

Toelichting

Ontwerp-Wijzigingsplan Veurseweg 350

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging plangebied
- 1.3. Vigerend plan
- 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal en regionaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.4 Conclusie

Hoofdstuk 3 Analyse

- 3.1 Ontstaansgeschiedenis
- 3.2 Functionele en ruimtelijke analyse

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

- 4.1 Hoofdpzet van het plan
- 4.2 Ruimtelijke en functionele aspecten

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

- 5.1 Bodemkwaliteit
- 5.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 5.3 Ecologie
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Geluidhinder
- 5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen
- 5.7 Milieuzonering
- 5.8 Mobiliteit en verkeer
- 5.9 Luchtkwaliteit
- 5.10 Water

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

- 6.1 Plansystematiek
- 6.2 Toetsing aan de wijzigingsregels
- 6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

- 7.1 Eigendomssituatie
- 7.2 Grondexploitatie/ financiële haalbaarheid
- 7.3 Exploitatieplan

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlage ecologische quickscan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Voorschoten het bestemmingsplan “Buitengebied(2010)” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om vrijkomende agrarische complexen om te zetten naar wonen. De agrariër van het perceel Veurseweg 350 is vertrokken en heeft de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. Het perceel en de omliggende gronden zijn in eigendom van de Stichting Duivenvoorde. De eigenaar is voornemens het complex te verkopen en het een woonbestemming te geven. Verder is het plan om 1008 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing te saneren.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Veurseweg 350 is gelegen in het zuiden van de gemeente Voorschoten nabij de gemeentegrens met de gemeente Leidschendam-Voorburg. De begrenzing van het plangebied bestaat voornamelijk uit de bestaande bebouwing van het complex Veurseweg 350.

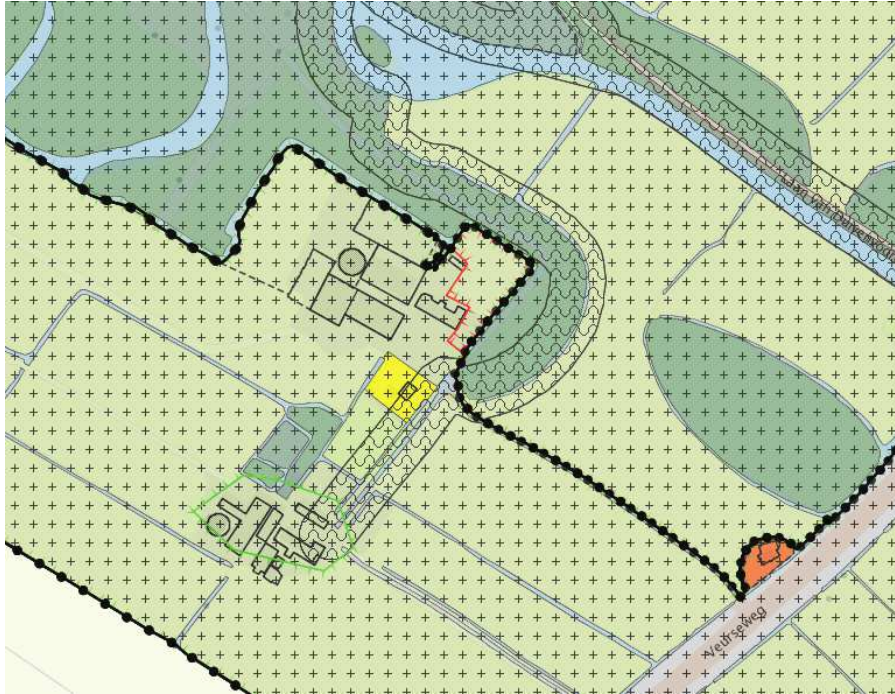


Luchtfoto Veurseweg 350

1.3 Vigerend plan

Voor het complex is het geldende bestemmingsplan “Buitengebied(2010)” van kracht. Het complex heeft de bestemming “agrarisch met waarden, open gebied”. Ook heeft het perceel de dubbelbestemmingen “waarde –archeologie 5” en “waarde- beschermd dorpsgezicht”. Een klein gedeelte van het terrein heeft ook nog de bestemming “Waterstaat-waterkering”. De oude boerderij heeft ook nog de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden- rijksmonument”. Ook heeft een gedeelte van het terrein de aanduiding “landgoedbiotoop”.

In artikel 38.2 van het bestemmingsplan Buitengebied is voor de bestemming “agrarisch met waarden, open gebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijfsbeëindiging. Deze bestemming kan onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming “wonen”. In artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan staan de voorwaarden voor de wijziging. In bijlage 1 zijn de regels vervat.



Uitsnede Bestemminplan Buitengebied Voorschoten

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid dat als basis dient voor dit wijzigingsplan besproken. De ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur van het plangebied worden besproken en verbeeld in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstvisie voor het plangebied gepresenteerd. De verschillende milieuaspecten die van belang zijn voor het wijzigingsplan worden besproken in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. De economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Met de komst van het kabinet Rutte is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk heeft deze afspraken uitgewerkt in de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...).

De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden.

De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

Het geldende bestemmingsplan is nog tot stand gekomen onder de Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte wordt de Duivenvoordecorridor aangewezen als Rijksbufferzone tussen de stedelijke regio's van Haaglanden en Leiden. Hoofddoelstelling is de handhaving van het overwegend groene karakter van deze buffer, zodat geen aaneengesloten stedelijke zone tussen het stadsgewest Haaglanden en de regio Holland-Rijnland ontstaat. Dientengevolge bepleit de Rijksoverheid in de Nota Ruimte een stimulering van groene en recreatieve functies in de corridor en de handhaving van de corridor als laatste doorgaande ecologische verbinding tussen het Groene Hart van de Randstad en het strandwallenlandschap bij Wassenaar. De regiefunctie voor deze ontwikkeling en voor het planologische regime legt het rijk bij de provincie Zuid-Holland.

Met het oog op de status als Rijksbufferzone heeft met de Inspectie RO en de Provincie Zuid-Holland nader overleg plaatsgevonden over de concrete toekomstige inrichting van de corridor.

Geconstateerd kan worden dat de Rijksoverheid de voorstellen tot herinrichting beschouwt als een constructieve bijdrage voor een groene ontwikkeling van de corridor. Zij hecht daarbij waarde aan een sterke planologische bescherming van waardevolle planelementen zoals een bijdrage ter versterking van de cultuurhistorische waarde.

Nationaal Bestuursakkoord Water (WB 21)

Ook moet worden voldaan te worden aan landelijke doelstellingen op het gebied van de waterhuishouding, vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en het Nationaal Bestuursakkoord Water/Waterbeheer 21e Eeuw (WB21). Bijzondere aandacht verdienen daarbij kwesties als watertekorten, verdroging, verzilting en de kwaliteit van waterbodems.

Omtrent deze aandachtspunten heeft tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2008) overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders van het Hoogheemraadschap Rijnland. Met de herinrichting wordt een ontwikkeling gestimuleerd, die voor de waterhuishouding zonder meer als positief kan worden beschouwd.

Structuurschema Groen Ruimte - Nota Belvédère

Een derde beleidsterrein met cruciale betekenis voor de Duivenvoordecorridor is de cultuurhistorie. Het plangebied valt in het vroegere Structuurschema Groene Ruimte binnen de begrenzingen van het Strategisch Groenproject Landgoederenzone Haaglanden. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met karakteristieke landschapspatronen en gebiedstypische vormen van grondgebruik.

Vergelijkbare doelstellingen vloeien voort uit de Nota Belvédère, waarin delen van de Rijksbufferzone zijn aangewezen als topgebied cultureel erfgoed, en de hierop voortbordurende aanwijzingen in het streekplan. Ook zij vragen om het behoud of de herontwikkeling van waardevolle cultuurhistorische elementen in de corridor. Daarbij moet worden gedacht aan gebiedstypische nederzettingvormen, oude wegen, waterlopen, verkavelingspatronen, gebouwde en archeologische monumenten. Deze elementen moeten als inspiratiebron dienen voor concrete inrichtingsplannen. In het verlengde hiervan hebben de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar samen met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten het initiatief genomen voor de aanwijzing van een beschermd Stads- en Dorpsgebied. Het gebied is inmiddels aangewezen en is verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied (2010).

Beschermd stads- en dorpsgezicht

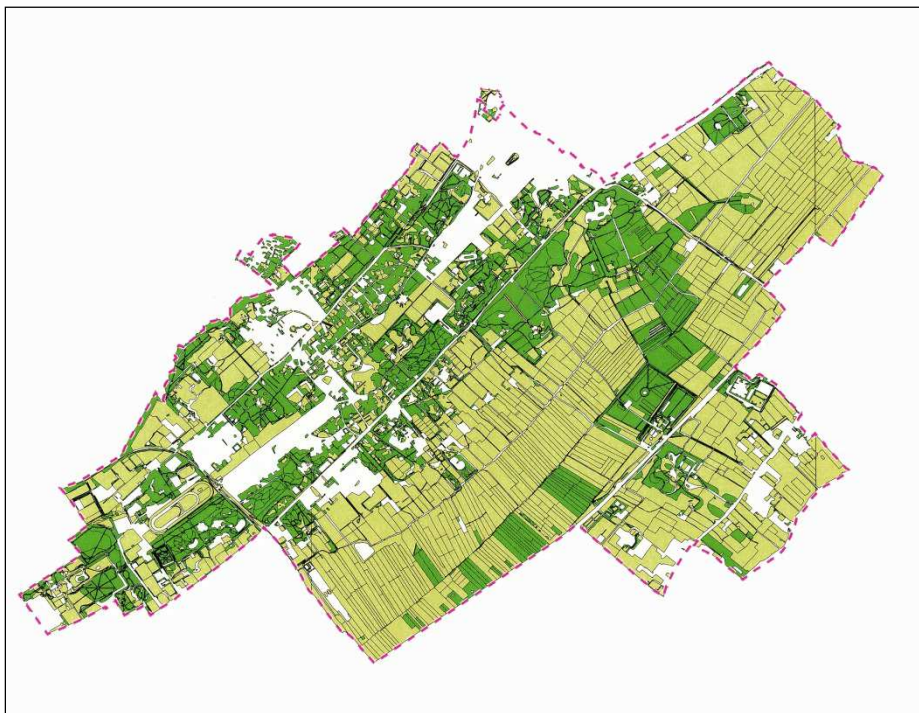
In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' als volgt beschreven: 'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

1. de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.

2. cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
3. ensembles van 19de en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's.
4. cultuurhistorisch waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben (voormalige MIP-panden , voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachtsstreepje).
5. erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.

Bij het aanwijzingsbesluit horen twee kaarten. Dit zijn de 'waarderingskaart structuren 2' en 'waarderingskaart bebouwing'. Volgens deze kaarten wordt de open groenstructuur (weiland en bouwland) versus de gesloten groenstructuur (bos) gewaardeerd als belangrijke structuur. Ook wordt de boerderijstrook gewaardeerd als belangrijke bebouwing.



Rijksmonument

De boerderij Veurseweg 350 is in 1968 aangewezen als rijksmonumenten (monumentnummer 38010).

Redengevende omschrijving:

Boerderij, dwarshuistype met opkamer, 17e eeuw. Gehavend bij restauratie.

Het ensemble wordt gevormd door de boerderij, met rechts op het erf een 18^e eeuwse karakteristiek gepotdekselde schuur en paardenstal met drinkbak en deels achter de boerderij een

19^e eeuwse hooiberging, ook wel hooihuis genoemd. Deze bijgebouwen maken geen onderdeel uit van het rijksmonument, maar hebben hoge cultuurhistorische waarden en complementeren het boerenerf.

“Ook andere onderdelen van het deels met houten hekwerken omgeven erf maken dit complex tot een beeldbepalend ensemble, waaronder de *moestuin (thans grasland)*, de *boomgaard* en de monumentale beplanting met kastanjes, eiken en beuken. De *oude beukenlaan* die voor Veurseweg 348 langs loopt, is op een kaart uit 1703 reeds te zien als een verbinding van beide boerderijen met een inmiddels in onbruik geraakte oprijlaan van kasteel Duivenvoorde”

Via de oprijlaan vanaf de Veurseweg wordt het boerenerf ontsloten en heb je zicht op het achterland tot aan de bomenrij en het gemaal langs de spoorlijn. De boerderij, de gepotdekselde schuur en de hooiberging omkaderen het boerenerf en zijn zowel ruimtelijk als cultuurhistorisch waardevol. Opmerkelijk is dat de hooiberging hier een aan één zijde open schuur is, ook wel hooihuis genoemd. Rond het midden van de 19^{de} eeuw deed het hooihuis zijn intrede in de regio. Dit is een aan één of drie zijden open schuur om hooi op te slaan. De spanconstructie bestaat uit ankerbalkgebinten, waarvan de staanders op gemetselde of natuurstenen poeren staan. Ze komen vooral voor op de pachtboerderijen van kasteel Duivenvoorde, zoals hier op de Grenshoeve. Behalve als opslag voor hooi werd het open hooihuis gebruikt voor de stalling van gereedschappen en voertuigen. Aan de oude beukenlaan die Veurseweg 350 verbindt met boerderij Kasteelhoeve aan de Veurseweg 348 ligt een boomgaard. Deze boomgaard en de aan de zuidzijde van de boerderij gelegen voormalige moestuin zijn kenmerkende elementen die bijdragen aan het groene karakter van het boerenerf en een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de boerderij. Tevens zijn nog enkele historisch landschappelijke structuren herkenbaar aanwezig.

Cultuurhistorisch gezien is er een functionele relatie met kasteel Duivenvoorde.

EG richtlijnen - Flora en Faunawet - Natuurbeschermingswet

Op het vlak van de ecologie dient het bestemmingsplan voldoende zorg te dragen voor het beheer en de instandhouding van de in het gebied aanwezige flora en fauna. In dit kader dient rekening te worden gehouden met de 'Vogelrichtlijn' en 'Habitatrichtlijn' van de Europese Unie en de Flora en Faunawet van de Rijksoverheid. Het voortbestaan van specifieke planten en dieren alsmede hun leefmilieu dient te worden gewaarborgd door de aanwijzing van speciale beschermingszones. De uitwerking hiervan is beschreven in 5.3

Wet Luchtkwaliteit (2009)

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In deze situatie is hier sprake van.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het bestemmingsplan Buitengebied (2010) is nog tot stand gekomen onder de provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”. Inmiddels is op 9 juli 2014 de visie ruimte en mobiliteit vastgesteld door Provinciale Staten.

Visie Ruimte en Mobiliteit(VRM)

Deze nieuwe visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. 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 en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

'Landgoedbiotoop'

In de Verordening heeft de provincie regels opgenomen met als doel het beschermen en versterken van de historische landgoederen en landgoederenzones. De landgoedbiotoop is een middel om de cultuurhistorische en ruimtelijke ontwikkelingen van de landgoederen te beschermen en versterken. Onder een landgoedbiotoop wordt een buffer verstaan die als contour om buitenplaatsen of een groep van buitenplaatsen heengetrokken kan worden en waar voor de planvorming dezelfde uitgangspunten gelden.

De uitgangspunten bij bescherming van de biotoop: de ruimte vrij en openhouden en niet bebouwen, tenzij dat tot verbetering van de biotoopwaarden leidt. Binnen een landgoedbiotoop kan sprake zijn van nieuwbouw in het geval van versterking of verbetering van de aldaar aanwezige waarden (een 'neen, tenzij'-beleid). Gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen voor gronden gelegen binnen de biotoop van een landgoed een beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen, waarin het effect / de invloed van deze ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven.

Binnen het plangebied is een klein gedeelte van het blikveld van de landgoedbiotoop van landgoed Duivenvoorde gelegen. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien. Het landgoed wordt door de ontwikkeling in dit bestemmingsplan niet aangetast.

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juli 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. In deze structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Deze structuurvisie heeft geen wettelijk karakter, maar door vaststelling van de visie worden de deelnemende gemeenten van het samenwerkingsverband wel verbonden om de afspraken uit het document uit te voeren. De besluiten in de structuurvisie zijn leidend voor structuurvisie's en nota's van de gemeenten. Eén van de zeven kernbeslissingen is 'Groene kwaliteit en landschap'. Hierin is bepaald dat het groen-blauwe netwerk centraal staat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. De Duivenvoordecorridor maakt deel uit van de te creëren ecologische en recreatieve groene verbinding tussen kust en Groene Hart. Om deze verbinding te realiseren is in de structuurvisie opgenomen dat de gemeente Voorschoten in samenwerking met Leidschendam-Voorburg de kassen/gebouwen uit het gebied verwijderen. In de plaats hiervan komt er beperkte woningbouw terug in de stijl van de bestaande boerderijen en landhuizen in het gebied.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In april/mei 2012 is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Duin, Horst & Weide' vastgesteld door de gemeenteraden van de drie Pact van Duivenvoorde gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. In het LOP geven de gemeenten aan dat zij willen dat het gebied vitaal en authentiek blijft, maar ook, waar dat kan toegankelijk wordt gemaakt voor omwonenden uit de regio.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duivenvoordecorridor

De structuurvisie Duivenvoordecorridor voorziet conform de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden in een sanering van de plaatselijke aanwezige bebouwing, met name kassen, in een stimulering van nieuwe groene en recreatief aantrekkelijke functies. Leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen is de versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap respectievelijk coulissenlandschap. Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld, met zowel open als besloten landschapseenheden. Om dit doel te kunnen bereiken ligt het accent van de structuurvisie op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte. Daarmee kunnen tevens karakteristieke zichtlijnen en vergezichten zoals op kasteel Duivenvoorde worden versterkt.



Figuur 2.2: Plankaart structuurvisie Duivenvoordecorridor

De structuurvisie Duivenvoorde voorziet in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw en een versterking van het bestaande cultuurhistorisch waardevolle landschap. Het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor de 'Gras voor Glas'-regeling.

De structuurvisie voorziet in een economisch gezonde landbouw in de vorm van grondgebonden (melk) veehouderij. Door bedrijfsbeëindiging van bedrijven zonder bedrijfsopvolging komen gronden vrij welke bij de stichting in beheer gegeven worden om zo het open landelijke karakter te behouden.

De rode functies moeten worden aangegrepen om de karakteristiek van een historisch landgoederenlandschap nieuwe kracht bij te zetten; een landschap samengesteld uit landgoederen/buitenplaatsen, lanenstelsels en open landerijen met historische boerderijen en boerenlinten.

Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor

Op 30 juni 2011 is door de gemeenteraad van Voorschoten het beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen vastgesteld die gesteld worden aan ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor. Dit is een van de kaders waar ontwikkelende partijen zich aan moeten houden. Bouwen is mogelijk binnen een beperkt aantal typologieën: buitenplaatsen, boerderijen, gebouwen in het lint. Dit beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de welstandsnota, voor wat betreft de Duivenvoordecorridor.

2.4 Conclusie

Het wijzigingsbestemmingsplan is in lijn met zowel het rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Analyse

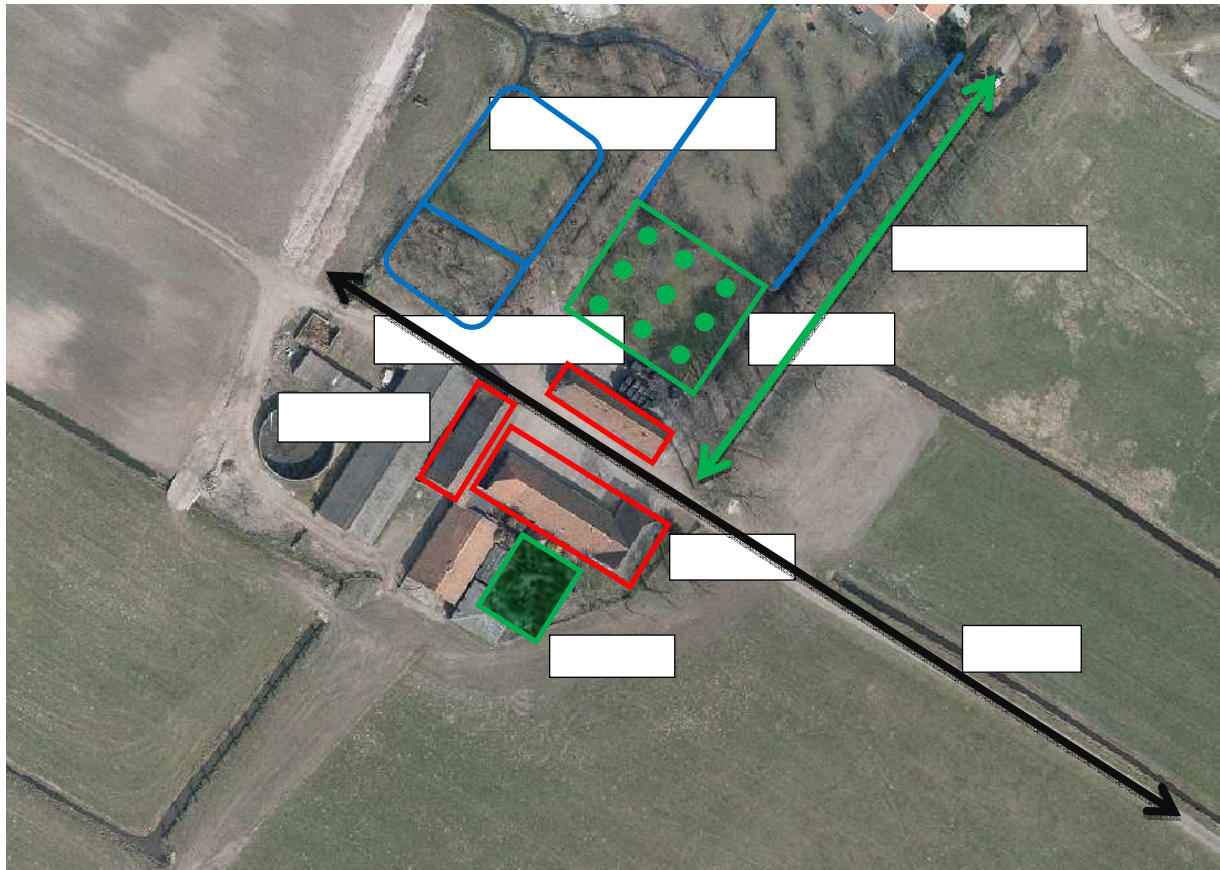
3.1. Ontstaansgeschiedenis

Veurseweg 350 is als (voormalige) pachtboerderij van Kasteel Duivenvoorde gelegen in het buitengebied van Voorschoten. Het buitengebied, ook wel Duivenvoordecorridor genaamd, is in 2007 door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Met deze aanwijzing zijn de bijzondere stedenbouwkundige waarden van de Duivenvoordecorridor erkent. Als onderdeel van de landgoederenzone kenmerkt het buitengebied zich door de (voormalige) buitenplaatsen en boerderijlinten, waarbij het fraaie open weidelandschap wordt afgewisseld met gesloten bosschages (=coulisselandschap).

Het landschap van de Duivenvoordecorridor bestaat uit strandwallen en strandvlakten. Op de overgang daarvan ligt als onderdeel van een boerderijlint het boerenerf Veurseweg 350. Boerderij de Grenshoeve is midden in de 17e eeuw gebouwd in opdracht van Arent XXI Wassenaar van Duivenvoorde.

3.2 Functionele en ruimtelijke analyse

Via een oprijlaan vanaf de Veurseweg wordt het deels met houten hekwerk omgeven boerenerf ontsloten. Vanaf de oprijlaan reikt het zicht op het achterland tot aan de bomenrij en het gemaal langs de spoorlijn Den Haag-Leiden. Het voormalig agrarische complex bestaat uit de 17e eeuwse boerderij Grenshoeve met aan de rechterzijde een karakteristieke gepotdekselde schuur met stal. Op het achtererf is een grote hooiberging gelegen. De boerderij, de gepotdekselde schuur en de hooiberging omkaderen het boerenerf en zijn zowel ruimtelijk als cultuurhistorisch waardevol. Opmerkelijk is dat de hooiberging hier een aan één zijde open schuur is, ook wel een hooihuis genoemd. Rond het midden van de 19e eeuw deed het hooihuis zijn intrede in de regio. Behalve als opslag voor hooi werd het open hooihuis gebruikt voor de stalling van gereedschappen en voertuigen. Aan de oude beukenlaan die Veurseweg 350 verbindt met boerderij Kasteelhoeve aan de Veurseweg 348 ligt een boomgaard. Deze boomgaard en de aan de zuidzijde van de boerderij gelegen moestuin zijn kenmerkende elementen die bijdragen aan het groene karakter van het boerenerf en een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de boerderij. Tevens zijn nog enkele historische landschappelijke structuren herkenbaar aanwezig.



Bestaande waardevolle elementen boerderij Grenshoeve

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1. Hoofdopzet van het plan.

De agrarische bedrijfsvoering van Veurseweg 350 is beëindigd. De bestemming 'Agrarisch met waarde – open gebied' wordt omgezet naar de bestemming wonen. Als voorwaarde wordt de bebouwing die niet staat aangegeven op de kaart met waardevolle elementen gesaneerd.

4.2 Ruimtelijke en functionele aspecten

Boerderij Grenshoeve krijgt een woonbestemming. De gepotdekselde schuur en hooiberging staan ten dienste van de woonbestemming. Het erf behoudt zijn agrarische uitstraling.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Bodemkwaliteit

Op het terrein bevinden zich drie bovengrondse opslagtanks voor vloeibare brandstoffen, een dieseltank en twee huisbrandolietanks (elk met een inhoud van ca. 1000 liter). Het opslaan van brandstof is een potentieel bodembedreigende activiteit.

De dieseltank werd gebruikt om voertuigen van de voormalige veehouderij te voorzien van brandstof. In verband met de bedrijfsbeëindiging zal de eigenaar c.q. de toenmalige veehouder ter plaatse van deze dieseltank nog een zgn. eindsituatie(bodem)onderzoek te laten verrichten. Huisbrandolie werd/wordt gebruikt voor de verwarming van woonruimten. Van de twee opslagtanks is er één afgesloten. De drie opslagtanks brengen geen beperkingen met zich mee voor het plan.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Een belangrijke beleidsdoelstelling voor het buitengebied van Voorschoten is de versterking van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In dit kader hebben de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten samen met de gemeente Wassenaar een procedure gestart, die in 2007 heeft geleid tot de aanwijzing van het beschermd stads- en dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg. Dit beschermde gezicht bestrijkt zowel delen van het plangebied als grote delen van het hierop aansluitende buitengebied van Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Met deze aanwijzing wordt getracht typische landschapsstructuren en bebouwingspatronen te beschermen.

Een vergelijkbaar beschermende doelstelling heeft zoals eerder reeds is aangeduid de Belvédère-regeling, die voor delen van het buitengebied van toepassing is. Ook zij verplicht de overheden om bij de (her-) ontwikkeling van Belvédèregebieden rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied.

Omdat de boerderij als rijksmonument is aangewezen heeft er een bouwhistorische verkenning en waarde stelling plaatsgevonden. Dit rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Conclusie uit het rapport is dat bij de Grenshoeve sprake is van een bijzonder waardevol agrarisch complex. Van deze pachtboerderij van het landgoed Duivenvoorde is naast de uit de 17^{de} eeuw daterende boerderij een 18^{de}-eeuwse bijschuur en een 19^{de}-eeuws hooihuis bewaard gebleven. Deze bouwdelen vormen samen met de nog deels behouden gebleven historische erfaanleg- en ontsluiting een bijzonder historisch ensemble. Behoud van deze delen is van groot belang omdat met name de bijgebouwen veelal zeer kwetsbaar zijn. In dat kader verdient ook het aangebouwde karnmolenhuis bijzondere aandacht. Voor de overige gebouwen op het erf geldt weliswaar dat deze deel uitmaken van het ensemble en de ontwikkelingsgeschiedenis van het complex, maar deze bouwdelen zijn of te zeer aangetast door latere wijzigingen of van een algemeen voorkomend type. Voor een deel van deze jongere bouwdelen, zoals de vroeg 20^{ste} eeuwse grupschuur en de oudere mestsilo, geldt dat deze wel enige beeldondersteunende waarde vertegenwoordigen. Indien een toekomstige functie vraagt om een fors bouwvolume zouden deze delen hiervoor (eventueel als volume) ingezet kunnen worden. Behoud is echter niet noodzakelijk. Indien er in het kader van een herbestemming een ontmanteling van het interieur plaats zal vinden is het zeker aan te bevelen om aan deze

ontmanteling een bouwhistorisch vervolgonderzoek te koppelen. Enerzijds levert dit een belangrijke bijdrage in de kennis ten aanzien van de boerderijbouw in het Rijnland. Anderzijds kunnen uitkomsten en vondsten ook bij het ontwerpproces worden ingezet om zo het historische karakter van het object te versterken.

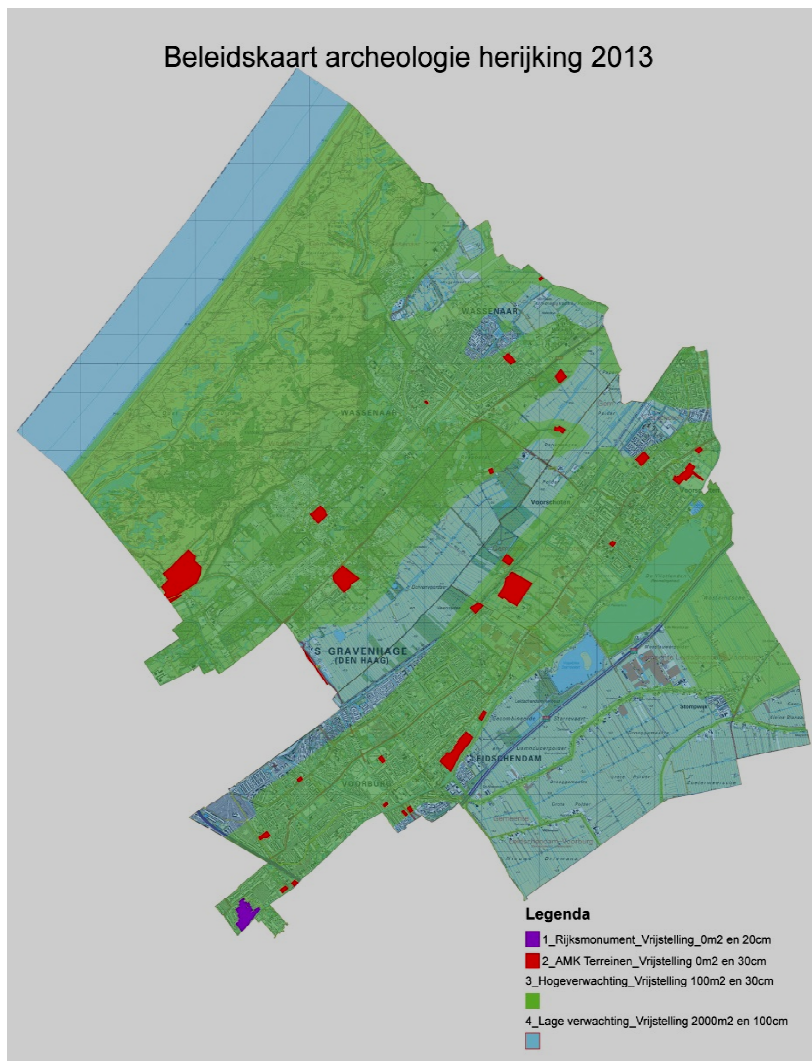
5.2.2. Archeologie

Conform de herziene Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat bij een integrale ruimtelijke afweging, naast archeologie, ook andere belangen mee beoordeeld moeten worden biedt de wet gemeenten wel enige beleidsruimte. De gemeente Wassenaar heeft in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009 (de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie “Duin, Horst en Weidegebied”).

In 2014 heeft de gemeente Wassenaar haar archeologiebeleid herijkt, ‘archeologienota herijking 2013. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische ‘waarderings-gebieden’ aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de ‘waarderingsgebieden’ geldt, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting, een verschillend regime. Elk waarderingsgebied kent eigen vrijstellingsgrenzen. Voor bodemingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De vier waarderingsgebieden zijn:

- Waarde-Archeologie 1 Archeologisch rijksmonument
- Waarde-Archeologie 2 Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
- Waarde-Archeologie 3 Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
- Waarde-Archeologie 4 Gebieden met een lage archeologische waarde



Beleidskaart archeologie herijking 2013

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Het beleid ten aanzien van de in dit bestemmingsplan als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en gebieden met een archeologische verwachting, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt door de toepassing van de Wamz en het opnemen van regels (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan.

5.3 Ecologie

Quicksan

Voor het plan gebied is in juli 2014 een quick scan ecologie uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek houdt in dat door een ecooloog wordt beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en

landschapselementen. Gezocht wordt naar sporen van beschermde soorten. Op basis van een quick scan kan ondermeer beoordeeld worden of een ontheffing Flora en Faunawet of een vergunning Natuurbeschermingswet (waarschijnlijk) noodzakelijk is, maar voor het aanvragen van een ontheffing c.q. vergunning is een meer uitgebreid en nauwkeurig onderzoek noodzakelijk.

Flora en fauna

Uit het veldbezoek blijkt dat met zeer grote zekerheid een kerkuil aanwezig is en broedt in een van de schuren die gesloopt gaat worden. Ook de aanwezigheid van de huismus staat vrijwel vast - er zijn vogels gezien. Omdat de waarnemingen buiten de broedtijd zijn gedaan kan er geen conclusie over de aanwezigheid als broedvogel worden getrokken. Via de Flora en Faunawet is het broedterritorium beschermd. Voor de boerderij en de schuren zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van vleermuizen, in ieder geval kunnen de vleermuizen niet worden uitgesloten. Tot slot is in de tuin de grote kaardebol aangetroffen. Voor al deze soorten geldt dat sloop en verbouwingen kunnen leiden tot effecten op de soort. Dat betekent dat bij bewezen aanwezigheid een ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk is. Om met zekerheid te kunnen bepalen of deze soorten aanwezig zijn moet een afdoende inventarisatie worden uitgevoerd.

5.4. Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een activiteit of bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een risicocontour van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of via het spoor. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor dit bestemmingsplan niet nodig is. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

5.5 Geluidshinder

Wegverkeerlawaaai

De boerderijwoning bevindt zich binnen de zone voor wegverkeerlawaaai (ca. 238 m). Uit recente berekeningen ten behoeve van het gemeentelijk Actieplan geluid 2013-2018 blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van deze woning 46 dB bedraagt (na aftrek van 2 dB vanwege het stiller wordende verkeer in de komende 10 jaar). Het plan vergt derhalve geen procedure om een hogere waarde toe te staan.

Railverkeerlawaaai

De bestaande boerderijwoning bevindt zich buiten de zone van 600 m van de spoorlijn Den Haag-Leiden waarbinnen beoordeeld moet worden of de geluidsbelasting, als gevolg van het railverkeerlawaaai, op de gevel van een woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Het plan vergt derhalve geen procedure om een hogere waarde toe te staan.

5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die van enig planologisch belang zijn.

5.7 Milieuzonering

5.7.1. Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

5.7.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van de de als burgerwoning te gebruiken boerderijwoning dient ook voor het aspect milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gewaarborgd. Op een afstand van meer dan 100 m ten noorden van de planlocatie bevindt zich een niet-intensieve veehouderij. Verder komen in de wijde omtrek van de planlocatie geen bedrijven voor waar op de planlocatie rekening zou moeten worden gehouden. Onder deze omstandigheden kan worden aangenomen dat voor het aspect hinder ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8 Mobiliteit en verkeer

5.8.1 Ontsluiting

Het huidige pand Veurseweg 350 wordt ontsloten op de provinciale weg N447. Het complex heeft een rechtstreekse uitrit op deze provincialeweg. In de nieuwe situatie blijft deze uitrit bestaan. De ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen.

5.8.2 Parkeren

Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Hiervoor wordt verwezen naar 2.1

5.10 Water

5.10.1 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 22 december 2009 is de nieuwe keur van het Hoogheemraadschap Rijnland in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur was nodig vanwege de totstandkoming van de

Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

5.10.2 Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe Waterbeheerplan legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

5.10.4 Situatie plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonbestemming worden oude gebouwen op de locatie gesloopt. Het oppervlak aan verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande waterkering in het gebied blijft gehandhaafd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Plansystematiek

De juridisch-planologische regeling van dit wijzigingsplan geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de planverbeelding. Zij bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de hogere overheden enerzijds (zie hoofdstuk 2) en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds (zie hoofdstuk 3). Qua plansystematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

6.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

In artikel 38.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn in het kader van de bedrijfsvoering van bestaande, al dan niet agrarische, bedrijven in het plangebied de bestemming van de gronden waarop de betreffende bedrijven zijn gevestigd te wijzigen. In artikel 38.2.2 en in artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan worden de wijzigingsvoorwaarden beschreven. Met het plan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden voldaan.

6.3. Artikelsgewijze toelichting

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities die van belang zijn voor de toepassing van zowel de hoofdbestemmingen als de algemene bepalingen.

In hoofdstuk 2 komen de bestemmingsregels aan de orde. In dit wijzigingsplan zijn 3 bestemmingen opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2010".

In hoofdstuk 3 en 4 worden de algemene, de overgangs- en de slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Eigendomssituatie

Alle grond binnen het plangebied is in eigendom bij Stichting Duivenvoorde. De grond blijft na realisatie ook in eigendom bij de stichting. De woning wordt in erfpacht uitgegeven.

7.2 Grondexploitatie/ financiële haalbaarheid

Een bestemmingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn en inzicht geven in de financiële uitvoerbaarheid. De ontwikkeling op het perceel Veurseweg 350 worden geïnitieerd en uitgevoerd door Stichting Duivenvoorde. De kosten, waaronder ook eventuele tegemoetkoming in vergoeding van planschade, zijn geheel voor rekening van de stichting. Het plan is daarmee voor de gemeente Voorschoten financieel-economisch uitvoerbaar.

7.3 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een omzetting van een boerderij naar een woning. Dus niet om de bouw van een of meer nieuwe woningen of verbouw van ten minste 10 woningen. Voor onderhavig bouwplan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een wijzigingsplan ex artikel 3.6.1.a Wro opgesteld. In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij de voorbereiding van uitwerking van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het uitwerkingsplan wordt op basis van artikel 3.9a Wro ter visie gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vantot en met..... Er is in de periode van de ter inzagelegging ...zienswijze binnengekomen