 gemeente Voorschoten 2005-2020

De gemeenteraad heeft in 2007 een structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. De gemeentelijke Structuurvisie 2005-2020 is opgesteld om voor de middellange termijn als handvat te dienen om de ruimtelijke vraagstukken op de gebieden van wonen, zorg en welzijn, maar ook werken, verkeer, voorzieningen en recreatie in te passen in de beperkte beschikbare ruimte. De Structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot circa 2020. In de structuurvisie worden de volgende uitgangspunten benoemd:

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

Kenmerkende en onderscheidende begrippen voor de gemeente Voorschoten zijn:

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

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. In de toekomstige situatie wordt voor zowel qua functiegebruik alsmede bebouwingstypologie aangesloten op de directe woonomgeving. Zo wordt met de ontwikkeling een voormalig bedrijfsperceel binnen bestaand stedelijk gebied gesaneerd en als woonfunctie benut. Ten opzichte van de bestaande (planologische) bedrijfsbestemming versterkt de toekomstige situatie het bestaande woonklimaat in de directe omgeving van het projectgebied. Het initiatief is in lijn met de Structuurvisie gemeente Voorschoten 2005-2020.

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.
- 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 marktkansen voor de subregio West, waarvan Voorschoten onderdeel is, een kansrijke tot zeer kansrijke markt is. Met name eengezinswoningen en appartementen met een huurprijs tot € 699 of een verkoopprijs tot € 200.000 zijn zeer kansrijk. Ook marktpositie van duurdere eengezinswoningen en huurappartementen wordt als kansrijk gekwalificeerd.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Met de woningen wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en een efficiënte benutting van bestaand stedelijk gebied. Zo wordt de bestaande, in matige bouwkundige staat verkerende bedrijfsbebouwing, gesloopt. Ten opzichte van de bestaande (planologische) bedrijfsbestemming sluit de toekomstige situatie beter aan op het bestaande functiegebruik van een rustige woonwijk. Voorts worden woningen gerealiseerd in een segment dat als kansrijk wordt gekwalificeerd. Het initiatief is in lijn met de 'Woonvisie Voorschoten 2016-2019'.

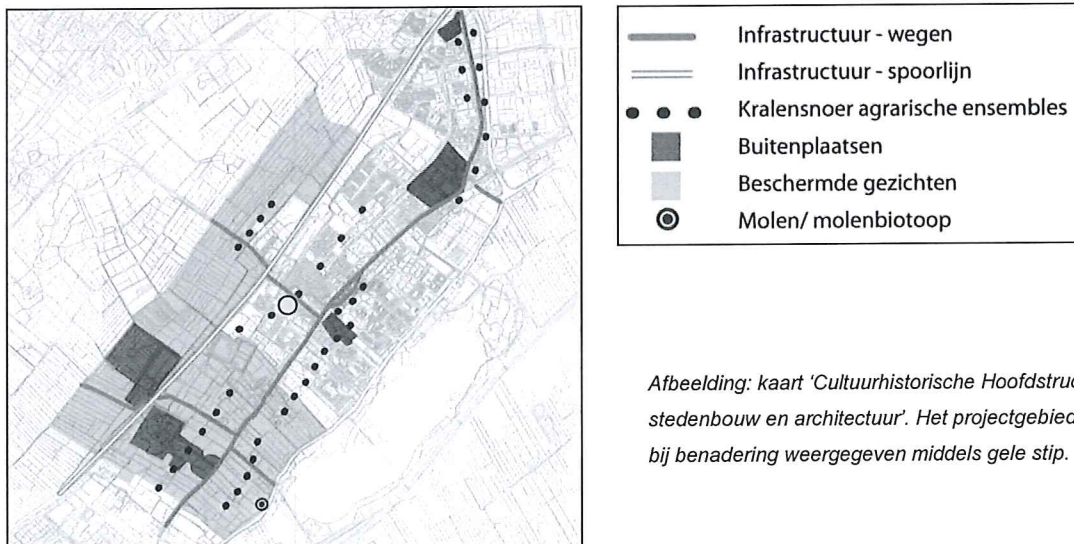
Kadernota Erfgoed 2013-2017

De kadernota 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' 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 stedenbouw en architectuur' is de Papelaan onderdeel van de 'Cultuurhistorische hoofdstructuur - wegen'. Hiertoe zijn de volgende beleidslijnen benoemd:

- Bij ontwikkelingen dient aangesloten te worden op de historische, gegroeide bebouwingsmaat, waarbij kleinschaligheid voorop staat, zodat het homogene karakter van de bebouwingsensembles behouden blijft.
- Beschermen en versterken van het historische straatprofiel en bestrating.
- Langs historische hoofdwegen zijn bij ontwikkelingen gebouwen met kap het uitgangspunt.
- Bebouwing staat in beginsel met de nokrichting evenwijdig aan de straat.
- Bij ontwikkelingen langs de historische hoofdwegen dienen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten adequaat in beeld gebracht te worden en vormen de bestaande, historische karakteristieken het uitgangspunt.
- Behouden en beschermen van de belangrijkste structuren, gebieden en objecten binnen deze wijken via bestemmingsplan en Erfgoedverordening.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Tijdens de architectonische uitwerking is specifiek gekeken naar de bebouwingstypologie van de directe omgeving. Hiertoe gaat de bebouwing uit van een kapvorm en wordt bouwkundig aangesloten op de maatvoering van woningen in de directe omgeving. Met het bouwplan wordt het historische karakter van de Papelaan gerespecteerd. Het initiatief is in lijn met de Kadernota Erfgoed 2013-2017 en de Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028.

Welstandsnota Voorschoten

De 'Welstandsnota Voorschoten' dateert uit 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.

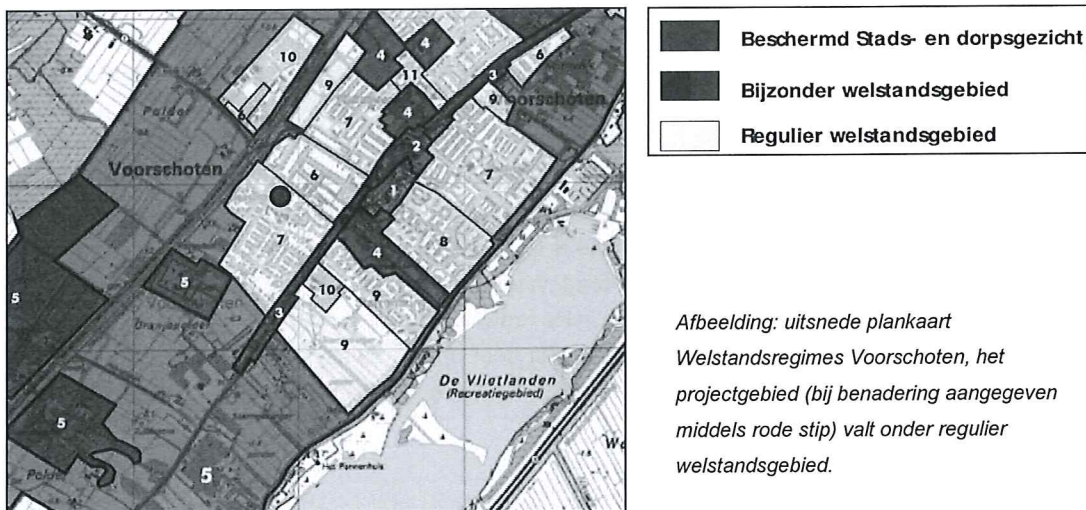
Het vaststellen van het welstandsregime is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsregime moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Er wordt in de welstandsnota gebruik gemaakt van de volgende welstandsregimes per gebied.

1. Beschermde 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).

In de gemeente Voorschoten is voor een aantal gebieden een regulier welstandsregime aangewezen. In deze gebieden komen veelal gelijksoortige bouwaanvragen voor. Door helder en consistent beleid voor veelvoorkomende kleine bouwplannen kunnen procedures verkort worden. Handhaving van de basiskwaliteit is in deze gebieden het belangrijkste uitgangspunt voor welstand. De welstandscriteria beschrijven daarom ook de basiskwaliteiten van deze gebieden.

Beschouwing

Als onderdeel van gebied '7 Woonwijken 1950-1970' geldt ter plaatse van het projectgebied een regulier welstandsregime.



Conclusie

Het initiatief is behandeld door de welstand, het bouwplan is in principe akkoord bevonden.

PM nadere invulling volgt

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 projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen en bevat geen oppervlaktewater.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de realisatie van vier woningen op ter plaatse van het perceel aan de Papelaan 59. In de bestaande situatie is het perceel voor een groot deel verhard. De ontwikkeling van de vier woningen leidt tot een afname van het verharde oppervlak, waardoor zich geen nadelige effecten ten aanzien van de waterhuishouding zullen voordoen. Compensatie van oppervlaktewater is daarmee niet nodig.

Verder blijkt uit de beschikbare gegevens dat er voldoende capaciteit in het rioolstelsel beschikbaar is; inpassing van de nieuwe woningen leidt derhalve niet tot problemen in relatie tot het rioolstelsel. Indien een gescheiden rioolstelsel aanwezig is ter plaatse van de Papelaan zal hierop worden aangesloten.

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. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten.

Hiertoe is, in het kader van de bodemgesteldheid ter plaatse van het projectgebied, door IDDS het verkennend bodemonderzoek 'Papelaan 59 te Voorschoten'. Dit onderzoek (kenmerk: 1511H773/ABI/rap1, d.d. 14 december 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 1.100 vierkante meter. Op basis van (historische)gegevens van de Omgevingsdienst West-Holland is het projectgebied enkel in gebruik voor huisvesting en opslag. Voor zover bekend is in het verleden één tank ter plaatse van de onderzoekslocatie, conform kiwa-certificaat verwijderd, de exacte ligging van de tank is echter niet bekend. Op basis van de beschikbare informatie is de onderzoekslocatie niet verdacht op het voorkomen van asbest. Voorts wordt in het onderzoek aangegeven dat de activiteiten op de omliggende percelen (huisvesting) naar verwachting de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie niet negatief beïnvloed heeft. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het kader van de eigendomsoverdracht van het perceel in 2007 het 'Verkennd bodemonderzoek, IDDS, 07079089/PD/rap1, d.d. 5-11-2007' uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK is aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, zink, en xylenen. De ondergrond is niet verontreinigd. Plaatselijk zijn bij dit onderzoek sporen kolengruis en slakken aangetroffen. Ter plaatse van de locatie waar dit is aangetroffen is een nieuwe boring geplaatst.

In het kader van het nieuwe onderzoek zijn 8 grondboringen geplaatst, en 1 (bestaande) boring is voorzien van een peilbuis. Aan de hand van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen;
- op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PCB en is niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Grondwater

- het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Conform de verwachting zijn in de bovengrond enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Op grond van het voorgaande wordt in het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik van het perceel. De onderzoeksresultaten geven voorts geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling 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.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Het perceel is in de bestaande situatie grotendeels verhard en is onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen bomen aanwezig. Een relatief klein deel van de projectlocatie bestaat uit een grasveld met enkele struiken. Het projectgebied wordt relatief intensief gebruikt alsmede de directe omgeving van het projectgebied.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van beschermde gebieden (Natura 2000) of waardevolle groenstructuren. De realisatie van de woningen heeft geen nadelig (externe) effect op dergelijke gebieden.

Gesteld kan worden dat ter plaatse, gezien de karakteristiek, de inrichting en het intensieve gebruik van het projectgebied, geen beschermde flora en fauna voorkomt en dat de realisatie van de woningen derhalve geen nadelige effecten heeft op beschermde flora en fauna. Er hoeft daarmee geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

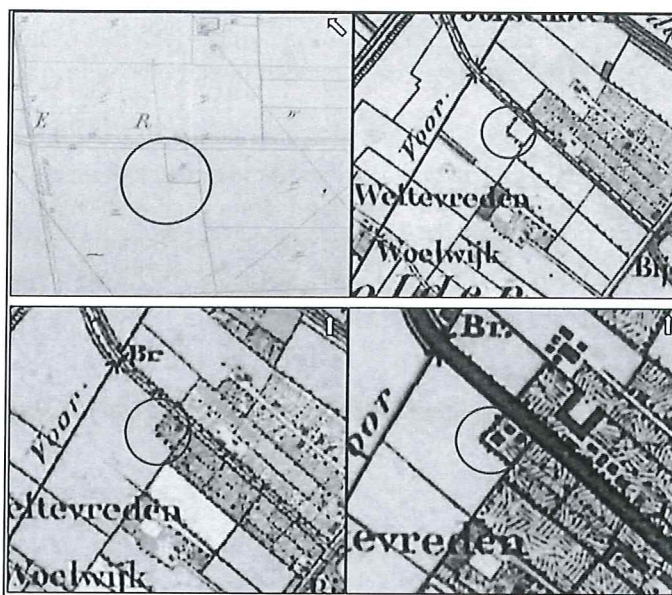
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst uitsluitend voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in een gebied eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de ambitie om het onderscheidend vermogen van cultuurhistorie in te zetten en zich te profileren als aantrekkelijke gemeente. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Beschouwing

Uit de kadastrale gegevens blijkt dat alle bestaande bebouwing ter plaatse van het projectgebied rond circa 1900 is gerealiseerd. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat de oudste bebouwing ter plaatse van het projectgebied dateert van het einde van de 19e eeuw. De bestaande woning wordt weergegeven vanaf de topografische kaart van 1894. Het overige deel van het projectgebied was destijds in gebruik voor land- en tuinbouw. Dit was toen een vrij recente ontwikkeling, want op nog ouder kaartmateriaal staat het landgebruik als weiland en bos aangegeven. Op de oudst beschikbare kaart, uit 1615, is het landgebruik niet duidelijk maar is wel te zien dat het gebied ontgonnen was en dat er geen bebouwing voorkwam in het gebied. Vanaf 1914 werd er meer bebouwing gerealiseerd in de directe omgeving van het projectgebied.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn diverse historische kaarten weergegeven.



Afbeeldingen: Het projectgebied (globaal weergegeven middels rode cirkel) in 1875, 1894 en 1914.

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig, de panden bevatten geen bijzondere beschermde status. De gebouwen op het perceel verkeren in een matige bouwkundige staat. Tijdens de ontwerpfase is gekeken naar cultuurhistorische waarden van het historische lint van de Papelaan alsmede de aangrenzende bebouwing. Bij het ontwerp van de vier woningen en de herindeling van het perceel is rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de directe omgeving van het projectgebied, waarmee de bestaande cultuurhistorische waarden van de Papelaan gerespecteerd worden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

In het vigerende bestemmingsplan 'West' ligt het projectgebied binnen een zone met een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 5'. In deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij grondroerende werkzaamheden welke groter zijn dan 30 vierkante meter en dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld. Met het bouwplan worden deze vrijstellingsgrenzen overschreden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Hiertoe is door IDDS Archeologie het 'Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase' uitgevoerd. Dit onderzoek (projectnummer 45870515, op 26 februari 2016 goedgekeurd door de Gemeente Voorschoten) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het uitgevoerde bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het projectgebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Het karterende veldonderzoek, waarvan het doel zou zijn geweest het systematisch onderzoeken van het terrein op het voorkomen van archeologische waarden, bleek vanwege de bodemverstoringen en het ontbreken van intacte potentiële archeologische niveaus niet noodzakelijk.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is op een strandwal met Oude Duinen. Verstoringen als gevolg van het gebruik van het gebied voor de landbouw (o.a. ploegen), egalisaties van dit oorspronkelijk waarschijnlijk reliëfrijke gebied en de realisatie van de bebouwing hebben ervoor gezorgd dat de bovengrond verstoord is geraakt. Archeologische resten kunnen dateren vanaf het ontstaan van de strandwal in het Midden Neolithicum en kunnen bestaan uit diverse complextypes als bewoning, begraving en landbouw. De oudste resten worden verwacht in de top van de strandwal. Jongere resten kunnen worden aangetroffen in duinafzettingen op de strandwal. Resten uit de Nieuwe tijd worden niet verwacht omdat het projectgebied op kaartmateriaal vanaf de 17e eeuw uitsluitend in gebruik is als landbouwgrond.

De verwachte nederzettingsterreinen uit de periode Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen kunnen zich kenmerken door de aanwezigheid van een cultuurlaag en een relatief hoge vondstdichtheid (met name in het geval van de Vlaardingencultuur). Het kan echter ook gaan om kleinere of vondstarme vindplaatstypen zonder herkenbare cultuurlaag (met name jongere vindplaatsen). De omvang van de vindplaatsen op de strandwallen kan sterk variëren, van minder dan 100 tot meer dan 5.000 vierkante meter. Te verwachten sporen bestaan uit greppels, (paal)kuilen, waterputten, afvalkuilen en dergelijke. Vondstmateriaal kan bestaan uit aardewerk, vuursteen, glas en bouw materiaal. Onder de grondwaterspiegel kan ook organisch materiaal en metaal worden aangetroffen.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat het projectgebied op een strandwal / oude duinencomplex ligt dat is ontstaan op een strandvlakte. De top van de oude duinen is ontkalkt, maar ook verstoord. De verstoringen kunnen deels worden gekoppeld aan de bestaande bebouwing en reiken daar tot ongeveer 2,1 meter onder maaiveld. In de niet bebouwde delen van het plangebied reiken de verstoringen tot ten minste een diepte van gemiddeld tot 1,0 meter onder maaiveld. In de natuurlijke duinafzettingen eronder zijn geen humeuze vegetatieniveaus of andere mogelijke archeologische niveaus waargenomen. De kans dat er in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn is daardoor klein. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het inventariserend veldonderzoek geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Te allen tijde geldt de wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

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

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï 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 behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Het betreft hier geluidgevoelige objecten/functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Ter plaatse van de wegen in de directe omgeving geldt een 30 km/uur regime. Voor dergelijke wegen geldt geen onderzoeksverplichting in het kader van de Wet geluidshinder. De dichtstbijzijnde 50 km/uur weg betreft de Rouboslaan. Deze weg is gelegen op een onderlinge afstand van circa 170 meter met het projectgebied. Er zijn diverse bouwblokken gelegen tussen de Rouboslaan en het projectgebied. Deze tussenliggende bouwblokken voorzien, met het oog op eventuele geluidsoverdracht, in een afschermende werking. Gezien de locatiespecifieke kenmerken van het projectgebied en directe omgeving als rustig woongebied kan worden gesteld dat voldaan wordt aan een goed geluidsklimaat.

Opmerking: in de volgende versie van de onderbouwing zal nog een nadere beschouwing van de gemeentelijke geluidkaart plaatsvinden

Conclusie

Voorliggend initiatief wordt in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar geacht.

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 behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten.

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 behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Woningen worden gekwalificeerd als een kwetsbare objecten. Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen. De realisatie van de woningen en de komst van extra bewoners ter plaatse van het projectgebied 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. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Uit een inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied, binnen mogelijke hinderafstand, geen bedrijfsmatige functies voorkomen. De aan de overzijde van de Papelaan gelegen IJssalon grenst in de huidige situatie reeds aan woningen. De realisatie van de woningen zal derhalve niet tot hindersituaties leiden.

Conclusie

Het voorliggende 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 behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van de kadastrale percelen, sectie B, nummers 10698 en 11122 aan de Papelaan, te Voorschoten. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling van het perceel aan de Papelaan 59 is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Het voorliggende initiatief zal tot geringe wijzigingen in verkeerstromen leiden en een bepaalde parkeervraag genereren. 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.

De gemeente voorschoten heeft momenteel nog geen parkeernormering voor de woonwijken binnen de gemeente. Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersintensiteiten en de parkeerbehoefte die samenhangen met een ruimtelijke ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van Stichting CROW. Stichting CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie die zich richt op vraagstukken over infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer in Nederland.

Voor een 'Koop, tussen/hoek' woning , kan uitgaande van de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) rekening worden gehouden met een totale maximale verkeersgeneratie van 6.7 tot 7,5 verkeersbewegingen per woning. Voor parkeren geldt een parkeernormering van minimaal 1,5 tot maximaal 2,3 parkeerplaatsen per woning. Deze cijfers zijn ontleend aan in de CROW-publicatie benoemde gebiedstypering 'rest bebouwde kom' / 'matig stedelijk.

Voor de vier woningen resulteert dit in een minimale parkeernorm van 6 parkeerplaatsen. Het voorliggende bouwplan gaat uit van 10 parkeerplaatsen, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernormering vanuit de CROW.

Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie van 30 verkeersbewegingen per etmaal kan er worden gesteld dat het initiatief niet leidt tot onaanvaardbare verkeerssituatie voor de langsliggende Papelaan. 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.

Voorts kan worden gesteld dat de huidige (planologische) functie ter plaatse van het projectgebied reeds een verkeersaantrekkende werking, alsmede een parkeervraag, genereert.

In de bestaande situatie doen zich hiertoe geen problemen voor op het wegennet in de omgeving.

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 initiatief van de WBM (Wassenaarse Bouwmaatschappij B.V.). De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de WBM. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen ter plaatse van de Papelaan 59, te Voorschoten is op 24 december in het gemeenteblad van voorschoten kenbaar gemaakt.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning zal vanaf (d.d. invoegen) voor 6 weken ter inzage worden gelegd.

PM

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van vier woningen ter plaatse van het perceel aan de Papelaan 59, te Voorschoten. Op dit perceel zijn in de bestaande situatie diverse bedrijfsopstallen alsmede een kleine bedrijfswoning aanwezig. De aanwezige bebouwing, welke grotendeels in een matige bouwkundige staat verkeerd, zullen ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel worden gesloopt.

Middels het initiatief wordt aangesloten bij het streven van de overheid om nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de locatiespecifieke kenmerken van de directe (bebouwde)omgeving. De realisatie van de woningen vergroot hiertoe de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

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.

