



Bestemmingsplan West

15 december 2011

Vastgesteld

9T8982



gemeente VOORSCHOTEN

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 443 36 66

010-4433688

info@rotterdam.royalhaskoning.com

www.royalhaskoning.com

Arnhem 09122561

Telefoon

Fax

E-mail

Internet

KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan West
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan West
Status	Vastgesteld
Datum	15 december 2011
Projectnaam	Bestemmingsplan West
Projectnummer	9T8982
Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten
Referentie	9T8982/R010/140198/Rott



INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Beleid hoogheemraadschap	23
3	ANALYSE	25
3.1	Ontstaansgeschiedenis	25
3.2	Functionele analyse en beschrijving	26
3.3	Stedenbouwkundige analyse en beschrijving	29
4	PLANBESCHRIJVING	35
4.1	Nieuwe ontwikkelingen	35
4.2	Consolidering	36
4.3	Specifieke locaties	40
4.4	Verkeer	42
5	SECTORALE ASPECTEN	45
5.1	Bodemkwaliteit	45
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	45
5.3	Ecologie	47
5.4	Externe veiligheid	48
5.5	Geluidhinder	49
5.6	Kabels, leidingen en straalverbindingen	52
5.7	Milieuzonering	53
5.8	Luchtkwaliteit	55
5.9	Water	57
5.10	Sociale veiligheid	60
5.11	Duurzaamheid	61
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	63
6.1	Plansystematiek	63
6.2	Artikelsgewijze toelichting	63
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
7.1	Financiële uitvoering	77
7.2	Exploitatieplan	77

Bijlage 1: Beleidsnotitie(s) erkers en balkonbeleid

Bijlage 2: Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen.





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Voorschoten is bezig met een actualiseringsprogramma voor haar bestemmingsplannen. Nu wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de woonwijken Nassauwijk, Adegeest, Boschgeest en Bloemenwijk. Het gaat hier om een stedelijk gebied, waarvan de planologische regeling sterk versnipperd is. Door de onderling verschillende ouderdom van de woonbuurten in het plangebied is voor vergelijkbare situaties geleidelijk een onderling soms sterk afwijkend planologisch regime ontstaan. Daarnaast is binnen deze historisch aanwijsbare deelgebieden een groot aantal partiële herzieningen en vrijstellingsbesluiten voor kleinschalige ontwikkelingen uitgevoerd. Het onderling sterk uiteenlopen van de ruimtelijke ontwikkelings- en bebouwingsmogelijkheden is vanuit oogpunt van rechtsgelijkheid een ongewenste situatie.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van consolidering van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. Op een aantal punten zijn de mogelijkheden voor uitbreiding of verandering van bebouwing en/of functies tegen het licht gehouden en opnieuw overwogen. De belangrijkste constatering is dat de kwaliteit van de woonbuurten over het algemeen redelijk tot goed is te noemen. De aanwezige bedrijvigheid is hoofdzakelijk van 'lichte aard' en heeft een geringe invloed op de omgeving. De komende tien jaar worden geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het plan is er in essentie erop gericht de huidige functies zoveel mogelijk te continueren. Hierbij is evenwel sprake van enige flexibiliteit ten aanzien van de ontwikkeling van ondergeschikte (neven-) functies en aanpassing van de bebouwing, mits deze ontwikkelingen geen aantasting vormen voor de leefkwaliteit van de omringende woonomgeving.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de vier groene woonwijken Nassauwijk, Adegeest, Boschgeest en Bloemenwijk. De grens van het plangebied wordt in grote lijnen gevormd door de noordzijde van het golfterrein en sportpark Adegeest, Van Beethovenlaan, Mozartlaan (Buitenplaats Bernice valt buiten het gebied), N447, Rosenburgherlaan, de terreinen behorend tot de British School (de begraafplaats ten zuiden van de British School valt buiten het plangebied) en de spoorlijn (zie figuur 1.1). Het plangebied omvat daarmee nagenoeg het volledige stedelijk grondgebied van de kern Voorschoten ten westen van de N447, met uitzondering van:

- het woon- en werkgebied Dobbewijk ten westen van de spoorlijn;
- de buitenplaats Berbice;
- het sportpark Adegeest;
- de noordelijk van dat sportpark gesitueerde woonwijk Noord-Hofland.

De omvang van het totale plangebied bedraagt omstreeks 200 hectare.



Figuur 1.1: situering plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied wordt momenteel juridische geregeld in de volgende plannen, die qua ouderdom en regeling sterk verschillen:

nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld en goedgekeurd
10	Bestemmingsplan Centrum nr. 458	Vastgesteld dd. 18-06-1957 Goedgekeurd dd. 14-07-1958
13	Bestemmingsplan Nassauwijk nr. 123024	Vastgesteld dd. 19-01-1987 Goedgekeurd dd. 09-06-1987
13A	Bestemmingsplan 1 ^e herziening Nassauwijk nr. RGG/ARB/170013A	Vastgesteld dd. 01-07-1999 Goedgekeurd dd. 11-01-2000
18	Bestemmingsplan Adegeest nr. 459/2	Vastgesteld dd. 22-11-1968 Goedgekeurd dd. 07-01-1970 Kroon dd. 25-10-1972
22	Bestemmingsplan ged. Herziening Adegeest	Vastgesteld dd. 29-03-1974



	<i>nr. 255</i>	<i>Goedgekeurd dd. 19-02-1975</i>
27	Bestemmingsplan Berkhoutpark <i>nr. 25866</i>	<i>Vastgesteld dd. 24-06-1977</i> <i>Goedgekeurd dd. 10-10-1978</i>
28	Bestemmingsplan Adegeest-Stadswijk <i>nr. 22572/1</i>	<i>Vastgesteld dd. 27-08-1976</i> <i>Goedgekeurd dd. 22-06-1977</i>
29	Bestemmingsplan Adegeest - 2 ^e herziening <i>nr. 21415</i>	<i>Vastgesteld dd. 27-10-1978</i> <i>Goedgekeurd dd. 03-04-1979</i>
35	Bestemmingsplan Boschgeest <i>nr. 27434/1</i>	<i>Vastgesteld dd. 15-12-1978</i> <i>Goedgekeurd dd. 11-12-1979</i> <i>Kroon dd. 18-05-1984</i>
9	Boschgeest Br.J. Gemmekelan <i>nr. B120916</i>	<i>Vastgesteld dd. 10-09-1982</i> <i>Goedgekeurd dd. 15-06-1983</i>
17	Boschgeest B.S. v.d. Oyelaan <i>nr. B27434/1</i>	<i>Vastgesteld dd. 30-12-1983</i> <i>Goedgekeurd dd. 13-03-1984</i>
25	Boschgeest fase 1989 <i>nr. B120916</i>	<i>Vastgesteld dd. 14-02-1989</i> <i>Goedgekeurd dd 28-03-1989</i>
26	Boschgeest Sixlaan B.S. v.d. Oyelaan <i>nr. B13759</i>	<i>Vastgesteld dd. 13-03-1990</i> <i>Goedgekeurd dd 05-06-1990</i>
29	Boschgeest B.S. v.d. Oyelaan 1 ^e wijziging <i>nr. B28551</i>	<i>Vastgesteld dd. 13-11-1990</i> <i>Goedgekeurd dd 15-01-1991</i>
39	Boschgeest 1 ^e wijziging <i>nr. B83613</i>	<i>Vastgesteld dd. 01-02-1994</i> <i>Goedgekeurd dd 29-03-1994</i>
46	Bloemenwijk <i>nr. 100445 (ged.)</i>	<i>Vastgesteld dd. 22-12-1994</i> <i>Goedgekeurd dd. 18-07-1995</i>
50	Bloemenwijk-Zuid (Hoogvliet) <i>nr. 79770</i>	<i>Vastgesteld dd. 28-10-1993</i> <i>Goedgekeurd dd. 08-03-1994</i>





2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte vormt momenteel nog de geldende rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het hoofddoel van dit nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Meer specifiek is het nationaal ruimtelijk beleid gericht op:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

De Nota Ruimte heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het bestemmingsplan West van toepassing zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte + Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de (ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt te zijner tijd de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het (ontwerp) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het SVIR is in ontwerp op 14 juni 2011 aan beide Kamers ter behandeling toegezonden. Inmiddels is de benodigde Plan-MER aan de SVIR toegevoegd en aan beide Kamers toegezonden. Na parlementaire behandeling wordt de SVIR vastgesteld en kan deze in werking treden (2012). De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is.

Evenals de Nota Ruimte hebben de Structuurvisie en het bijbehorende Besluit een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het bestemmingsplan West van toepassing zijn. In die zin voldoet het plan dus ook aan het toekomstige beleid.

2.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening gehouden moeten worden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel van het nieuwe waterbeleid in de 21^e eeuw is de watertoets. Water zal meer dan voorheen sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. Ruimtelijke plannen worden aan een watertoets onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwach-



ting dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter zal verlopen. Bestemmingsplannen bevatten daarom een waterparagraaf.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

2.1.4 Nationaal waterplan 2009

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

2.1.5 Consequenties rijksbeleid voor het bestemmingsplan

De genoemde onderdelen van het rijksbeleid vinden doorwerking in het provinciale en gemeentelijke beleid, alsmede in het beleid van het hoogheemraadschap. Een directe toetsing van het bestemmingsplan aan het rijksbeleid is daarom niet aan de orde. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming met het rijksbeleid is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

2.2.2 Verordening Ruimte

Voor de uitvoering van het eigen provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in "Visie op Zuid-Holland", heeft de provincie diverse mogelijkheden voorhanden. Een groot deel van de gewenste ontwikkelingen zal worden bereikt door goed en gezamenlijk overleg, het inzetten van financiële middelen, stimulerende maatregelen, afspraken en overeenkomsten etc. Voorzover echter daarmee de gestelde doelen niet of niet volledig kunnen worden bereikt beschikt elke overheidslaag over eigen wettelijke bevoegdheden/instrumenten op grond van het uitgangspunt: geen verantwoordelijkheid zonder bijbehorende bevoegdheden.

Voor een aantal belangen is daarbij geconstateerd dat doorwerking en borging het beste via het instrument van de provinciale verordening kan plaatsvinden. Het gaat daar bij met name om zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Voor meer ontwikkelingsgerichte zaken of projecten die slechts in één gemeente spelen zijn andere instrumenten, zoals de proactieve aanwijzing en het inpassingsplan, meer geschikt.

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. De onderwerpen (en het beleid) luiden samengevat als volgt:

Art.	Onderdeel	Strekking
2 - 6	Diverse onderdelen landelijk gebied / EHS	n.v.t. (betreft geen landelijk gebied)
7	Kantoren	In beginsel geen <i>nieuwe</i> kantoren buiten 800 m vanaf het station. (zelfstandig kant. >1000 m ² , bedrijfsgebonden kant. >3000 m ²)
8	Bedrijventerreinen	n.v.t. (betreft geen bedrijventerrein)
9	Detailhandel	In beginsel geen <i>nieuwe</i> detailhandel buiten winkelconcentraties, behoudens (o.a.) buurt- en gemakswinkels.
10	Waterkeringen	Waarborging (primaire) waterkeringen.



11	Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	n.v.t.
12	Luchthavens en helihavens	n.v.t.
13	Molenbiotoop	Regeling molenbiotoop rond traditionele windmolens (straal 100 m / 400 m)
14	Landgoedbiotoop	Bescherming landgoederen i.v.m. ontwikkelingen binnen 500 m van een landgoed.

2.2.3 Samenhang en Samenspel Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Op 26 januari 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in die periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. De Woonvisie is gebaseerd op een analyse van de ontwikkelingen in de afgelopen tien jaar en op de nieuwste inzichten in woningbehoeften.

Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In deze woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens en de behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren. Daarnaast blijft er ook aandacht voor de gezinshuishoudens. De provincie heeft vooral de taak de lange termijnbehoefte transparant te maken en te bewaken dat de gestelde doelen worden bereikt.

2.2.4 Provinciaal Verkeer en Vervoerplan Zuid-Holland 2002-2020

Provinciale staten van Zuid-Holland hebben in 2005 het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP), deel B vastgesteld. Het PVVP, deel B omvat de uitwerking van de provinciale visie en ambities op hoofdlijnen voor verkeer en vervoer, zoals die in de Nota Beheerst Groeien (PVVP, deel A) is vastgelegd. In deel B (de Beleidsagenda) wordt een eerste uitvoeringsprogramma geschetst. De algemene beleidslijnen zijn daarin omgezet in concrete maatregelen (zoals de Rijnlandroute) en geprogrammeerd in de tijd. Deel B geeft daarmee richting aan de provinciale investeringen en activiteiten voor verkeer en vervoer op de korte termijn. Het PVVP wordt tevens gebruikt om de (mobiliteits-)plannen van andere overheden en instanties te beoordelen en te beïnvloeden.

2.2.5 Consequenties provinciaal beleid voor het bestemmingsplan

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan, vooral gelet op het consoliderende karakter, in overeenstemming met het provinciaal beleid is. In de regels van het plan wordt, voor zover noodzakelijk, rekening gehouden met aanvullende toetsing aan het provinciaal beleid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een nadere toetsing aan de uitgangspunten van de provinciale kwalitatieve woonvisie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie zetten de samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland koers voor de ruimtelijke inrichting van de Leidse regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren. Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd:

- Holland Rijnland is een topwoonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit' staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en Plassen en Duin, Horst en Weide blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid

Concreet zijn hier onder andere de volgende kernbeslissingen meegemoeid:

- van 2000 tot 2020 netto 33.000 woningen bouwen in de regio;
- versterken van het OV-net met Leiden als centrum;
- merendeel van woningbouw en bedrijventerreinen in Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie;
- creëren van ecologische en recreatieve groene verbindingen tussen de kust en het Groene Hart;
- op peil houden van hoeveelheid bollengrond;
- uitbreiding van bio-science in en om Leiden;
- aanleg van RijnGouweLijn en Rijnlandroute.

2.3.2 Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de Leidse regio presenteren in de Regionale Woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De ambitie en de potentie is om een topwoonregio in de Randstad te zijn. Er is echter een kwantitatief en kwalitatief woningtekort, dat leidt tot een vertrek uit de regio. De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe de plannen daarop aansluiten. Op basis hiervan zijn ambities, doelstellingen en afspraken geformuleerd.

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- De samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken.
- De Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering.
- In de Woonvisie worden afspraken geformuleerd over de wijze waarop Holland Rijnland zich verantwoordt over de uitvoering en over de wijze waarop Holland Rijnland reageert op ontwikkelingen in de woningmarkt.



- De Woonvisie dient als beleidsmatig kader voor corporaties, projectontwikkelaars en bewoners en biedt houvast voor ons eigen handelen.
- De Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij de Verstedelijkingsafspraken.

Indien nieuwe woningbouwlocaties ontstaan ten gevolge van bijvoorbeeld herstructureering en verdichting binnen het plangebied, zullen deze woningen, qua woningtype, doelgroep en woonmilieu moeten voldoen aan de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

2.3.3 Consequenties regionaal beleid voor het bestemmingsplan

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan, vooral gelet op het consoliderende karakter, in overeenstemming met het regionaal beleid is. In de regels van het plan wordt, voor zover noodzakelijk, rekening gehouden met aanvullende toetsing aan het regionaal beleid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een nadere toetsing aan de uitgangspunten van de regionale woonvisies, ingeval van bijvoorbeeld woningbreiding.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie gemeente Voorschoten 2005-2020

De gemeenteraad heeft in 2007 een structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot circa 2020. Het strategisch vertrekpunt kan als volgt aangeduid worden:

- het plezierige woonklimaat dient gehandhaafd te blijven en 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.

Voor het plangebied geldt met name een conserverende opgave ten aanzien van die elementen die bijdragen aan het plezierige woonklimaat, de dorpsidentiteit en kwaliteit van de leefomgeving. Hiertoe zijn de volgende richtinggevende uitspraken vastgesteld:

- de kaartbeelden “structuurbeeld” en “groene hoofdstructuur” visualiseren de ruimtelijke opbouw van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De na te streven ruimtelijke verbinding tussen de verschillende delen van het dorp zijn hier onderdeel van;
- uitgangspunt voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van onze gemeente is dat minimaal het bestaande inwoneraantal met een gevarieerde bevolkingsopbouw gehandhaafd blijft; daarop zal de te realiseren woningbouw afgestemd dienen te blijven;
- ruimtelijke mogelijkheden zullen geboden dienen te worden om het bestaande aantal arbeidsplaatsen in stand te houden, waarbij ingezet wordt om minder passende bedrijvigheid in de woonomgeving te vervangen door arbeidsplaatsen in de directe omgeving van het NS-station (in dit verband wordt o.a. de ontwikkeling van een klein bedrijventerrein tussen het NS-station en het Burgemeester van der Hoevenpark beleidsmatig open gehouden);

- de omvang van Voorschoten met zijn inwoners, woningen, bedrijvigheid en centrumvoorzieningen kan op duurzame en volwaardige wijze ontsloten blijven worden door de bestaande infrastructuur; deze infrastructuur zal kwalitatief wel beter geschikt gemaakt dienen te worden, onder meer door verbetering van de fietspadenstructuur; de noodzaak van een rondweg ontbreekt;
- de kwaliteit en omvang van sportaccommodaties dient afgestemd te zijn op de toekomstige behoeften, waarbij de huidige kwaliteit en omvang als een minimum geldt;
- het centrumgebied verder te completeren en aantrekkelijker te maken als ontmoetingsplaats voor Voorschoten in combinatie met het versterken van de historische koppeling van het centrumgebied met de Vliet, waardoor aansluiting gevonden wordt bij de recreatieve potentie van de Vliet en de Vlietlanden
- een van de vertrekpunten van de structuurvisie Voorschoten 2005-2020 blijft, indien nut en noodzaak onomstotelijk worden aangetoond, dat de bovenregionale verbindingroute A4-A44 (genaamd Rijnlandroute) op basis van het Korte Vliettracé kan worden gerealiseerd; mocht onverhoopt de besluitvorming op provinciaal en rijksniveau tot een ander tracé binnen de gemeentegrenzen van Voorschoten leiden, dan zal een dergelijke verbinding geen rechtstreekse aansluiting dienen te krijgen op het plaatselijke wegennet en is ondergronds een absoluut uitgangspunt.

Op grond van de structuurvisie worden evenwel geen directe nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien, behoudens mogelijk de bedrijvenlocatie nabij het NS-station.

2.4.2 Visie op verkeer en vervoer 2009-2020

De Verkeersvisie omvat het kader voor het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Voorschoten. Het begrip 'duurzaam' staat centraal; Duurzaam Veilig, bruikbaar voor langere tijd en met respect voor de leefomgeving. Veel aandacht in de nota gaat uit naar de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer. Extra aandacht is er voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals (school)kinderen, senioren en mensen met een mobiliteitsbeperking. Voor het autoverkeer zijn in het afgelopen jaar al belangrijke besluiten genomen, denk aan het parkeerbeleid voor het centrumgebied en de Traverse. Deze besluiten zijn integraal onderdeel van de Verkeersvisie.

Het wegennet van Voorschoten is relatief verkeersveilig. Om de verkeersveiligheid voor de toekomst zeker te stellen wordt het wegennet Duurzaam Veilig ingericht en worden alle wijken ingericht als 30 km zones. Om de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers te verbeteren wordt vooral aandacht besteed aan schoolroutes en oversteekplaatsen. Om het gebruik van de fiets te vergroten wordt het stelsel van fietspaden en fietsroutes gecompleteerd en wordt het comfort voor de fietser verbeterd door het wegdek goed te onderhouden.

De regio Holland Rijnland heeft een plan ontwikkeld om het openbaar vervoergebruik flink te laten stijgen. Dit zal ook in Voorschoten goed merkbaar zijn. Punt van aandacht is het bedieningsniveau van het openbaar vervoer in de wijken.

Uit onderzoek blijkt dat het autoverkeer in Voorschoten de laatste tientallen jaren nauwelijks is toegenomen. Het wegennet voor de auto is binnen Voorschoten daarom nog steeds van voldoende capaciteit en zal dat naar verwachting ook voorlopig blijven. Een uitzondering daarop is de Leidseweg Noord. Al geruime tijd is er sprake van verkeers-



hinder op deze weg. Op basis van onderzoek worden oplossingsrichtingen aangedragen voor de verkeersproblematiek aldaar. Het aanleggen van een route door het voormalige Intratuinterrein lijkt een kansrijke oplossing.

De Verkeersvisie is concreet uitgewerkt in een aanpak per wijk in het Maatregelenpakket Verkeer en Vervoer. Het Maatregelenpakket geeft per jaarschijf inzicht in de maatregelen die worden genomen.

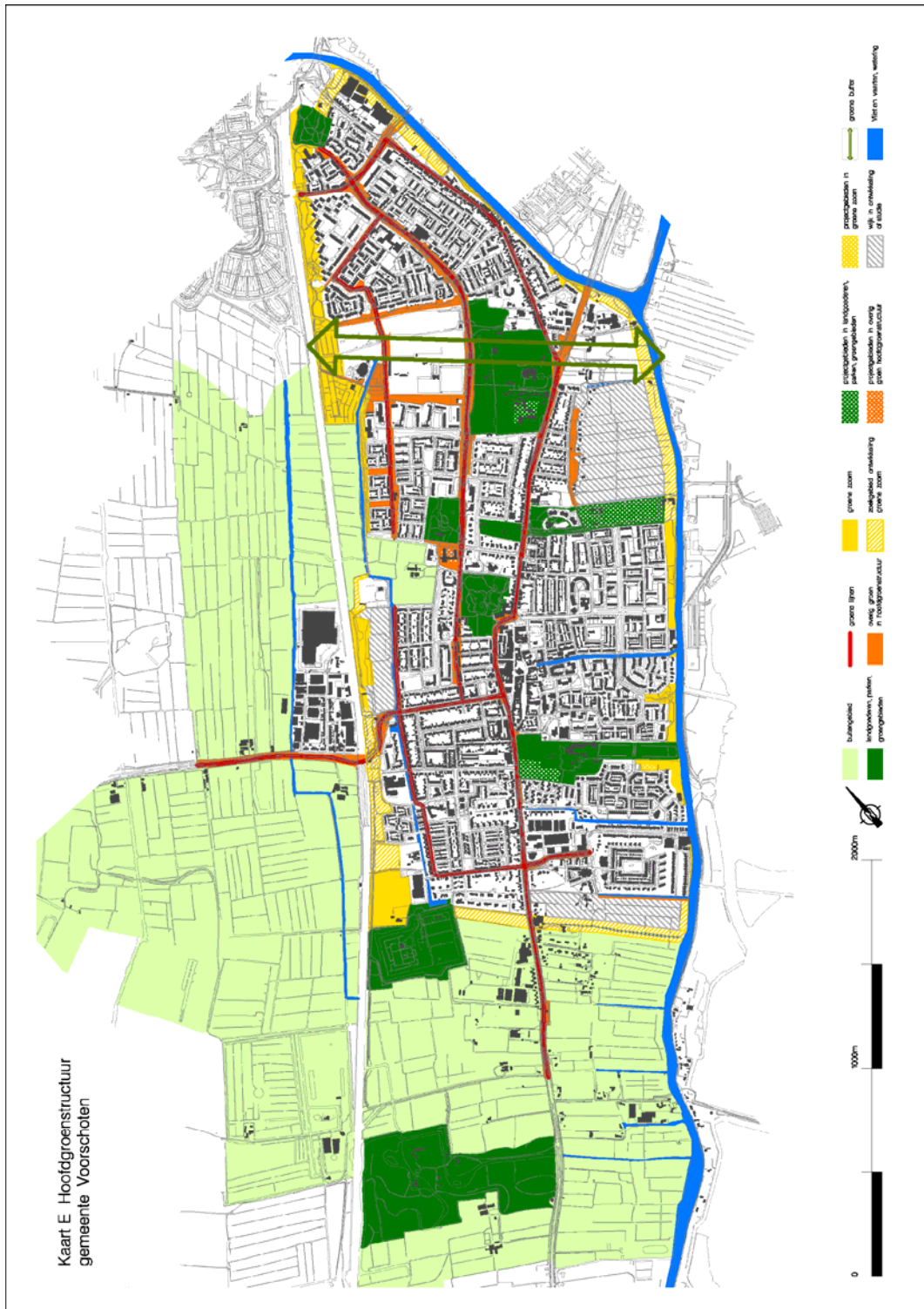
2.4.3 Groenstructuurvisie

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

De groenstructuurvisie heeft de volgende doelen:

- bepalen van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes;
- behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;
- bieden van een beleidskader voor de beheerkwaliteit, honden in de openbare ruimte, spelen in het groen en de verkoop van groen aan particulieren;
- doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones en woonomgeving;
- richting geven aan de verkoop van openbaar groen aan particulieren door middel van de "Uitgiftekaart groen" d.d. 23 november 2009, deel uitmakend van de Groenstructuurvisie.

De groenstructuurvisie dient als kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen. Bij het plan is een programma met maatregelen en projecten opgenomen. In de visie worden in hoofdzaak twee groenstructuren onderscheiden: de hoofdstructuur en wijkgroenstructuur. De figuren 2.1 en 2.2. tonen de kaartbeelden zoals opgenomen in de visie.



Figuur 2.1: Hoofdgroenstructuur



Figuur 2.2: Wijkgroenstructuur

2.4.4 Welstandsnota 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.

Aan weerszijden van het lint tussen de Vliet en de spoorlijn zijn de planmatige woonwijken gelegen. Deze hebben elk een eigen bebouwingskarakteristiek en opbouw. Zeker de grotere planmatige woonwijken hebben een eigen uitstraling.

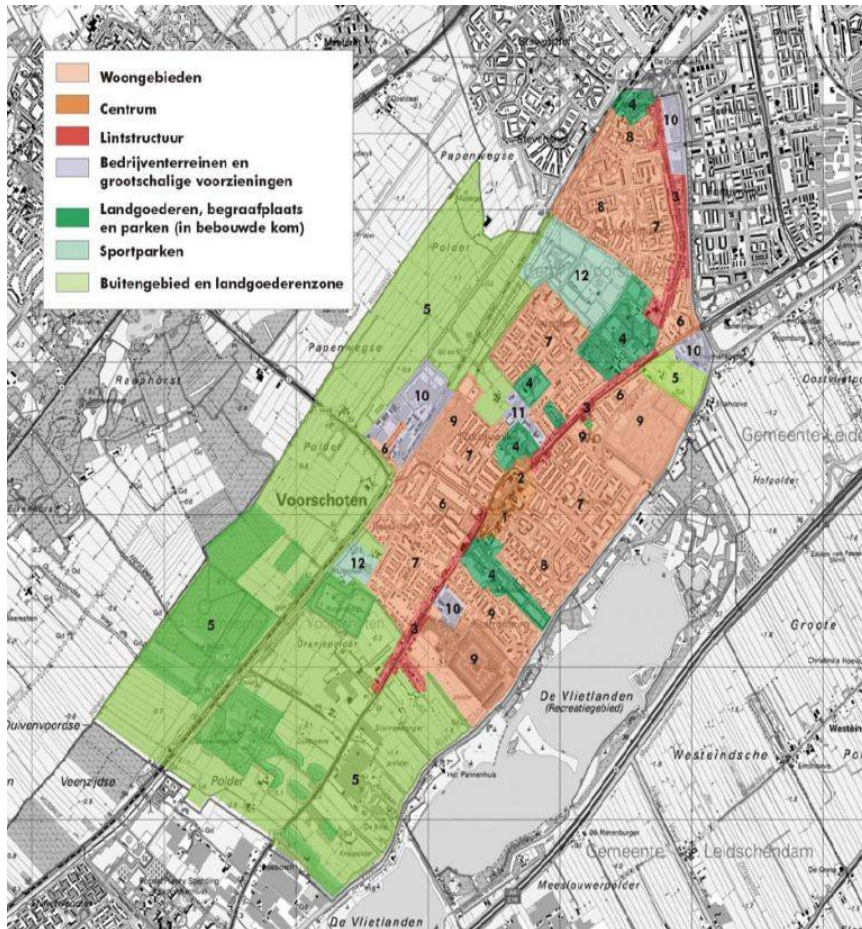
De welstandstoetsing vindt dan plaats aan de hand van specifieke in de Welstandsnota aangegeven criteria. De Welstandsnota onderscheidt binnen het plangebied de volgende deelgebieden (zie figuur 2.3):

3. Het lint (bestaande uit uitbreidingen begin vorige eeuw en organisch gegroeide lintbebouwing);
4. Landgoederen en parken in de kern;
6. Vooroorlogse Woonwijken (globaal de uitbreiding in de jaren 1930-1950);
7. Woonwijken 1950-1970;
11. Grootschalige voorzieningen Nassaukade.

Voor ieder deelgebied gelden afzonderlijke welstandscriteria geformuleerd die recht doen aan het karakter en de architectonische geschiedenis van het betreffende deelgebied.

Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. Met selectief wordt bedoeld dat wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Soms is er sprake van bijzondere architectuur of historische kwaliteit waarnaar men zorgvuldig moet kijken en dat er extra inspanning wordt gevraagd om deze kwaliteit te bewaren, terwijl in andere gebieden meer bouwmogelijkheden zijn.



Figuur 2.3: Gebiedsindeling welstandsbeleid 2008

Er wordt hierna gebruik gemaakt van de volgende welstandsniveaus per gebied:

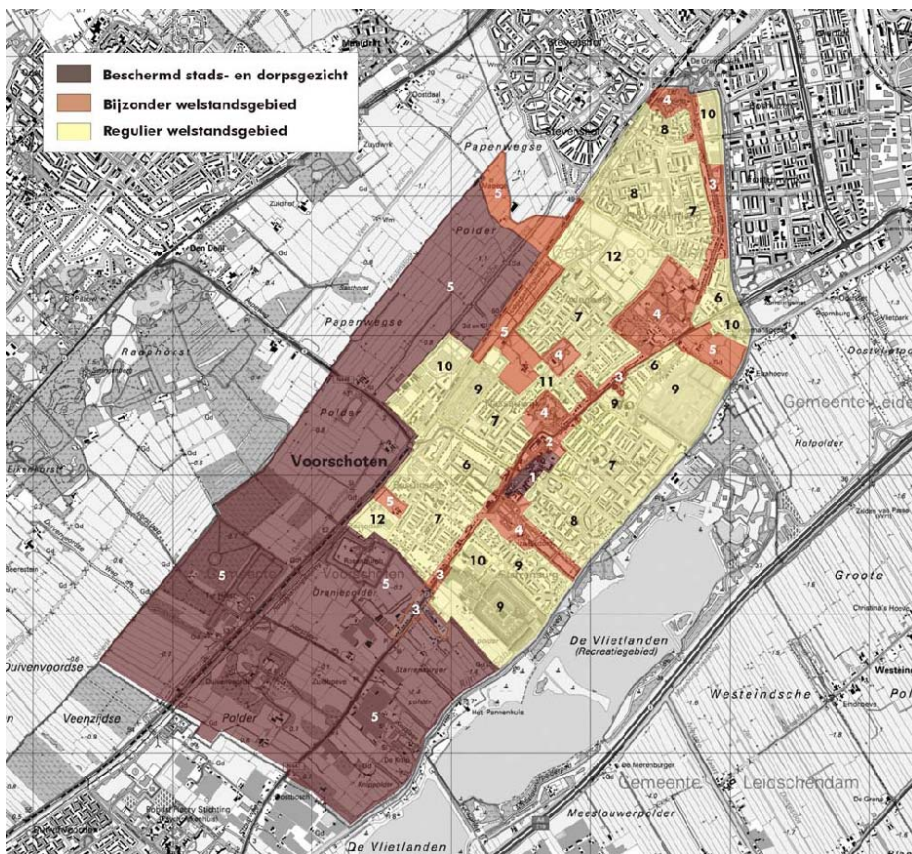
- beschermde stads- en dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context);
- bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
- reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit).

Relatie tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid

Het bestemmingsplan en de welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden.

Voorwaarde is dan wel dat de welstandsnota daartoe de argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de zogenaamde objectgerichte en gebiedsgerichte criteria.



Figuur 2.4: Weerstandsniveaus

Over de voorgaande figuur moet nog opgemerkt worden dat het buitengebied van de gemeente Voorschoten inmiddels ook is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

2.4.5 Beleidsnota's erkers en balkonbeleid

De gemeente Voorschoten heeft middels een raadsbesluit d.d. 12 februari 2002 de beleidsnota Erkers en d.d. 26 juli 2005 de beleidsnota Balkonbeleid vastgesteld. In deze beleidsnota's worden beperkingen opgelegd aan maatvoering en positionering van erkers aan de voorzijde van de woningen en van balkons en aanbouwen aan de achterzijde van de woning. Genoemde beleidsnotities zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



2.4.6 Beleidsnotitie instrumenten voor ruimtelijke ordening

Deze notitie betreft de omgang met de juridische instrumenten in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro. Vergeleken met de sinds 1965 geldende WRO zijn er nieuwe, veranderde en onveranderde instrumenten. De notitie volgt op een aanpassing van de tabel bij de legesverordening aan de nieuwe producten en door delegatie van de bevoegdheid inzake het projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit en het bijbehorend exploitatieplan.

De grotere rol van het bestemmingsplan en de verandering van de mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken dwingt tot bezinning over de wijze waarop planologische medewerking wordt verleend. Daarbij bevat de notitie de volgende beleidsuitgangspunten die voor bestemmingsplannen rechtstreeks van belang zijn:

- Gebruik van het exploitatieplan als planologisch instrument overwegen bij (vervangende) nieuwbouw.
- Voor zover niet op eigen terrein kan worden geparkeerd, de initiatiefnemer bij laten dragen aan de realisatie van parkeerruimte.
- Een restrictief afwijkingsbeleid ten opzichte van actuele bestemmingsplannen vast te leggen in beleidsregels van de gemeenteraad en het college (*dit betekent namelijk dat in bestemmingsplannen zoveel mogelijk 'bij recht' mogelijk moet worden gemaakt*).
- Gebieden waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien intensief te inventariseren en geconstateerde overtredingen te wraken.
- Een eenvormige opzet van bestemmingsplannen aan de hand van een begin 2010 vast te stellen handboek met onder andere en een inhoudelijke visie op wat in een woonomgeving wat betreft de toetreding van zon- en daglicht gewenst is.
- De regels van een bestemmingsplan gedegen motiveren.
- Bestemmingsplannen alleen nog vast te stellen in digitaal uitwisselbare vorm.

2.4.7 Erfgoedbeleid

In het erfgoedbeleid van de gemeente Voorschoten, beschreven in de "Nota Erfgoed - Agenda 2010-2015" zijn drie accenten aanwezig:

- veilig stellen van erfgoed met het stimuleren van eigenaren;
- ontwikkeling en nieuwe betekenis van het erfgoed;
- openstellen en profileren en uitdragen van erfgoed.

Om dit beleid te bereiken is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen een cultuurhistorische paragraaf moeten bevatten, waarin helder is aangegeven welke waarden van belang zijn en hoe deze inhoudelijk en procesmatig bij de uitwerking van de plannen betrokken en geborgd kunnen worden.

2.4.8 Archeologisch beleid

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben in 2005 besloten om op een aantal beleidsterreinen gezamenlijk op te trekken ter versterking van het Duin, Horst en Weidegebied. Eén van deze onderwerpen is het archeologiebeleid. De reden is gelegen in de geografische en historische samenhang van het gebied, die het wenselijk maakt het gebied eenduidig

met het gebied om te gaan. Het hiertoe strekkende beleid is opgenomen in de nota "Het bodemarchief ontrafeld: nota archeologie Duin, Horst en Weidegebied" uit 2008.

In deze nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maken de gemeenten duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van het gebied is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die de pactgemeenten moeten doen en activiteiten die in de toekomst wenselijk zijn om op te pakken. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke ordenings- en vergunningverleningproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeenten met betrekking tot de archeologie hebben met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde.

Een van de actiepunten uit de nota is dat de archeologische beleidskaart, met de bijbehorende maatregelen zoals de model-bestemmingsplanregels, worden ingebed in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het uitgangspunt hierbij is behoud 'in situ' van archeologische relicten.

Archeologische beleidskaart

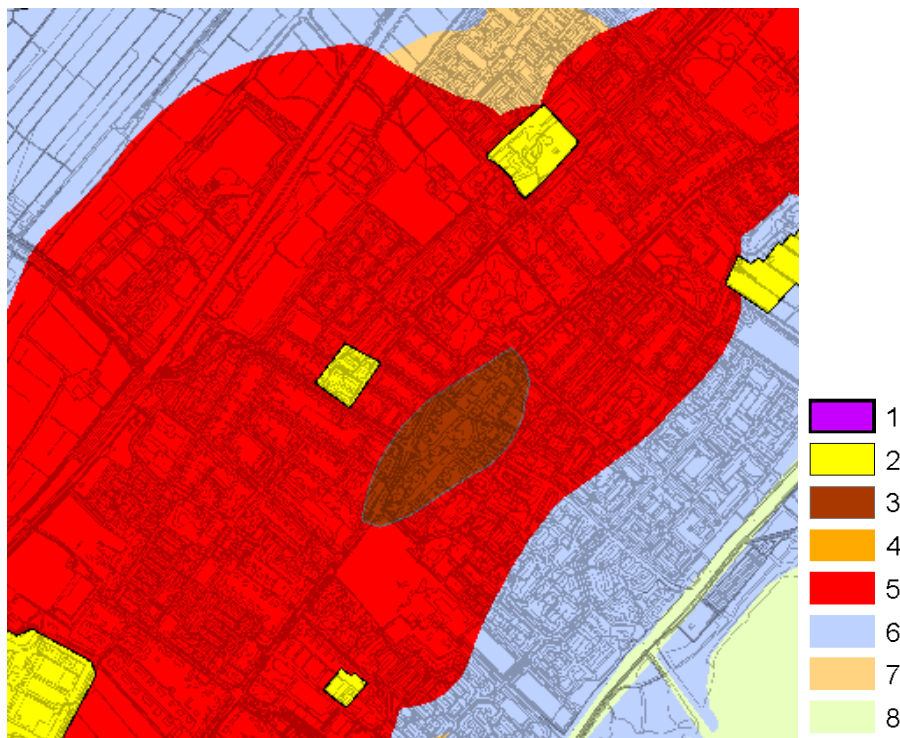
De archeologische beleidskaart (uitsnede plangebied zie figuur 2.5) toont globaal de archeologische verwachting en de daarbij horende vastgestelde archeologische beleidsregels. Op deze kaart staat aangegeven welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welke vervolgstappen bij bodemingrepen verplicht zijn. De kaart is mede richtinggevend bij ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels kunnen vervolgens ook worden opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart zijn negen soorten gebieden met bijbehorende beleidsregels te onderscheiden:

1. Beschermd archeologische Rijksmonumenten
2. Terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde
3. Historische kernen en bewoningsplaatsen
4. Hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Duinen
5. Hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en rivierklei
6. Lage archeologische verwachting: Hollandveen op klei
7. Hoge archeologische verwachting: lintbebouwing 16e - 17e eeuw en locaties historische bebouwing
8. Lage archeologische verwachting: klein, ontveent of afgraving
9. Zee

Het grootste deel van plangebied West behoort tot gebiedssoort 5. Daarnaast liggen de volgende gebiedssoorten binnen het plangebied:

- gebiedssoort 2: Park Adegeest en locatie Wijngaardenlaan-Prins Bernhardlaan;
- gebiedssoort 3: omgeving Schoolstraat-Wijngaardenlaan;
- gebiedssoort 6: omgeving Gustav Mahlerlaan (rand);
- gebiedssoort 7: omgeving Richard Wagnerlaan-Chopinlaan.



Figuur 2.5: beleidskaart bodemarchief

De conclusie is dat het grootste deel van plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde bezit, en hier en daar locaties van zeer hoge archeologische waarde. Dit betekent dat in de verbeelding en de regels een adequate beschermingsregeling moet worden opgenomen.

2.4.9 Speelruimtebeleid

Het gemeentelijk beleid inzake openbare (buiten) speelplaatsen voor kinderen is beschreven in het speelruimteplan "Buiten spelen, echt wel - beleidsplan voor en analyse van speelruimte" (2009).

Een van de beleidsuitgangspunten is dat toekomstige bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen worden getoetst aan de visie en normen van speelruimte. Hiertoe moet in een vroegtijdig stadium een Programma van Eisen worden ingediend bij de gemeente.

Het onderhavige bestemmingsplan behelst echter een conserverend bestemmingsplan, waarin geen substantiële ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Niettemin kan aan het speelruimtebeleid, en in het bijzonder het daarbij behorende streefbeeld speelplekken, tegemoet worden gekomen door in de bestemmingen voor de openbare ruimte, zoals Groen en Verkeer - Verblijfsgebied, speelvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving op te nemen.

2.4.10 Welzijnsbeleid

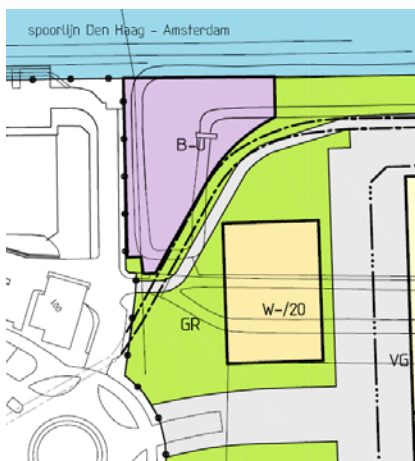
Onder welzijnsbeleid valt het beheer en exploitatie van een breed scala aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, culturele voorzieningen en sportaccommodaties. Een belangrijk deel van deze faciliteiten is direct of indirect in beheer bij de gemeente. Zorginstellingen zijn in sterke mate onafhankelijk van de gemeente. In de nota 'Ombuiging met perspectief' heeft de gemeente getracht een aanvang te maken met een op bundeling en concentratie gericht beleid, dat aansluiting zoekt bij de woonbebouwing. Deze beleidslijn wordt momenteel verder uitgewerkt in de gemeentelijke Structuurvisie, de Centrumvisie en een nota Accommodatiebeleid.

2.4.11 Kadernota economische ontwikkeling 2004

De gemeente heeft in de Kadernota Economische Ontwikkeling (vastgesteld door de raad d.d. 27 mei 2005) de belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de lokale economie, dienstverlening aan bedrijven en (boven)regionale samenwerking op dit beleidsterrein vastgelegd. Met uitzondering van de reeds verspreid over het plangebied aanwezige bedrijvigheid en de detailhandel, horeca en dienstverlening in de uitlopers van het kernwinkelgebied (omgeving Schoolstraat/Veurseweg) en in het buurtwinkelcentrum Adegeest, heeft deze nota geen directe consequenties voor het onderhavige woongebied.

Bedrijvigheid

De werkgelegenheid in Voorschoten is de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen. De gemeente tracht de huidige werkgelegenheid te behouden en een gunstig vestigingsklimaat voor startende ondernemingen te creëren. De voorkeur bij nieuwvestiging gaat uit naar milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven. Dit betekent ook dat voortzetting van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied, mits milieutechnisch aanvaardbaar, gewenst is. Ook grotere kantoorlocaties moeten behouden blijven.



Een bijzondere situatie betreft bedrijfslocatie tussen het NS-station en het Burgemeester van der Hoevenpark (nabij het Woonzorg-complex), zoals eerder opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Burgemeester van der Hoevenpark. De Provincie Zuid-Holland heeft dit voorontwerp geaccordeerd en heeft aan de gemeente een verklaring afgegeven als bedoeld in art. 19.2 WRO.

Detailhandel

In de Ruimtelijke Visie Centrumvoorzieningen is aangegeven dat de winkel- en overige publieksvoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd zouden moeten worden in het kernwinkelgebied van Voorschoten. Wel streeft de gemeente naar het behoud en versterken van de buurtwinkelcentra Adegeest en Hofland.



Horeca

Ook Horeca dient met name geconcentreerd te worden in het centrumgebied. De gemeente ziet met name mogelijkheden voor uitbreiding van de dag- en avondhoreca in de Voorstraat.

Toerisme en recreatie

Versterking toeristisch-recreatieve faciliteiten concentreert zich vooral op de zone langs de Vliet en het recreatiegebied Vlietland en heeft voor het onderhavige plangebied geen directe consequenties.

2.5 Beleid hoogheemraadschap

2.5.1 Beleids- en algemene regels Inrichting Watersysteem 2010

De beleidsregels en algemene regels met betrekking tot de inrichting van het watersysteem zijn door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland op 7 december 2010 in concept vastgesteld.

Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en de waterstaatkundige veiligheid in een gebied dat globaal is gelegen tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. In het beheersgebied ligt een fijnmazig stelsel oppervlaktewateren met een totale lengte van bijna 12.000 km en 100.000 waterstaatkundige objecten, zoals duikers, bruggen en sluisen. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheersgebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebod- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn uitgewerkt in een aantal specifieke beleidsregels en algemene regels. Tevens worden de beleidsregels bij de toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebied- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd.

2.5.2 Waterbeheerplan 2006-2009

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 WBP 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 mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Ten aanzien van 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.





3 ANALYSE

Dit hoofdstuk omvat een analyse van het plangebied. Voor het gebied zijn verschillende analyses verricht, waarbij onder andere wordt gekeken naar:

- ontstaansgeschiedenis;
- functionele opbouw;
- ruimtelijke structuur (stedenbouwkundige analyse).

Op basis van de analyses is het plangebied in kaart gebracht. Daarna zijn keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de karakteristieke elementen in het plangebied.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Voorschoten is een landelijk gelegen dorp in de Randstad op enkele kilometers van de Noordzee en de Hollandse meren. Het is ongeveer 4000 tot 5000 jaar geleden ontstaan op een oude duinstrook. Talrijke vondsten van gebruiksvoorwerpen tonen aan dat er reeds 2000 jaar voor Christus, tijdens de steentijd, een nederzetting heeft bestaan in Voorschoten, op de plaats van de huidige wijk Boschgeest. In de oudere literatuur worden meerdere kernen genoemd, onder andere Adegeest, Boschgeest, Noord-Hofland en Vlietwijk. Hoewel de huidige gemeente slechts één kern telt, zijn enkele van deze namen nog terug te vinden in de namen van de naoorlogse uitbreidingswijken binnen het plangebied.



Figuur 3.1: Voorschoten (circa 1850 nC)
(bron: Grote Historische Atlas van Nederland)



De lintvormige structuur van het dorp Voorschoten dateert van de Middeleeuwen. De Voorstraat, Leidseweg en Veurseweg maken onderdeel uit van de oude Heerweg tussen Leiden en Den Haag. Zij vormen de belangrijkste historische ontwikkelingsas van de kern Voorschoten. Het gebied van Voorschoten strekte zich uit van de huidige gemeentegrens tussen Voorburg en Leidschendam tot aan de Rijn. Aan de oostzijde werd het begrensd door de Vliet en aan de westzijde door de veenstrook tussen binnen- en buitenduinen.

Voorschoten was in die tijd niet meer dan een lange, door en langs de duinen slingerende weg, met enige bebouwing rond een oostelijk van die weg gelegen marktplein: thans de Voorstraat. De vorm van de strandwal was bepaald voor de ontwikkeling van het dorp; hierdoor kreeg Voorschoten zijn langgerekte marktplein. Dit marktplein geeft Voorschoten in die tijd en later enige economische betekenis. Al in het begin van de 13e eeuw was er een markt in Voorschoten. Het lag natuurlijk voor de hand dat een ontmoetings- en handelsplaats, die een markt is, ontstond op een plaats die gunstig gelegen was aan één van de weinige landwegen in die dagen, tussen belangrijke andere (water)wegen: de Maas en de Rijn.

Tot de 20^e eeuw was Voorschoten een kleine nederzetting aan de voet van de strandwal. Bebouwing concentreerde zich in het huidige centrum rond de Voorstraat en de Schoolstraat. Verspreid in de overgangszone tussen de strandwal en het veengebied langs de Vliet en de Oude Rijn werden door de eeuwen heen behalve boerderijen ook veel kastelen, landhuizen en buitenplaatsen gerealiseerd. Deze gaven de gemeente tot ver in de 20^e eeuw een parkachtig karakter. Hoewel door verwoesting, brand, agrarische ontginning en planmatige nieuwbouw een aanzienlijk deel van deze parkstructuur verloren is gegaan, vormen de vele restanten nog altijd een belangrijke drager van de groenstructuur in het stedelijk gebied.

Het plangebied kreeg pas in de 20^e eeuw haar huidige vorm en kent globaal drie ontwikkelingsstadia:

- de ontwikkeling van de historische lintstructuur langs de oorspronkelijk noord-zuid verbinding (Leidseweg-Kon.Julianalaan-Schoolstraat-Veurseweg);
- de ontwikkeling van de eerste planmatige woonbuurten in de eerste helft van de vorige eeuw, ten westen van het huidige centrum (omgeving Wijngaardenlaan en Willem de Zwijgerlaan);
- en de planmatige naoorlogse uitbreidingen, zoals Adegeest en Boschgeest.

Het inwonertal van Voorschoten kende een forse toename in de jaren vijftig en zestig ten gevolge van deze planmatige ontwikkelingen. Aan het eind van de vorige eeuw is het inwonertal geleidelijk gestabiliseerd. Er wonen nu ruim 23.000 mensen in de gemeente Voorschoten.

3.2 Functionele analyse en beschrijving

3.2.1 Algemene opzet

Het plangebied kan worden getypeerd als woongebied. De belangrijkste sociaal-culturele voorzieningen, detailhandel en horeca zijn geconcentreerd in het historische centrum van de kern Voorschoten. Dit centrumgebied grenst aan de oostzijde van het plangebied.



Verspreid over het plangebied komt enige bedrijvigheid voor; het betreft hier veelal kleinschalige bedrijvigheid. Opvallende functies temidden van de woningen zijn het kantorencomplex nabij het station aan de Rouboslaan, enkele individuele kantoren en langs de oostrand van het plangebied, een garagebedrijf op kop van een winkelstrip aan de Van Beethovenlaan en een bedrijfsverzamelgebouw aan het binnenterrein van de Kalkoenstraat. Aan de Johan Willem Frisolaan (nrs. 1 t/m 13) zijn enkele gezondheidszorgvoorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk en fysiotherapeut gevestigd.

Daarnaast is een aanzienlijk deel van de gronden in gebruik van onderwijs- en zorginstellingen. Dergelijke voorzieningen hebben een directe relatie met de woonomgeving. De meeste onderwijs- en zorginstellingen liggen in de omgeving van het voormalig landgoed Adegeest (omgeving Prins Bernhardlaan, Bachlaan) en het Burgemeester Berkhoutpark. Verspreid over het plangebied komen nog enkele basisscholen voor aan respectievelijk de Van Beethovenlaan, Johan Willem Frisolaan en Beetslaan. Laatstgenoemde is onderdeel van een planmatig gerealiseerd cluster van onderwijs, zorg en religie aan de Rouboslaan/Baron Schimmelpenninck van der Oyelaan.

Naast de dominerende woonfunctie wordt het gebied gebruikt voor uiteenlopende andere stedelijke functies, die merendeels direct verband houden met het omringende woongebied. Hieronder worden deze functies beschreven, waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de bedrijvigheid;
- de detailhandel- en horecavoorzieningen;
- de sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- en het gebruik van de openbare ruimte.

3.2.2 Bedrijvigheid

Verspreid over deze woonwijken worden diverse vormen van bedrijvigheid en dienstverlening aangetroffen. Ten zuidwesten van het centrum van Voorschoten, waarin voor realisatie van de woonbuurten reeds bedrijven gevestigd waren, hebben enkele bedrijven, zoals het bedrijfscomplex rond een autogaragebedrijf aan de Kalkoenstraat, het binnengebied tussen de Papelaan en Bijdorplaan weten te handhaven. Daarnaast komen verspreid over de 'geplande' woonbuurten nog altijd enkele solitaire bedrijfsvestiging voor, zoals de handelonderneming aan de Woelwijklaan (nr. 2), het garagebedrijf op de noordkop van het winkelcentrum Adegeest en het brandstofverkooppunt aan de Wijngaardenlaan. Alle bedrijven kunnen milieutechnisch functioneren binnen de woonomgeving. Vestiging van nieuwe bedrijven is in de woonbuurten ongewenst, vanwege het milieuhindergevoelige karakter van deze functie. Nieuwe bedrijven dienen zich elders op één van de twee lokale bedrijventerreinen in Voorschoten te vestigen.

Daarnaast worden verspreid over het plangebied enkele kantoorgebouwen aangetroffen. Soms gaat het om bewust gerealiseerde kantoorpanden, zoals aan de Rouboslaan (nr. 30) en Bachlaan (nr. 2). In andere gevallen zijn oorspronkelijke woongebouwen in gebruik genomen als kantoorpand. Het gaat hier in veel gevallen om redelijk grote woonvilla's, zoals bijvoorbeeld aan de Leidseweg (o.a. nrs. 37, 39 en 145).

Voortzetting van deze bedrijven en kantoorvestigingen is mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Nieuwvestiging van kantoren is, behoudens de al in enige mate gemengde zone van bebouwing langs de Leidseweg, nadrukkelijk uitgesloten.

3.2.3 Detailhandel, horeca en persoonlijke dienstverlening

Het plangebied telt twee concentratiegebieden voor detailhandel en horeca: een zone langs de Schoolstraat en Veurseweg, die als aanlooproute en overloopgebied van het centrumgebied kan worden beschouwd en het wijkwinkelcentrum Adegeest in de gelijknamige woonbuurt. Beide winkelgebieden lijken redelijk goed te functioneren. Op de kruising van de Bachlaan en Prinses Marijkelaan zijn een kleinschalige horecagelegenheid, kapsalon en bloemenverkoop gevestigd. Het verzorgingsniveau beperkt zich hier tot de directe omgeving.

Het draagvlak voor de voorzieningen aan de Schoolstraat is nauw verbonden met de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau van het kernwinkelgebied in het historische dorpscentrum. In het kader van de centrumvisie wordt ook gekeken naar de aanlooproutes en overloopgebieden in de schil rondom het centrum.

Het draagvlak voor de detailhandel in het wijkwinkelcentrum Adegeest is ten gevolge van de mobiliteitsgroei en schaalvergroting in de detailhandel beperkt. Vooralsnog zijn geen investeringen in dit wijkwinkelcentrum gepland.

3.2.4 Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied worden uiteenlopende sociaal-maatschappelijke voorzieningen aangetroffen. Het betreft hier met name basisscholen, eerstelijnszorginstellingen, verenigingsgebouwen voor o.a. religieuze groeperingen, ouderenzorgfaciliteiten en een sociaal-cultureel centrum. In het plangebied zijn vier voorzieningencusters aanwezig.

Voortzetting van deze activiteiten in Voorschoten staat niet ter discussie. Echter, het gebruik van sommige faciliteiten, waaronder enkele verouderde gymzalen, schoolgebouwen en het sociaal-culturele centrum, wordt de komende jaren wellicht beëindigd. Mogelijk wordt in nabije toekomst voor deze locaties een passende functie gevonden binnen de woonomgeving.

3.2.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte kent meerdere functies. In het bestemmingsplan wordt met name een onderscheid gemaakt tussen verkeersfuncties en groene recreatieve verblijfsruimten.

Verkeersruimte

De N447 (Leidseweg, Kon. Julianalaan, Schoolstraat/Veurseweg) en de Wijngaardenlaan zijn regionale hoofdroutes en zijn overeenkomstig ingericht. De verkeersfunctie is hier nadrukkelijk aanwezig. De overige straten in het plangebied kunnen worden aangemerkt als verblijfsgebied, dat wordt ontsloten via enkele hoofdroutes:

- de Rouboslaan/Generaal Spoorlaan/ Baron S. van der Oyelaan/Karel Doormanlaan en de Papelaan in Boschgeest/Nassauwijk;
- De Bachlaan/Van Beethovenlaan in Adegeest.



Het verkeer in Bloemenwijk, kent behalve de Papelaan ten zuiden van de wijk (op de grens met Boschgeest), geen hiërarchie in de wegenstructuur. Langs de drukkeren wegen zoals de N447 en de Wijngaardenlaan liggen vrij liggende fietspaden of parallelwegen voor het langzaam verkeer.

In het overige deel van het plangebied is sprake van een inrichting overeenkomstig de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig, waarbij de meeste straten zijn voorzien van vrij liggende trottoirs. Op diverse plaatsen zijn snelheidsremmende maatregelen genomen. Met name nabij scholen is extra aandacht geschonken aan de veiligheid van de oversteekplaatsen voor schoolgaande kinderen.

Groene recreatieve verblijfsruimte

Zoals terecht in verschillende beleidsnota's wordt opgemerkt ligt een belangrijk deel van de hoog gewaardeerde kwaliteit van de leefomgeving besloten in het groene karakter van Voorschoten. Dit groene karakter is mede ontstaan door het nadrukkelijk aanwezige openbaar groen in de diverse woonwijken. Brede watergangen en de begeleidende groenstroken versterken dit karakter. Zo zijn bijvoorbeeld de Nassaukade, de Oranjekade en Grieglaan op sommige plaatsen voorzien van een breed openbaar en groen talud en begeleidende beplanting. Op diverse plaatsen zijn speelplaatsen aangelegd, variërend van de skatebaan bij het station, diverse trapveldjes en enkele speelattributen in een groenstrook. Een tweede bepalend element in de kwaliteit van de openbare ruimte ligt besloten in de aan de landgoederen en buitenplaatsen ontleende parkstructuur. Naast de ligweide, speelplaatsen en wandelpaden in het Burgemeester Berkhoutpark vormen ook het landgoed Adegeest en het deels openbaar toegankelijke terrein van de aangrenzende buitenplaats Berbice belangrijke recreatieve uitloopgebieden van de woonbuurten.

3.3 Stedenbouwkundige analyse en beschrijving

3.3.1 Hoofdstructuur

De oriëntatie van de kern is zuidwest-noordoost en volgt de contouren van de oude strandwal. Een drietal langgerekte ruimtelijke elementen (de spoorlijn, de N447 en 't Vliet) accentueren deze oriëntatie. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn en de provinciale weg. De deels monumentale bebouwing langs de historische verbinding Leiden - Den Haag (N447) kan worden getypeerd als een langgerekt bebouwingslint, met een ruime diversiteit aan functies, bebouwing en bebouwingsstijlen. Het lint wordt op enkele plaatsen onderbroken door de aanwezigheid van landgoederen en buitenplaatsen.

Het overige plangebied laat zich typeren als woongebied, met een planmatige opzet. De bebouwing wordt, met uitzondering van enkele (middel)hoge portiekflats langs de Prins Bernhardlaan en in de noordelijke zone van Adegeest, gekenmerkt door geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen in een strokenverkaveling. De woonwijken onderscheiden zich naar bouwperiode in met name de architectuur, het materiaalgebruik en de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte.

Het plangebied omvat grofweg de vier woonwijken:

- Bloemenwijk (de vooroorlogse woonbuurt tussen de Wijngaardenlaan en Rouboslaan/Sixlaan);

- Boschgeest (de meest zuidelijk gelegen naoorlogse woonbuurt);
- Nassauwijk (de naoorlogse woonwijk ten westen van het Adegeestpark en het burgermeester Berkhoutpark) met aansluitend het nieuwe woongebied Burgemeester van der Hoevenpark;
- en Adegeest (de naoorlogse woonwijk ten noorden van het Adegeestpark).

3.3.2 Bloemenwijk

Bloemenwijk (jaren '30) is de eerste grootschalige uitbreiding van Voorschoten en ligt min of meer tussen de Oranjekade, de Schoolstraat, de Wijngaardenlaan en de Papelaan. De laatste twee zijn de oude routes van Voorschoten naar Wassenaar. De randen van de wijk zijn groen en ruim van opzet. De Oranjekade is slechts aan één zijde bebouwd, de overzijde kenmerkt zich door een parkachtige groenstrook met een sloot. Samen met de groene voortuinen geeft dit een aangename open en groene uitstraling aan deze rand.

De Wijngaardenlaan heeft een breed profiel ingericht voor doorgaand verkeer met aan weerszijden een ventweg. De Papelaan kenmerkt zich als een brede groene laan met een brede rijbaan en een parkeerstrook. Kenmerkend voor de Papelaan is de groene besloten uitstraling, die ontstaat door een begeleidende bomenrij van forse bomen met lage onderbegroeiing en weelderig begroeide ruime voortuinen.

De wijk is opgebouwd volgens een stratenpatroon evenwijdig aan de Wijngaarden- en Papelaan met haaks daarop een aantal dwarsverbindingen. De openbare ruimte in de woonstraten is relatief smal en heeft een sobere inrichting. Door het smalle profiel van de straten, de weelderige begroeide voortuinen en de bomenrijen in het trottoir, krijgt de wijk een overwegend besloten en groene uitstraling. Parkeren is voornamelijk op de rijbaan gesitueerd.

De tussengelegen bouwblokken zijn sterk gesloten van aard. Ze zijn opgebouwd met geschakelde en twee-onder-één-kap woningen die geen verspringingen in de rooilijn vertonen. De woningen tellen merendeels twee bouwlagen met een zadeldak of een (geknikt) schilddak. Daarnaast zijn elementen als erkers, balkons en dakkapellen vaak geïntegreerd in het ontwerp en is de kap voorzien van een forse overstek en /of bijzondere detaillering. De detaillering van de bouwblokken en de eenduidigheid van de toevoegingen aan gevel- en dakvlakken zorgt voor een grote samenhang binnen deze bouwblokken.

De bebouwing aan de Tulpstraat en de Hyacintstraat is opvallend binnen de wijk. De bebouwing aan de Hyacintstraat is opgebouwd uit twee bouwlagen en een platdak en aan de Tulpstraat uit één bouwlaag en een zadeldak. In beide gevallen is er sprake van een sterk verticale geleiding door hoge gevelopeningen en fraaie geveldetaillering in de vorm van rolbogen en speklagen. Het gevelbeeld aan de Tulpstraat is echter verstoord door een veelheid aan dakkapellen. Aan de Hyacintstraat zijn op verschillende woningen dakopbouwen geplaatst.



3.3.3 Boschgeest

Boschgeest vormt het meest zuidwestelijk gelegen deel van het woongebied en wordt begrensd door het landelijk gebied, de algemene begraafplaats Rosenburgh, de spoorlijn, Bloemenwijk en de Veurseweg.

Het in sterke mate orthogonale stratenpatroon in Boschgeest wordt gekenmerkt door een breed straatprofiel met meestal aan weerszijden van de rijbaan een begeleidend trottoir. Evenwijdig aan de weg zijn op veel plaatsen in de wijk parkeervakken en groenstroken gelegen. De bebouwing bestaat uit geschakelde twee-onder-één-kap- en eengezinswoningen en vrijstaande woningen aan de zijde grenzend aan het landelijk gebied.

De geschakelde en twee-onder-één-kap woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak. Deze zijn gesitueerd in half gesloten bouwblokken, waardoor de achterzijde regelmatig zichtbaar is vanaf de openbare weg. De vrijstaande woningen aan de westzijde en luxe half- en vrijstaande villa's aan de zuidzijde hebben een gevarieerde bouwmassa en architectuur. Bungalows van één laag en platdak is het meest voorkomende woningtype. De woningen zijn hier veelal omgeven met weelderig begroeide tuinen, waardoor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied wordt verkregen.

Daarnaast is er nog een aantal vrijstaande grootschalige bebouwingselementen, zoals een kerk en een gestapeld woonzorgcomplex in de wijk gesitueerd. Deze grootschalige bebouwingselementen hebben een gevarieerd bouwvolume en vormgeving en zijn omgeven door semi-openbaar groen. Naast gestapelde woningbouw van twee bouwlagen met een afgetopt schilddak, komt een strak vormgegeven kerk en een galerijflat van zes bouwlagen voor.

Opvallend is de langgerekte strook in het hart van de wijk, die oorspronkelijk bedoeld was voor bijzondere wijkondersteunende activiteiten. De strook is tegenwoordig ingericht met openbaar groen en twee vrijstaande bebouwingselementen.

De woningen zijn vaak uitgebouwd met dakkapellen en erkers zowel aan de voor- als achterzijde. De vorm van de aanbouwen en dakkapellen loopt uiteen, echter binnen het bouwblok zijn ze gelijk aan elkaar. Hierdoor blijft de samenhang binnen de bouwblokken gewaarborgd.

3.3.4 Nassauwijk

De Nassauwijk is een vroeg naoorlogse wijk die gekenmerkt wordt door een lineair, licht gebogen stratenpatroon met daarlangs in de rooilijn geplaatste woningen die door fraaie gevelindeling en detaillering onderling veel samenhang vertonen. Hierdoor is er sprake van een sterke eenheid binnen de wijk. De wijk heeft een relatief groen karakter door de ruime voortuinen, een aantal omvangrijke groenstroken en de fraaie singelachtige waterloop langs de Nassaukade, die slechts op enkele plaatsen oversteekbaar is en daardoor een fysieke barrière vormt.

De bebouwing bestaat merendeels uit geschakelde woningen. De geschakelde eengezinswoningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak of schilddak evenwijdig aan de weg en vertonen een grote architectonische samenhang. De woningen

hebben vaak aanbouwen of zijn uitgebouwd met erkers, veelal voorzien van balkons met een gietijzeren balustrade. Deze toevoegingen aan het gevelvlak en ook dakkapellen zijn zeer zorgvuldig afgestemd op de hoofdbouw. De geschakelde bebouwing aan de Koningin Emmalaan is veel eenvoudiger gedetailleerd.

Het middengebied tussen de Nassaukade en de Prins Bernhardlaan wijkt hier in enige mate vanaf. De twee portiekflats aan de Prins Bernhardlaan liggen centraal in de wijk en vormen een opvallende dissonant in de laagbouw van de overige wijk. Aan de voorzijde ligt een brede groenstrook, aan de achterzijde een semi-openbaar parkeerterrein. De begane grond heeft een gesloten karakter.

Op de kruising van de Prins Bernhardlaan en Prinses Marijkelaan ligt een kleinschalig voorzieningencluster met afwijkende architectuur. Dit gebied vormt in ruimtelijk opzicht het hart van de wijk. Ten noorden van dit voorzieningencluster ligt de Dillenburglaan. Deze opvallende verkeersarme woonstraat wordt aan beide zijde geflankeerd door vrijstaande woningen in overwegend vrije architectuur op royale percelen, die aansluiting vinden bij de parkachtige begeleiding van de waterloop langs de Nassaukade.

Burgemeester van der Hoevenpark

Van recente datum is de uitbreiding van de wijk met het woongebied Burgemeester van der Hoevenpark. Dit woongebied ligt tussen de Juliana van Stolberglaan, de Wijngaardenlaan, de spoorlijn tussen Den Haag en Leiden en het tennispark Forescate.



Figuur 3.2: Ligging Burgemeester van der Hoevenpark

In het Burgemeester van der Hoevenpark staan vooral grondgebonden woningen, maar ook enkele appartementengebouwen. In totaal gaat het om circa 200 woningen, die gesitueerd zijn in een ruim opgezette wijk, met veel groen en water en een goede ruimtelijke kwaliteit.

De hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de wegen, water- en groenstructuur. De structuur sluit aan bij de structuur van de Nassauwijk. De bestaande waterpartij aan de westzijde van het plangebied, de watergang langs de Juliana van Stolberglaan en het Van Wassenaerlaantje zijn behouden gebleven.

Om de woningbouw mogelijk te maken is hoogspanningsleiding destijds ondergronds aangelegd. Tevens is er in verband met het spoorweglawaai een scherm gerealiseerd langs het spoor, met een lengte van 615 m en een hoogte van 5 m.



Tussen het NS-station en de rotonde aan de Wijngaardenlaan is nog enige ruimte gereserveerd voor bedrijvigheid en/of kantoren. Op dit gebied ligt een uitwerkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders op een later tijdstip de bestemming uit moeten werken volgens bij dit plan gegeven regels. Hierbij zijn ten aanzien van de toelaatbare milieucategorieën, hoogte en parkeervoorzieningen voor te vestigen bedrijven regels gegeven.

3.3.5 Adegeest

Adegeest en Nassauwijk worden van elkaar gescheiden door een brede voorzieningenstrook tussen de Bachlaan en de Elstlaan. De Van Beethovenlaan is de centrale as, waaraan ook het wijkwinkelcentrum en een basisschool zijn gesitueerd. Adegeest is echter bovenal een woonbuurt. De forse groenstroken, brede watergangen met groene oevers, het landgoed Adegeest, de diverse trapveldjes en het brede profiel met gescheiden rijstroken en groene middenberm van de Van Beethovenlaan hebben een sterke ruimtelijke samenhang en geven het woongebied een open karakter. Ze vormen tevens een belangrijke ruimtelijke verbinding met de omliggende groene gebieden, zoals de weilanden aan het spoor, het sportpark en het park Adegeest.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen en drive-in woningen afgewisseld met portiek- en galerijflats. Langs de Bachlaan, de Grieglaan en het Gounodplantsoen staan een aantal vrijstaande woningen. De rijenwoningen staan in half gesloten bouwblokken, waardoor achterzijdes regelmatig zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De vorm bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak.

De drive-in woningen zijn opgebouwd uit drie lagen met een zadeldak haaks op de kavel. De portiek- en galerijflats hebben een bouwhoogte van vier lagen, met uitzondering van de woonzorgcomplexen aan de noordzijde, die tien bouwlagen tellen. Er is sprake van een sterke horizontale geleding door horizontale betonnen elementen, brede raamopeningen en galerijen. In de onderste laag zijn veelal de bergingen en garages gesitueerd, waardoor er op straatniveau een gesloten gevelwand ontstaat.

De vrijstaande woningen zijn gesitueerd op ruime kavels en veelal opgebouwd uit één laag met een flauwe kap of platdak. Bungalows uitgevoerd in lichte kleuren zijn het meest voorkomende woningtype. De woningen aan de Grieglaan worden ontsloten middels individuele bruggen over de brede waterloop en geven de woningen een verborgen ligging.





4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan voor een reeds bestaand stedelijk gebied, dat wordt gekenmerkt door een zeer beperkte ruimtelijke dynamiek, heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Op perceelsniveau wordt, waar mogelijk, enige ruimte geboden voor aanpassing van bestaande bebouwing of nieuwbouw. Hierop wordt in het vervolg van dit hoofdstuk nader ingegaan.

4.1.1 Accommodatiebeleid sociaal-maatschappelijke voorzieningen

De gemeente streeft ernaar om het huidige sociaal-culturele en sportieve voorzieningenniveau in stand te houden. Om de financiële dekking van het onderhoud en beheer van de gemeentelijke accommodaties veilig te stellen, streeft de gemeente naar een sterke mate van concentratie en clustering van sociaal-culturele en sportieve accommodaties. Daarbij worden meerdere varianten onderzocht, uiteenlopend van renovatie van bestaande voorzieningen, tot een ingrijpende saneringsoperatie in combinatie met één of meerdere nieuw te bouwen multifunctionele accommodaties.

Ook het huidige gemeentehuis ligt in het plangebied. Het merendeel van de schoolgebouwen in het plangebied behoudt de huidige functie. In sommige gevallen wordt gezocht naar een passende nieuwe sociaal-maatschappelijke functie voor het huidige gebouw of terrein, zoals bij de gymzaal Adegeest (Richard Wagnerlaan 28). In andere gevallen is het toekomstig gebruik van gronden en bebouwing nog onbekend. Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen kan tevens huisvesting voor begeleid wonen verstaan.

Het betreft hier uitsluitend accommodaties in gemeentelijk eigendom. Daarnaast zijn er ook sociaal-culturele voorzieningen en sportaccommodaties in eigendom van derden (met name verenigingen en stichtingen).

4.1.2 Verzorgingshuis Adegeest

De eigenaar van het verzorgingshuis Adegeest (Bachlaan 21) heeft bij de gemeente aangegeven dat men van zins is het gehele zorgcomplex, inclusief ondersteunende faciliteiten zoals de afdeling thuiszorg, te renoveren. Momenteel wordt in overleg met de gemeente gekeken hoe deze renovatie uiteindelijk vorm gaat krijgen.

4.1.3 Stationsgebied

Dit bestemmingsplan voorziet in voortzetting van het huidige gebruik van de bebouwing en pleinruimte, waarbij het stationsgebouw aan de voorzijde een redelijk ruime bestemming krijgt ten behoeve van het gebruik van het gebouw voor lichte horeca, detailhandel en dienstverlening, waaronder de vestiging van een taxicentrale.

4.1.4 Verkeer

Rotondes

Binnen het plangebied zijn inmiddels twee rotondes aangelegd, die in dit bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Het betreft de rotonde nabij de entree van het Burgemeester van der Hoevenpark en de rotonde nabij het gemeentehuis.

Rijksweg 11 - Rijnlandroute

Sinds langere tijd wordt gezocht naar mogelijkheden om de A4 en A44 aan de zuidzijde van Leiden met elkaar te verbinden, via de zogenoemde Rijnlandroute. Eén van de onderzochte varianten voor deze toekomstige regionale verkeersontsluiting is ten noorden van het plangebied geprojecteerd. Gelet op de stand van zaken ten aanzien van de besluitvorming kan in dit plan nog geen rekening worden gehouden met de Rijnlandroute, indien en voor zover deze weg al van invloed zou zijn op het plangebied.

4.1.5 Bedrijven (Veurseweg 10 en 12)

Twee panden aan de Veurseweg staan al geruime tijd leeg. Beide panden zijn gemeentelijk monument en worden momenteel gerestaureerd. De panden gaan deel uit maken van Hoogvliet aan de Veurseweg 18.

4.1.6 Burgemeester van der Hoevenpark

In dit bestemmingsplan is het eerder opgestelde, maar niet vastgestelde voorontwerp bestemmingsplan Burgemeester van der Hoevenpark verwerkt. Daarbij is eveneens rekening gehouden met de reeds afgeronde vrijstellingsprocedure(s) en zijn enkele kleinere aanpassingen doorgevoerd in het woningbouwprogramma.

4.2 Consolidering

4.2.1 Algemene overweging

Behoudens de in de vorige paragraaf genoemde ontwikkelingen wordt met dit bestemmingsplan hoofdzakelijk ingezet op consolidering van de bestaande situatie. Het belangrijkste motief hiervoor is dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (maximaal 10 jaar na inwerkingtreding ervan) in beginsel geen ingrijpende (her)ontwikkelingen worden voorzien, gelet op het functioneren en de kwaliteit van de bestaande bebouwing en openbare ruimte. Uiteraard zijn bij de gemeente Voorschoten wel enkele locaties bekend waarop functiewijziging of herontwikkeling binnen de planperiode niet valt uit te sluiten (of zelfs gewenst zou zijn). In geen van deze gevallen is de 'toekomstige beoogde situatie' op dit moment zodanig uitgekristalliseerd, dat hiervoor in het bestemmingsplan concrete voorzieningen zouden kunnen worden getroffen. De gemeente Voorschoten kiest er daarom voor om de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel te consolideren, en eventuele ontwikkelingen die zich binnen de planperiode voordoen, planologisch-juridisch mogelijk te maken via een partiële herziening van dit bestemmingsplan of via gebruikmaking van de buitenplanse ontheffingsmogelijkheden.

Een ander motief voor consolidering van de bestaande situatie is dat het plangebied in de basis een uitgerijpt stedelijk gebied betreft, met over het algemeen een goede uitstraling.



Het rechtstreeks toelaten van een te grote mate aan uitbreidingsmogelijkheden kan hieraan afbreuk doen. Deze overweging wordt vanuit verschillende kanten bevestigd, namelijk door:

- het welstandsbeleid van de gemeente (en de terugkoppeling van bepaalde bouwplannen uit de welstandscommissie);
- de publieke opinie (bijvoorbeeld wanneer de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan meer ingrijpende bouwplannen);
- de stedenbouwkundige analyse, die de gemeente voor dit bestemmingsplan heeft opgesteld.

Kortom, zowel het publiek (de bewoners) als de deskundigen (ambtelijke organisatie en welstandscommissie) zijn over het algemeen van mening dat consolidering van de planologische situatie binnen het plangebied het uitgangspunt dient te zijn.

Niettemin hebben de individuele bewoners, bedrijven en instellingen binnen het plangebied hun wensen ten aanzien van het gebruik en bebouwing van hun eigen percelen. De behoefte blijft bestaan om aanpassingen en verbeteringen door te voeren en om bepaalde (andere) activiteiten te kunnen uitvoeren. Kortom, de normale maatschappelijke en economische dynamiek is en blijft aanwezig en moet tot op zekere hoogte worden gefaciliteerd. Voorschoten West moet planologisch niet 'op slot' en dat hoeft ook niet, want we spreken immers niet over een monumentaal stadsgezicht, dat 'geconserveerd' moet worden. Daarom kunnen binnen het uitgangspunt van consolidatie toch bepaalde mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijk-functionele flexibiliteit. In de volgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

4.2.2 Woonpercelen

De bestemming van de woonpercelen (grondgebonden) stoelt in hoofdzaak op de volgende pijlers:

- hoofdgebouwen en achtererven: bestemming Wonen
- voortuinen: bestemming Tuin

In het plan worden de bestaande hoofdgebouwen vastgelegd, zowel qua plattegrond (breedte en diepte) als qua goot- en/of bouwhoogte. Voor het bebouwen van de zij- en achtererven (voor zover niet grenzend aan een openbare weg) geldt de standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Voorschoten. In hoofdstuk 6 worden deze regelingen nader toegelicht.

Uitgangspunt van het consoliderende bestemmingsplan is dat de meeste bestaande bebouwing positief in het plan wordt bestemd. In een enkel geval is in de bestaande situatie meer bebouwing aanwezig (qua oppervlakte en/of bouwhoogte) dan op grond van de bebouwingsregels zou kunnen worden toegelaten. Zonder aanvullende regeling zou op deze 'afwijkende' bebouwing het overgangsrecht van toepassing zijn, mits de betreffende 'afwijking' reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Er zijn echter afwijkingen waarvan het niet bezwaarlijk is dat deze in stand gehouden mogen worden, namelijk de reeds vergunde bebouwing.

Vanwege de universele opzet van de planregeling kan het voorkomen dat een bepaalde omgevingsvergunning niet helemaal past in het bestemmingsplan.

Voor deze gevallen wordt in het plan voorzien door het opnemen van een regeling voor bestaande, vergunde afwijkingen. Ten aanzien van de mogelijkheden voor het bebouwen van erven kiest de gemeente Voorschoten om aanbouwen en bijgebouwen in beperkte mate mogelijk te maken op zij- en achtererven, zowel qua oppervlakte als qua bouwhoogte. Beperking is noodzakelijk om verschillende redenen:

- behoud van de stedenbouwkundige structuur/ruimtelijk beeld: voldoende onderscheid tussen hoofdgebouwen en erfbebouwing;
- waarborgen goede toegankelijkheid hoofdgebouwen uit oogpunt van veiligheid;
- waarborgen voldoende lichttoetreding en privacy hoofdgebouwen (dus niet te hoog bouwen).

Over het algemeen is een bij recht toegelaten oppervlakte van 70 m² voldoende, gelet op de omvang van de woonpercelen. Een grotere oppervlakte zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor het ruimtelijk beeld, de toetreding van voldoende zonlicht en/of de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Daarbij neemt de gemeente Voorschoten tevens in aanmerking dat op grond van de Woningwet eventueel aanvullende erfbebouwing mogelijk is (vergunningvrij bouwen). Een dergelijke maatvoering is voor vrijwel alle woonfuncties ruim voldoende. Dit blijkt ondermeer uit de publicatie 'Evaluatie Bouwvergunningsvrij bouwen' (Ministerie van VROM, april 2007). En voor de uitzonderlijke gevallen waarin een nog grotere oppervlakte motiveerbaar is, kan de gemeente Voorschoten eventueel toepassing geven aan de buitenplanse afwijkingsbevoegdheden dan wel een planherziening vaststellen.

4.2.3 Erkers en ingangsportalen i.r.t. de bestemmingen Tuin en Wonen

Erkers zijn bij recht toegestaan in de bestemming Tuin. Er zijn in de bouwregels van tuin maatvoeringen gesteld waaraan een erker moet voldoen. Ook zijn ingangsportalen toegestaan. Ook hier is de maatvoering voor opgenomen in de bouwregels.

Erkers en andere aanbouwen die niet aan die genoemde voorwaarden voldoen zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen (bebouwbaar erf). De bedoelde erkers en andere aanbouwen tellen mee bij de oppervlakte die voor aanbouwen en bijgebouwen mag worden gebouwd.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een fietsenberging of containerberging. Afwijking is alleen mogelijk als er op het erf geen andere mogelijkheden zijn om een containerberging of fietsenberging te realiseren zijn.

4.2.4 Uitbreiding van woningen in één bouwlaag

In het plangebied komen op meerdere plaatsen woningen in één bouwlaag voor. Daarnaast zijn er woningen die voor het grootste deel in één bouwlaag zijn gebouwd, maar waarvan een ondergeschikt gedeelte in twee bouwlagen is gebouwd (hetzij direct bij de bouw van de woning, hetzij bij latere uitbreiding). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningen aan de Swagermanweg, Bachlaan, Grieglaan en Gounodplantsoen. Maar ook elders komen, zij het incidenteel, nog woningen in één bouwlaag voor.

De gemeente Voorschoten overweegt dat het ruimtelijk gezien meestal niet bezwaarlijk om deze éénlaagse woningen (gedeeltelijk) van een tweede bouwlaag of (geheel) van een kap te voorzien. In de regels van de bestemming Wonen is een daartoe strekkende regeling opgenomen. Op de verbeelding is voor de betreffende woningen een maximum bouwhoogte van 3,5 m opgenomen.



Dit geldt zowel voor de woningen die in één bouwlaag zijn gebouwd als voor de woningen die al wel een gedeeltelijke tweede bouwlaag hebben. Voor de laatstgenoemde categorie betekent dit dat de tweede bouwlaag juridisch is vastgelegd door middel van de hier bedoelde regeling en dat verdere uitbreiding van de tweede bouwlaag normaliter niet meer mogelijk is. Tenzij het in de regeling genoemde percentage nog niet is overschreden, in welk geval tot aan dat percentage mag worden uitgebreid.

Voor woningen die in de bestaande situatie geheel in één bouwlaag zijn gebouwd geldt dat kan worden gekozen tussen uitbreiding door middel van een gedeeltelijke tweede bouwlaag óf door middel van een kap. Op woningen in één bouwlaag die reeds van een kap zijn voorzien geldt de keuzeregeling niet, deze vallen onder normale (consoliderende) bebouwingsregeling.

4.2.5 Kapverdieping op zijaanbouwen

Een bijzondere vorm van woninguitbreiding is het aanbrengen van een volwaardige kapverdieping op een aanbouw aan de zijgevel van een woning. In principe wijst de gemeente Voorschoten een dergelijke uitbreiding af, omdat hierdoor feitelijk sprake wordt van een zodanige volumevergroting van het hoofdgebouw, dat de oorspronkelijke aanbouw niet meer als zodanig herkenbaar is. Dit strookt niet met het consoliderende beleid, zoals hiervoor is beschreven.

Nu doet zich in de praktijk regelmatig een uitzonderingssituatie voor, waarin de gemeente Voorschoten wel medewerking wil verlenen aan een volwaardige kapverdieping. Dit betreft zijaanbouwen aan (meestal) seriematig gebouwde twee-onder-een-kapwoningen of hoekwoningen. In de praktijk worden deze aanbouwen met een plat dak of kleine kap (zolder) gerealiseerd. Naar verloop van tijd ontstaat bij veel bewoners de wens om op het platte dak een kapverdieping te realiseren of om de kleine kap te vergroten, zodat extra (onzelfstandige) woonruimte kan worden gerealiseerd. Ingeval van geschakelde aanbouwen wordt een dergelijk bouwplan samen met de burens uitgeoefend.

De standaard bouwhoogte in het bestemmingsplan is hiervoor echter niet toereikend. Niet alleen omdat vanwege het Bouwbesluit een hogere bouwhoogte nodig is, maar meestal ook in verband met de welstandshalve vereiste dakhelling (die synchroon met de dakhelling van het hoofdgebouw dient te lopen). Voor die specifieke situaties is in het bestemmingsplan een afwijkende bepaling opgenomen, waarin onder voorwaarden een hogere kap is toegestaan.

4.2.6 Dakkapellen

In veel gevallen mag een woning worden uitgebreid door middel van een (of meerdere) dakkapellen. Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, vooral als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het is daarom nodig regels aan de plaatsing van dakkapellen te stellen. De in dit bestemmingsplan opgenomen regels zijn gebaseerd op het welstandsbeleid van de gemeente Voorschoten. De regels die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen beperken zich tot de omvang van de dakkapel en de plaatsing daarvan in het dakvlak.

Door middel van het opnemen van een nadere eisenregeling is er aangegeven (en kunnen burgemeester en wethouders zonodig eisen) dat nieuwe dakkapellen qua maatvoering en plaats in het dakvlak moeten worden afgestemd op eventuele reeds bestaande dakkapellen in dat dakvlak. In het welstandsbeleid zijn overigens nog andere voorwaarden opgenomen over de uitvoering van een dakkapel, maar het voert juridisch te ver om deze mede in een bestemmingsplan op te nemen.

4.3 Specifieke locaties

Behalve de meer algemene planbeschrijving, zoals in de paragrafen hiervoor is verwoord, verdienen enkele specifieke locaties (buurten, percelen) een nadere toelichting. Het gaat hier met name om woningtypen of complexen waarvoor een gedifferentieerde regeling gewenst is, en om enkele nieuwe ontwikkelingen.

4.3.1 Douw van der Kraplaan (Baron van Schimmelpenninck van der Oyelaan).

De regeling voor het toestaan van een kap of tweede bouwlaag op een éénlaagse woning geldt in beginsel voor alle situaties, maar er wordt een uitzondering gemaakt, waarvoor geldt dat handhaving van maximaal één bouwlaag uit ruimtelijk oogpunt gewenst is. Deze uitzondering geldt voor de patiowoningen in het gebied tussen de Baron Schimmelpenninck van der Oyelaan en de Douw van der Kraplaan. Hier is reeds één pand voorzien van een gedeeltelijke tweede bouwlaag. De gemeente Voorschoten overweegt dat verdere uitbreiding van dit complex de ensemblewaarde ervan te zeer zal aantasten.

4.3.2 Handellaan, Chopinlaan, Willem Pijperlaan

Deze woningen grenzen aan de parkzone tussen de Handellaan, Bachlaan en van Beethovenlaan en een doorgaande langzaamverkeersverbinding. Vanaf deze langzaamverkeersverbinding kan over de waterplas, in de achtertuinen van de woningen gekeken worden. De achtertuinen kenmerken zich nu door een grote openheid en het nagenoeg volledig ontbreken van aanbouwen waardoor er sprake is van een lommerrijk open groene setting. De waterplas waaromheen de woningen gelegen zijn en de achtertuinen van deze woningen maken derhalve onderdeel uit van de parkzone.

De gemeente Voorschoten overweegt dat wanneer de standaard erfbebouwingsregeling in dit gebied van toepassing zou zijn, de achtertuinen in te grote mate bebouwd kunnen worden. Het beeld vanaf genoemde langzaamverkeersverbinding zou hierdoor 'verkleuren van groen naar rood' waardoor het huidige waardevolle beeld teniet wordt gedaan, omdat de waterplas en de achtertuinen dan feitelijk geen onderdeel meer vormen van de parkzone. Om die reden wordt de mate van bebouwing op de achterpercelen van de betreffende woningen in dit plan beperkt tot een smalle zone, grenzend aan de achtergevels.

4.3.3 Von Weberlaan, Grieglaan, Chopinlaan, Gounodplantsoen

In deze straten staan bungalows in één bouwlaag met plat dak. Het betreft hier typische eenlaagse bouw uit de jaren '70. Enkele bungalows zijn reeds uitgevoerd in één laag met kap. Op de woningen zonder kap geldt de uitbreidingsregeling zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 4.2.4.



4.3.4 Woelwijklaan

Ter plaatse van een voormalig kantoorgebouw met bijbehorend (parkeer)terrein is in 2008 bouwvergunning verleend voor vier vrijstaande villa's. Deze villa's sluiten aan op de rij bestaande villa's aan de Woelwijklaan. De villa's zijn gebouwd in twee bouwlagen met kap.



figuur 4.1: stedenbouwkundige inpassing villa's Woelwijklaan

4.3.5 Veurseweg

Ter plaatse van Veurseweg 70-74 is eind 2007 bouwvergunning verleend voor de bouw van drie aaneengesloten woningen in twee bouwlagen met kap. Door middel van een luifel met balkon en een aangebouwde garage is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn, waardoor het blok goed aansluit op de terugliggende woning Veurseweg 68.



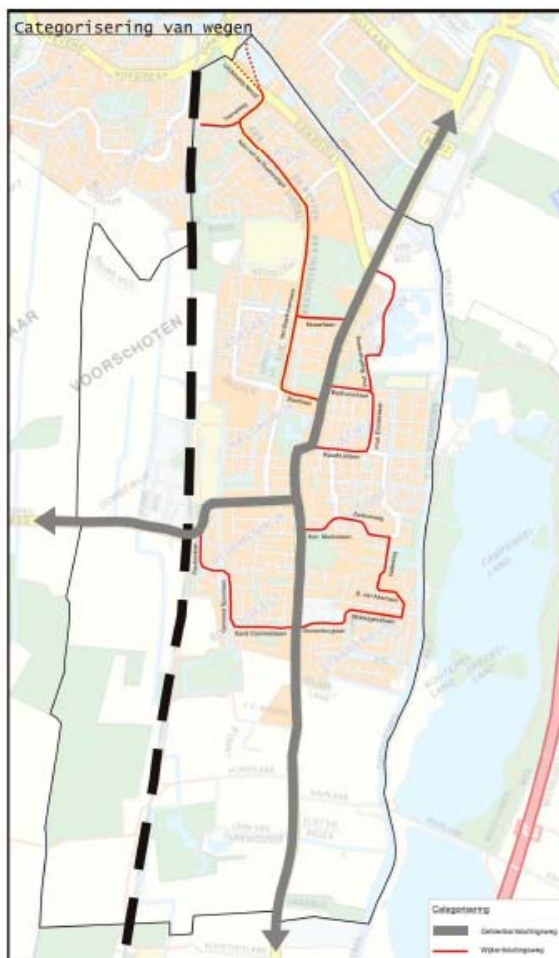
figuur 4.2: stedenbouwkundige inpassing Veurseweg 70-74

4.3.6 Stadwijk

Stadwijk (oorspronkelijk Klein Stadwijk) is een historisch landgoed dat bestaat uit een landhuis (Leidseweg 81-83) en een groengebied in particulier bezit. Het gebied heeft een groene uitstraling en een waardevol cultuurhistorisch karakter. Stadwijk is niet openbaar toegankelijk, maar is goed te zien vanaf de Leidseweg en enkele andere wegen en paden. Het landgoed is onderdeel van het lint van landgoederen, waarvoor in het groenstructuurvisie wordt ingezet op het behoud van de bestaande groene kwaliteiten. Het bestemmingsplan maakt hier dan ook geen aanvullende woningbouw mogelijk.

4.4 Verkeer

4.4.1 Duurzaam Veilig



Het wegennet van Voorschoten is categorisch ingedeeld aan de hand van de principes van Duurzaam Veilig. Dit leidt tot een indeling van de wegen in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De wijkontsluitingswegen vormen hierbij een (niet officiële) tussen categorie. Een gebiedsontsluitingsweg wordt ook wel ‘verkeersader’ genoemd. Erftoegangswegen zorgen voor de interne ontsluiting van verblijfsgebieden.

Binnen verblijfsgebieden ligt de prioriteit bij de voetganger en de fietser en daarom moeten zowel de omvang als de snelheid van het autoverkeer niet te groot zijn. De inrichting van verblijfsgebieden wordt hierop afgestemd.

— Gebiedsontsluitingsweg

— Wijkontsluitingsweg

Figuur 4.3: Wegcategorisering Voorschoten

In verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Categorisering heeft ook een positief effect op de hoeveelheid doorgaand verkeer in verblijfsgebieden. Figuur 4.3 geeft de categorie-indeling weer. Uitgangspunt is dat zowel de Mozartlaan als de Bachlaan als wijkontsluitingsweg functioneren.



4.4.2 Parkeren

Voor de woonwijken in Voorschoten is nog geen parkeerbeleid geformuleerd. Door het toenemend autobezit neemt de parkeerdruk daar toe. Het is mogelijk om parkeernormen vast te stellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de wijken die direct rond het centrum liggen en wijken die daar wat verder vandaan liggen. In de nieuwbouwwijken van Voorschoten wordt reeds voldaan aan de landelijke parkeernormen. In de oudere wijken van Voorschoten is dit vaak niet het geval omdat bij de opzet van deze wijken geen rekening is gehouden met het huidige autobezit.

De gemeente Voorschoten is voornemens om de parkeerbehoefte per wijk vast te stellen. Vervolgens wordt per wijk vastgesteld of er een tekort is. Het zal niet altijd en zeker niet op korte termijn mogelijk zijn om die tekorten op te lossen. De ruimte is immers beperkt en moet worden gedeeld met onder andere groen- en speelvoorzieningen, die minstens zo belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de wijken.

4.4.3 Overige aspecten

In het verkeersbeleid van de gemeente Voorschoten is een aanzienlijk aantal verkeerskundige maatregelen opgenomen, waarvan een deel (mede) betrekking heeft op wegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied van bestemmingsplan West. Het merendeel van deze projecten betreft herinrichting van bestaande wegen, waaronder herinrichting ten behoeve van een maximum snelheid van 30 km/h, het aanbrengen van fietsvriendelijke inrichtingen en het aanpassen van schoolomgevingen. In beginsel kunnen deze maatregelen binnen de bestaande verkeersruimten worden uitgevoerd. Indien bij verdere uitwerking van maatregelen zou blijken dat gedeeltelijke wijziging van naastgelegen bestemmingen nodig zou zijn, dan kan gebruik worden gemaakt van een hiertoe in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

Verder zijn in het bestemmingsplan de nieuwe rotondes ter plaatse van de Wijngaardenlaan en Leidseweg opgenomen, alsmede de herinrichting van de Leidseweg zelf. Over laatstgenoemde wordt in paragraaf 5.5.3. een nadere beschrijving gegeven.





5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is geen volledig inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Ge-deelten zijn in het verleden onderzocht in het kader van (her)ontwikkeling of bouwver-gunning. Het gebied is in de periode 1930-1965 in fases ontwikkeld en is in de bodem-kwaliteitskaart getypeerd als 'Wonen < 1970'. Naar verwachting is de grond in deze zo-ne licht tot matig verontreinigd.

In de jaren '50 en '60 zijn veel tanks ingegraven bij woningen, winkels, bedrijven en (overheids-)instellingen. Deze tanks bevatten brandstof, voornamelijk huisbrandolie, voor de verwarmingsketel. Sinds de overschakeling op aardgas zijn de meeste niet meer in gebruik. Het grootste deel van deze tanks zijn tijdens actie-tankslag gesaneerd en/of verwijderd, maar er liggen nog niet gesaneerde tanks. Tevens liggen er nog tanks die niet bekend zijn. Vanaf 1960 (tijdens de industriële ontwikkeling) is veel bedrijvigheid in het gebied ontstaan. De landelijke ervaring is dat die op veel plaatsen voor locale bo-demverontreiniging heeft gezorgd.

Ter plaatse van de mogelijke ontwikkelingslocaties dient voorafgaand aan wijziging in gebruik en bebouwing duidelijkheid te worden verschaft over de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Een en ander heeft te maken met de uitvoerbaarheid van het plan, welk aspect in de toelichting van een bestemmingsplan betrokken dient te worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal voor de betreffende locatie minimaal een historisch onder-zoek conform NEN 5725, januari 2009 naar eventueel bodemvervuiling moeten plaats-vinden. Op basis daarvan kan een vervolgstراتيجية voor het bodemonderzoek worden vastgesteld.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Monumenten

De buitenplaatsen ten westen van de Leidseweg en enkele monumentale gebouwen en complexen in het plangebied zijn op zichzelf zeer waardevol en genieten bescherming op basis van de monumentenwet. De gemeente Voorschoten telt ruim negentig histori-sche gebouwen, complexen, parken en objecten die op grond van de monumentenwet zijn aangewezen als rijksmonument. Het plangebied telt vier rijksmonumenten:

Locatie	Omschrijving
1. Bachlaan 20 en 22	tot woning verbouwde boerderij en bijbehorende schuur, onderdeel van de voormalige buitenplaats Adegeest.
2. Oude Adegeesterlaan 1	voormalige boerderij, nu woonhuis.
3. Burgemeester Berkhoutpark	uit de jaren '30 stammend arboretum, waarbij alleen de Elstlaan, de oude oprijlaan, nog naar het verdere verleden verwijst.
4. Woelwijklaan 11	Voormalige boerderij, nu woonhuis.

In Voorschoten zijn tevens ruim honderd gemeentelijke monumenten aangewezen, die beschermd worden op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Binnen het plangebied zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

Locatie	Omschrijving
1. Leidseweg 25-27	Gemeentehuis, voormalige school
2. Leidseweg 25	Monument ter nagedachtenis aan burgemeester Vernède
3. Leidseweg 35	Woonhuis
4. Leidseweg 37	Villa
5. Leidseweg 39	Villa
6. Leidseweg 41	Villa
7. Leidseweg 43	Woonhuis
8. Leidseweg 45	Woonhuis
9. Leidseweg 47	Woonhuis
10. Leidseweg 49	Woonhuis
11. Leidseweg 51	Landhuis met "koetshuis"
12. Leidseweg 53	Woonhuis
13. Oude Adegeesterlaan 5-7	Voormalige boerderij met bijgebouwen (Den Elst)
14. Veurseweg 8	Woonhuis met bedrijfsgebouwen
15. Veurseweg 10	Onderdeel dubbele arbeiderswoning
16. Veurseweg 12	Onderdeel dubbele arbeiderswoning
17. Veurseweg 66	Woonhuis (Clusiushoeve)

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Verdere regeling in het bestemmingsplan blijft achterwege, dit past niet in de wetsystematiek, leidt tot doublures en mogelijk tot tegenstrijdigheden.

5.2.2 Archeologie

In paragraaf 2.4.8. is reeds uitgebreid op de archeologische situatie binnen het plangebied ingegaan. Vanwege het conserverende karakter van het plan is nader onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan op dit moment niet nodig en niet zinvol. In het archeologiebeleid van de gemeente Voorschoten, dat een verdieping vormt van het archeologiebeleid van de provincie Zuid-Holland, is het grootste deel van plangebied West aangemerkt als gebiedssoort 5. Daarnaast liggen de volgende gebiedssoorten binnen het plangebied:

- gebiedssoort 2: Park Adegeest en locatie Wijngaardenlaan-Prins Bernhardlaan;
- gebiedssoort 3: omgeving Schoolstraat-Wijngaardenlaan;
- gebiedssoort 7: omgeving Richard Wagnerlaan-Chopinlaan.



In beginsel heeft het gehele plangebied in meer of mindere mate een archeologische verwachtingswaarde, welke in het plan planologisch gewaarborgd moet worden.

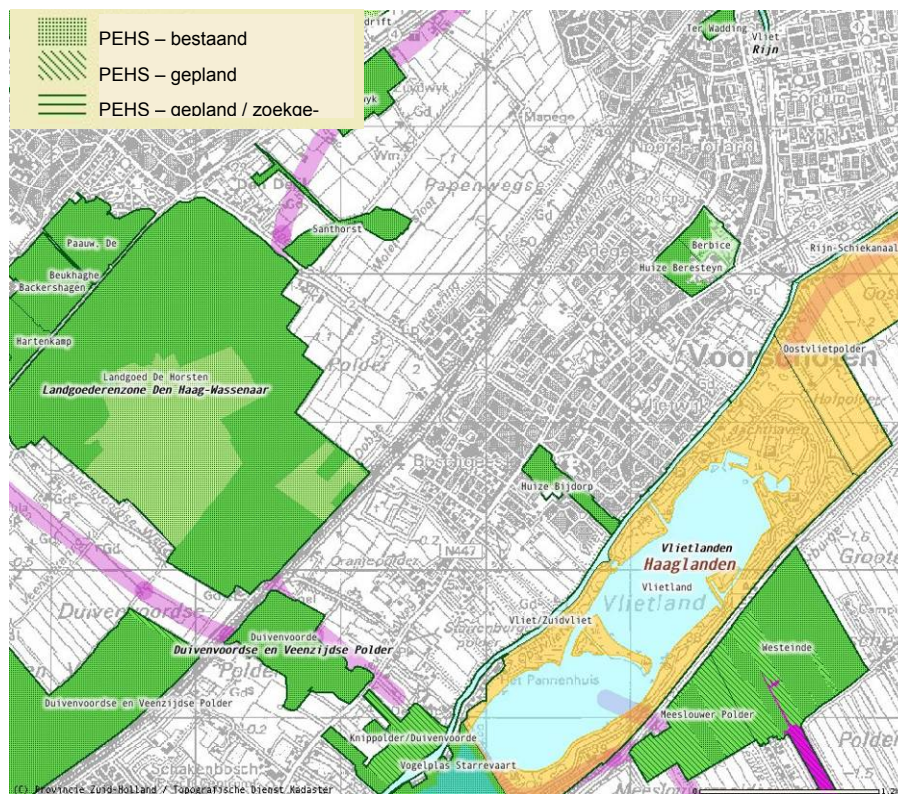
5.3 Ecologie

Binnen het plangebied liggen enkele landgoederen, buitenplaatsen, parken en brede watergangen met royale begeleidende groenstroken. Deze groenelementen beschikken over bijzondere landschappelijke kwaliteiten en dragen in sterke mate bij aan de kwaliteit van de stedelijke leefomgeving.

Deze voor het stedelijk gebied waardevolle groenstructuur en ter plaatse aanwezige flora en fauna wordt zoveel mogelijk beschermd, middels een conserverende en bebouwingsarme bestemmingsregeling voor zowel tuinen als het openbaar groen.

In het plangebied liggen geen gebieden die bescherming genieten op grond van de Vogel- en habitatrichtlijn. Wel is de Papenwegsepolder ten noordwesten van het plangebied en de spoorlijn Leiden - Den Haag aangewezen als Stillegebied voor weidevogels. Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

De landgoederen Huize Bijdorp (ten zuidoosten van het plangebied en de landgoederen Huize Beresteyn en Berbice (beiden ten noordwesten van het plangebied) maken onderdeel uit van de PEHS en grenzen aan het plangebied (zie figuur #). Ten zuiden van het plangebied loopt de Duivenvoorde Corridor.



Figuur 5.1: PEHS Zuid-Holland West
(bron: provincie Zuid-Holland)

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in hun ontwikkeling worden beperkt ten gevolge van deze landgoederen, of die op grond van hun externe werking een negatieve invloed hebben op de ecologische kwaliteit van deze landgoederen.

Van gebiedbescherming is in het plangebied geen sprake, hetgeen niet uitsluit dat bij nieuwe ontwikkelingen wel naar soortenbescherming dient te worden gekeken. De Flora- en faunawet regelt sedert 2002 de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten.

Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Er worden drie categorieën van bescherming (en daarmee toetsingskader) onderscheiden: streng beschermd, beschermd en algemeen. Om ontheffing te krijgen in het geval van streng beschermde soorten zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er geen alternatief is en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Bij nieuwe ontwikkelingen dient minimaal te worden aangetoond dat het maatschappelijk belang van de ingreep opweegt tegen eventuele schade aan flora en fauna.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico en het groepsrisico.

5.4.1 LPG-tankstations en overige risicovolle inrichtingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De twee benzine-tankstations binnen het plangebied aan respectievelijk de Wijngaardenlaan (nr. 100) en Van Beethovenlaan (nr. 67A) beschikken geen van beiden over een LPG-vulpunt, waardoor ze op grond van het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) niet als risicovolle inrichting worden aangemerkt en de veiligheidsrisico's voor de omgeving aanvaardbaar worden geacht.

5.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied wordt aan de westzijde geflankeerd door de spoorlijn tussen Leiden en Den Haag. Over deze spoorweg worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de Risicoatlas Spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer en Directie Transportveiligheid-DGG, 2001) mag worden aangenomen dat de aanwezigheid van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied geen overschrijding van grenswaarden voor het Plaatsgebonden risico en de streefwaarden voor het Groepsrisico tot gevolg heeft.

Indien nieuwe kwetsbare bestemmingen (zoals wonen) mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van de spoorlijn dient getoetst te worden wat de gevolgen zijn voor de huidige en toekomstige risico's vanwege het gevaar met betrekking tot vervoer van gevaarlijke



stoffen over het betreffende spoor. Het betreft hier een conserverend plan. In de directe omgeving van het spoor worden geen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen mogelijk gemaakt. Specifiek onderzoek voor dit plan naar de aanwezige risico's is om deze reden niet noodzakelijk, noch hoeven bijzondere maatregelen in het bestemmingsplan West te worden getroffen.

Bij vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan de gemeente hiertoe specifieke routes aanwijzen eventueel gecombineerd met venstertijden. Op alle overige wegen is het vervoer van gevaarlijke stoffen verboden zonder ontheffing. In 2004 heeft de gemeenteraad de route gevaarlijke stoffen vastgesteld over de Voorschoterweg tot aan de kruising met de Leidseweg (met uitzondering van de periode van 06.00 uur tot 19.00 uur). De kleinste afstand van de genoemde kruising tot aan het plangebied van dit bestemmingsplan bedraagt circa 300 m. In het bestemmingsplan West hoeven geen bijzondere maatregelen te worden getroffen.

5.5 Geluidhinder

5.5.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

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

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven, 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen.

In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een auto(snel)weg is, conform deze definitiebepaling van de Wet geluidhinder, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel¹ (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt voor de blinde of dove gevel de verplichting om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, waarbij een kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

5.5.2 Situatie plangebied

Het merendeel van de straten in het plangebied kan worden getypeerd als woonstraat. In het plangebied zijn geen straten aangewezen tot 30-km zone. In sommige woonstraten, zoals de Dillenburglaan, geldt op grond van het specifieke karakter een lagere adviessnelheid. De doorgaande wegen, zoals de N447 en de Wijngaardenlaan kennen allen binnen het plangebied eveneens een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor de bestemmingsregeling voor de reeds bestaande situaties in het plangebied heeft de Wgh geen consequenties.

Voor de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) waarbij een bestemmingsplanwijziging of projectbesluit gaat plaatsvinden, is de Wet Geluidhinder van toepassing en mogelijk dient dan akoestisch onderzoek te worden verricht. Vanwege de reconstructie van de Leidseweg (de "Traverse") is onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de gevels van omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Voor de aanleg van de rotonde voor het gemeentehuis worden 'hogere waarden' vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiertoe ligt gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In paragraaf 5.5.3. wordt hierop verder ingegaan.

Naast akoestisch hinder van het wegverkeer dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder ten gevolge van het spoorwegverkeer op het baanvak Leiden-Den Haag, dat ten westen van de huidige woonbebouwing ligt. Indien er sprake is van ontwikkeling van geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) binnen de onderzoekszone van de spoorlijn (ten noorden van het station Voorschoten 500 m, ten zuiden van het station 600 m aan weerszijde van het spoor) dient er akoestisch onderzoek te worden verricht.

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting. Hierbij kan de gemeente middels een eigen geluidbeleid aanvullende randvoorwaarden stellen.

5.5.3 Traverse

Achtergrond

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 3 april 2008 ingestemd met de herinrichting van een gedeelte van de Leidseweg, gelegen tussen de percelen Leidseweg 64 en Krimkade 20.

¹ een constructie zonder te openen delen en met een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.



De essentie van de herinrichting is dat tussen de Bachlaan en de Krimkade de voor elke rijrichting beschikbare rijbaan voor het snelverkeer van de andere wordt gescheiden door een brede groene middenberm. Tussen de Jan Pieterszoon Coenstraat en de Vondelstraat wordt aan beide zijden van de weg de aanleg van een bushaltekomp mogelijk gemaakt. De fietspaden zijn steeds vrijliggend.

De doelen van de herinrichting zijn:

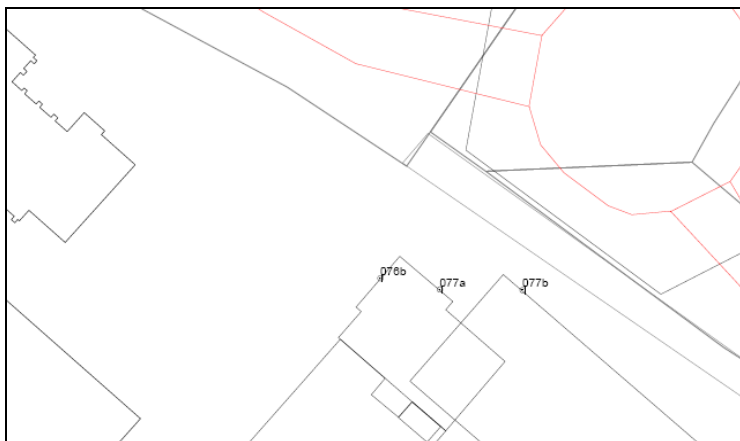
- verbetering van de verkeersveiligheid;
- behoud van de doorstroming;
- vergroting van de lommerrijkheid.

De traverse wordt heringericht met uitzondering van het gedeelte tussen de Koninklijke Marinelaan en de Wijngaardenlaan dat inclusief kruispunten later aan de orde komt. Er komt minder ruimte voor asfalt en meer ruimte voor groen. Van de met verkeerslichten geregelde kruispunten wordt nu één vervangen door een rotonde. De weg kan sneller en veiliger worden overgestoken.

Akoestische situatie

De gevolgen van de herinrichting voor de geluidssituatie zijn onderzocht. De aanpak en resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Reconstructie Traverse te Voorschoten – Akoestisch onderzoek / luchtkwaliteit" (Sight, 27 november 2009), met toelichtende brief d.d. 11 juni 2010 (kenmerk V085145aaA0.jd). Uit het onderzoek is gebleken dat er in principe geen woningen zijn waar de geluidsbelasting na reconstructie zodanig toeneemt, dat er sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (toename van 1,5 dB of meer). Er zijn om die reden derhalve geen geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk².

Er is echter één uitzondering op deze conclusie, namelijk daar waar een gedeelte van de rijbaan van de rotonde op (in het vigerende bestemmingsplan) voor openbaar groen bestemde gronden. Daar moet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een vastgestelde hogere grenswaarde in acht worden genomen. Gebleken is dat voor nog één woning (naast de woningen waarvoor in 2007 reeds een hogere waarde is vastgesteld) een 1 dB hogere grenswaarde nodig is. Het betreft meetpunt 077b C, zoals hierna is aangegeven. Het gaat hier om een woning op de AH-locatie, nabij de rotonde.



² In de rapportage is uitgegaan van de reeds eerder vastgestelde hogere waarden (Besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 11 januari 2007) voor 41 nieuw te bouwen woningen op de Albert Heijnlocatie.

Dit betekent, nu de nieuwe traverse in het voorliggende bestemmingsplan planologisch-juridisch wordt geregeld, dat het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de hiervoor bedoelde woning gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

Verder wordt in het onderzoek geconstateerd dat door het toepassen van stil asfalt op de Traverse de geluidsbelasting vanwege de Traverse op de meeste plaatsen zal afnemen. De geluidssituatie voor de omwonenden zal daarom door de voorgenomen herinrichting aanmerkelijk verbeteren.

5.6 Kabels, leidingen en straalverbindingen

5.6.1 Riooltransportleidingen

In het plangebied ligt één riooltransportleiding. Aan weerszijde van deze transportleiding worden in een strook met een totale breedte van 5 meter beperkingen opgelegd aan het gebruik van de gronden. Dat wil zeggen dat zonder toestemming van de beheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland):

- geen bouwwerken mogen worden opgericht;
- geen afvalstoffen en overige zaken mogen worden opgeslagen;
- geen grondverzetwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd;
- geen rioleringen en overige kabels en leidingen mogen worden aangelegd;
- geen bomen of overige diepwortelende struiken mogen worden geplant.

Bescherming van de genoemde zone vindt in dit bestemmingsplan plaats door middel van een dubbelbestemming met bouwverbod en aanlegvergunningplicht.

5.6.2 Hoogspanningsleiding

In het westelijk deel van het plangebied loopt parallel aan de spoorlijn een hoogspanningsleiding. Deze hoogspanningsleiding maakt onderdeel uit van de regionale stroomdistributie (150kV). In het verleden was dit een volledig bovengrondse verbinding. In verband met de aanleg van de nieuwbouwwijk 'Burgemeester Van der Hoevenpark' is deze leiding gedeeltelijk ondergronds gebracht.

Het ministerie van VROM beveelt aan om in een strook aan weerszijden van hoogspanningsleidingen geen nieuwe woningen te realiseren vanwege de mogelijke effecten op de volksgezondheid. Verder wordt bebouwing op de zogenoemde zakelijk recht strook (circa 27,5 meter aan weerszijden van de bovengrondse elektriciteitslijnen en 5 meter aan weerszijde van ondergrondse leidingen) zo veel mogelijk te beperken. Aan weerszijden van de bovengrondse leiding zijn binnen deze zone geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder. Eén en ander wordt in het bestemmingsplan geregeld door middel van een dubbelbestemmingsplan met bouwverbod en aanlegvergunningplicht.



5.6.3 Aardgastransportleiding

Voor de hoge druk aardgasleidingen die zich in het plangebied bevinden heeft de Milieudienst West Holland een risicoanalyse uitgevoerd (17 november 2011). De volgende gasleidingen zijn van belang: A560, W535-01 en W535-07.

De PR 10^{-6} contour van beide hoge druk aardgasleidingen A560 en voor W535-01 ligt op de leiding. Er zijn geen objecten aanwezig of nieuwe objecten gepland binnen de PR 10^{-6} contour van beide leidingen. Aan de PR grenswaarde wordt voldaan.

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Voor leiding A560 is het groepsrisico 0,019 maal de oriëntatiewaarde en voor leiding W535-01 is het groepsrisico 0,0073 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Volgens artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is een groepsrisicoverantwoording verplicht als binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit is niet het geval. Een groepsverantwoording is dus niet nodig.

Er moet rekening worden gehouden met een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van beide leidingen.

5.6.4 Overige

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen straalpaden voor telecommunicatie of laagvliegzones dan wel aanvliegroutes van vliegvelden die een mogelijke beperking zouden kunnen opleveren voor de bouwhoogte in het plangebied.

5.7 Milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Het plangebied kan worden getypeerd als woongebied. De bedrijvigheid in de woonbuurten betreft hoofdzakelijk lichte vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), die als goed passend in de woonomgeving worden beschouwd. In het plangebied bevinden zich enkele zwaardere, ofwel 'categorie 3' bedrijven. Deze bedrijven worden branchespecifiek bestemd. Als maat voor de milieuhinder geldt de afstand waarop de toelaatbare milieuhinder door de individuele bedrijven in de omgeving is genormeerd. Deze normering kan worden teruggevonden in de desbetreffende milieuvoorschriften en/of de afstandscriteria uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

De reeds in het plangebied aanwezige bedrijven kunnen worden gehandhaafd. Nieuwvestiging van potentieel milieuhinderlijke bedrijven is hier in beginsel niet gewenst. Nieuwvestiging van bedrijven is uitsluitend toegestaan indien deze bedrijven zich naar aard en invloed voegen in de woonomgeving. Dit betekent dat uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan. Reeds in het plangebied aanwezige bedrijven in zwaardere milieucategorieën die op grond van hun huidige milieuvergunning binnen de stedelijke woonomgeving kunnen functioneren mogen worden voortgezet. Overige bedrijven dienen zich te vestigen op één van de twee gemeentelijke bedrijventerreinen.

5.7.2 Bedrijf aan huis

Het direct in het bestemmingsplan opnemen van de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis heeft in zijn algemeenheid de voorkeur. Dit biedt de meeste duidelijkheid voor bedrijfsvoerders, omwonenden en gemeente. Doordat er in dit geval geen afwijking nodig is voor een bedrijf aan huis, is het belangrijk om te voorkomen dat overlast veroorzakende bedrijven binnen de kaders voor bedrijf aan huis vallen. Dit wordt voorkomen door alleen categorie 1 bedrijven direct toe te staan voor de mogelijkheid van bedrijf aan huis. De volgende randvoorwaarden geven de kaders weer waarbij een bedrijf aan huis aan acceptabel is. Deze randvoorwaarden zijn in dit plan opgenomen binnen de woonbestemming.

Het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- het bedrijf valt in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- het bedrijf bevat geen bedrijfsactiviteit binnen de horeca of detailhandel;
- het bedrijf is geen seksinrichting, porno- of escortbedrijf;
- de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte bedoeld voor beroep aan huis, bedraagt niet meer dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaats;
- ten behoeve van de bedrijfsfunctie is geen extra parkeerplaats nodig, tenzij deze op eigen terrein gerealiseerd kan worden;
- er gaan door de bedrijfsactiviteiten geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren;
- de index voor verkeersaantrekkende werking in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is niet hoger dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- behoudens vervoersbewegingen vinden geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaats;
- de activiteiten geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- er zijn geen reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) aanwezig. Wel is een naambord van ten hoogste 0,16 m² (40x40 cm) om naam en beroep aan te geven toegestaan;
- de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- de omvang van de voor de woonfunctie beschikbaar blijvende bergruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003.

5.7.3 Geluidzonering bedrijventerreinen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd bedrijventerrein en ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein.



5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd.

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wet luchtkwaliteit bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal componenten. Hierbij gaat het om componenten als zwaveldioxide (SO_2), stikstofoxiden (NO_x als NO_2), fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen.

Voor wat betreft de componenten zwaveldioxide (SO_2), stikstofoxiden (NO_x als NO_2), fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wet luchtkwaliteit aangegeven op welke termijn aan de normen voldaan dient worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde componenten zijn grenswaarden geformuleerd.

In Nederland kunnen twee van de eerder genoemde componenten problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO_2 en PM_{10} . NO_2 wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). PM_{10} wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen.

Overschrijdingen van de grenswaarden van de overige componenten uit de Wet luchtkwaliteit worden niet of nauwelijks verwacht. Dit heeft ondermeer te maken met het feit dat door eisen te stellen ten aanzien van de kwaliteit van brandstof (met name zwavel- en loodgehalte) lood (Pb) als niet-kritische component kan worden beschouwd.

Voor koolstofmonoxide (CO) geldt dat de grenswaarden in Nederland sinds 2001 nergens meer worden overschreden en derhalve wordt gesteld dat CO eveneens als niet-kritisch wordt beschouwd. Voor benzeen geldt dat deze niet tot nauwelijks wordt geëmitteerd. Op basis van bovenstaande kan benzeen eveneens als niet-kritische component worden beschouwd.

In de Wet luchtkwaliteit is een flexibele koppeling aanwezig tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Projecten die wel 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (zogenoemde overschrijdingsgebieden) in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL houdt in dat het totaal aan maatregelen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in een gebied de negatieve effecten (alle geplande ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren) ten minste moeten compenseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Indien een IBM-project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten wordt veroorzaakt. Projectsaldering is eveneens mogelijk.

Het begrip NIBM bijdragen speelt een belangrijke rol in de regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'³ en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'⁴. In de regelgeving is alleen voor de componenten NO₂ en PM₁₀ een NIBM-grens opgenomen omdat dit in Nederland de meest kritische componenten zijn.

5.8.2 Onderzoeksresultaten gemeentelijke luchtkwaliteitsmeting

In de jaarlijkse onderzoeken naar de luchtkwaliteit is gebleken, dat er geen overschrijdingen van geldende normen en plandrempels ten aanzien van de luchtkwaliteit binnen de gemeente aanwezig zijn. Onderstaand is telkens getoetst aan de normeringen geldend in 2010. De bepaling van de luchtkwaliteit blijft uiteraard een momentopname (en zal ieder jaar opnieuw worden vastgesteld).

Stikstofdioxide

Langs of in de nabijheid van circa 5 km weg in de gemeente Voorschoten, waaronder de N447 (Leidseweg, Schoolstraat en Veurseweg) en Wijngaardenlaan, wordt voor de jaargemiddelde concentratie van NO₂ de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³) nergens overschreden.

Fijn Stof

De jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ overschrijdt nergens de wettelijke grenswaarde (40 µg/m³) of plandrempeel (42 µg/m³). Ook het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van de grenswaarde (50 µg/m³) is nergens groter dan de wettelijk toegestane aantal van 35 dagen.

Benzeen

Voor benzeen is nergens in Voorschoten een overschrijding van de wettelijke grenswaarde (10 µg/m³) van de jaargemiddelde concentratie geconstateerd.

Koolmonoxide

Voor de koolmonoxide (CO) is in Voorschoten geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteitsnormen (6000 µg/m³ 98 percentiel van de 8-uurgemiddelde concentraties) geconstateerd.

³ Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen', Staatsblad 440, 2007

⁴ Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen', Staatscourant 218 (p. 11), 9 november 2007



5.8.3 Traverse

De gevolgen van de herinrichting van de Leidseweg (de "Traverse") voor de luchtkwaliteitssituatie zijn onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Reconstructie Traverse te Voorschoten – Akoestisch onderzoek / luchtkwaliteit" (Sight, 27 november 2009). Hieruit is het volgende gebleken.

In het kader van de reconstructie hoeft de luchtkwaliteit niet nader onderzocht te worden. Volgens de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer), zoals in werking getreden op 15 november 2007, dient bij een ruimtelijke ontwikkeling de luchtkwaliteit uitsluitend beoordeeld te worden, indien de grenswaarde voor één van de componenten overschreden wordt of dreigt te worden en een toename in betekenende mate wordt verwacht. In betekenende mate betekent op dit moment een toename met 1% van de grenswaarde.

De reconstructie zal geen toename van het verkeer veroorzaken en dient uitsluitend een nieuwe inrichting van de weg met een betere uitstraling voor de omgeving. Op grond van de verkeerstellingen van de afgelopen jaren en de ontwikkelingen binnen de gemeente wordt geen autonome groei van het verkeer voor de komende jaren verwacht. Volgens de scenario's van het ministerie van VROM zal de achtergrondconcentratie van de verschillende verontreinigende componenten en de emissie van de voertuigen de komende jaren afnemen.

Dit laatste effect, gecombineerd met de verwachte gelijkblijvende aantallen voertuigen op de Traverse, zal een afname van de concentraties verontreinigende stoffen opleveren en derhalve zeker geen toename. Verder blijkt uit de jaarlijkse gemeentelijke rapportage van de luchtkwaliteit (als bedoeld in paragraaf 5.8.2.) dat de verwachting is, dat langs de gehele Traverse de luchtkwaliteit in 2010 zal voldoen aan de grenswaarden van de te onderscheiden stoffen.

5.9 Water

Het bestemmingsplan Voorschoten West betreft een beheersplan voor overwegend bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan brengt ten aanzien van de verschillende wateraspecten geen (ingrijpende) veranderingen te weeg. Vergroting van de oppervlakte aan verhardingen en bebouwing wordt in dit plan slechts beperkt toegestaan. Voor zover in de toekomst grootschaliger uitbreiding aan de orde is, kan dat alleen door middel van bestemmingsplanherzieningen waarin een waterparagraaf moet worden opgenomen. Bij herontwikkeling wordt naar een duurzaam en veerkrachtig stedelijk watersysteem gestreefd.

Grondwater

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een op grond van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (PMV) beschermde zone voor grondwater, respectievelijk waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, of Boringsvrije zone. Er gelden op basis van de grondwaterkwaliteit geen specifieke beperkingen ten aanzien van het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Regenwater

Ten tijde van de ontwikkeling van het plangebied stond het waterbeheersvraagstuk nog niet zo hoog op de beleidsagenda als heden ten dage. Hemelwater wordt afgevoerd via het normale rioleringsstelsel. Er is één waterbergbezinkbassin aanwezig aan de Johan Willem Frisolaan. Alleen bij grootschalige herinrichting en als de grondwaterstand het toelaat, zal het gebied worden afgekoppeld. Bij nieuwe ontwikkelingen zal waar mogelijk worden getracht over te gaan op een verbeterd gescheiden rioolstelsel en/of volledige afkoppeling van het hemelwater en plaatselijke aanleg van waterinfiltratie- en waterbergingsvoorzieningen.

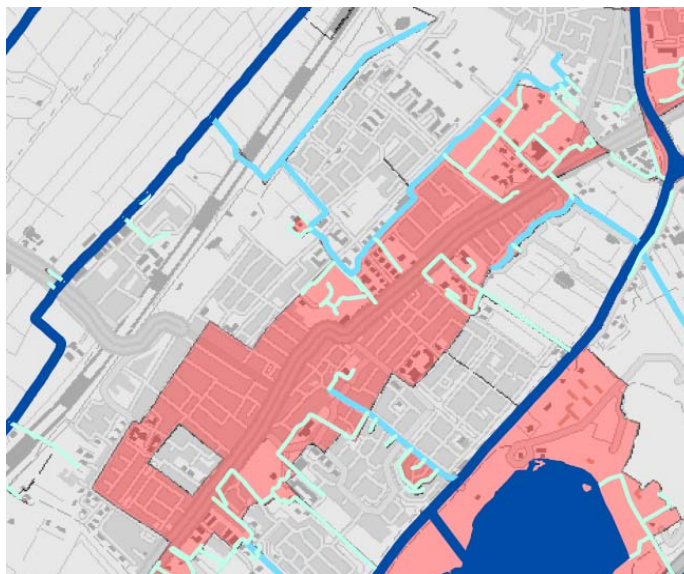
Legenda

Gebieden

- boezemland
- Nader uit te werken gebied
- Onderbemaling
- duingebied
- hogergelegen
- Gebied waar het peilbesluit peilvakken regio De Zilk geldt
- Gebied waar het peilbesluit stadsboezem Gouda geldt
- Gebied waarvan het kwantiteitsbeheer niet bij een waterschap berust
- polder

Boezemwater

- boezem hoofdstelsel (primair)
- boezem regionaal stelsel (primair)
- boezem lokaal stelsel (secundair)



Figuur 5.2: Waterbeheerkaart Voorschoten

(bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Oppervlaktewater

De Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 september 2004 het peilbesluit voor de boezem van Rijnland vastgesteld. Het stedelijk gebied van Voorschoten maakt onderdeel uit van dit peilbesluit. De primaire functie van de boezem is het tijdelijk bergen van water dat tijdens hevige neerslagperioden door gemalen uit de polders naar de boezem wordt gepompt. Grote boezemgemalen voeren dit water aansluitend af naar zee. Hierdoor daalt de waterstand in de boezem weer.



Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat met name uit primaire en secundaire watergangen (zie figuur 5.2). Daarnaast zijn in het verleden in enkele parken (met name park Adegeest en het Burgemeester Berkhoutpark) grote vijvers gerealiseerd. In de boezem van Rijnland kan maximaal 10 centimeter water worden opgevangen in natte perioden. Dit komt overeen met een hoeveelheid van 4,5 miljoen kubieke meter water. De waterstand aan het begin van een neerslagperiode is een maat voor de hoeveelheid neerslag die tijdelijk geborgen kan worden in de boezem. Deze waterstand is vastgelegd in het peilbesluit (peil onder normale omstandigheden). Het boezempeil ligt in Voorschoten op 0,62 meter –NAP. Het plangebied is onderverdeeld in meerdere peilvakken, uiteenlopend van 1,00 –NAP (peilvak 2.11.2.1, omgeving Woelwijklaan) tot 1,65 –NAP (peilvak 2.08.1.1, Woonwijk Adegeest).

Waterkeringen

Op de primaire waterkeringen (zowel de kernzone als beschermingszone) zijn strenge bepalingen van toepassing ten aanzien van het gebruik van de gronden, overeenkomstig hetgeen hiervoor is bepaald in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen. De aangetroffen waterkeringen begrenzen de in het plangebied aanwezige peilgebieden en zijn afdoende beschermd op basis van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en worden niet aanvullend beschermd in dit bestemmingsplan.

5.9.1 Watertoets ontwikkelingslocaties / Traverse / Ronde

Beleid

Gemeenten en andere partijen dienen bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium rekening te houden met de benodigde ruimte voor water. Het waterbeleid kan daarmee goed worden afgestemd op de ruimtelijke ordening. Informatieverstrekking alleen zal echter niet toereikend zijn om tot een goede afstemming te komen. Hiervoor is in een vroeg stadium ook overleg en kennisuitwisseling nodig tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de partners in de ruimtelijke ordening. Het Hoogheemraadschap hanteert een 'Handreiking Watertoets' als toetsingskader. De watertoets regelt daarmee zowel het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen als de uiteindelijke ruimtelijke vertaling van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Nieuwe stedelijke locaties

Over de dit plan opgenomen 'nieuwe' locaties, zoals de woningbouwlocatie Burg. Van der Hoevenpark en de inbreidingslocaties aan de Veurseweg en de Woelwijklaan, zijn eerder planologische procedures afgerond. In het kader van die procedures zijn de watertoetsen reeds uitgevoerd.

Traverse / Ronde

Omdat ook de herinrichting van (een gedeelte van) de Leidseweg (de "Traverse") gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding is hiervoor recentelijk een watertoets uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de rontonde bij het gemeentehuis. Op basis van het definitief ontwerp voor de herinrichting is de verhouding verhard/onverhard (groen) opnieuw berekend.

Uit de navolgende tabel blijkt dat voor beide weggedeelten de omvang van de verharding afneemt en dat de hoeveelheid groen netto toeneemt (3.023 m²), hetgeen een gunstig effect heeft op de waterhuishouding.

tabel verharding en groen

Fase/weggedeelte	m ² verharding		m ² groen	
	was	wordt	was	wordt
2. Koningin Julianalaan-Leidseweg (tot en met de Bachlaan)	was	19.484	was	511
	wordt	19.407	wordt	588
3. Leidseweg (vanaf de Bachlaan tot en met de Krimkade)	was	22.008	was	2.735
	wordt	19.062	wordt	5.681

N.B. fase 1 (Veurseweg) wordt niet genoemd omdat de herprofilering niet strijdig is met de daar geldende bestemmingsplannen en ook niet direct aansluit op de rest van het project

Bij brief van 21 januari 2010 met kenmerk 10.02554 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland hierover een positief wateradvies uitgebracht. Dit advies ziet zowel op de Traverse als de rotonde. De strekking van het advies is dat het plan het hoogheemraadschap geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

5.10 Sociale veiligheid

Aspecten als sociale controle, zichtbaarheid en overzichtelijkheid spelen bij sociale veiligheid een grote rol. Gelet op de wijkenmerken (aantrekkelijk, veel laagbouw, relatief veel eigen woningen) zal naar verwachting de bereidheid tot sociale controle van de bewoners groot zijn. In de sfeer van voorzieningen c.q. inrichting van de openbare buitenruimte in de wijk, spelen diverse aspecten een rol, waaronder:

- woningoriëntatie: de voorkanten van de woningen zijn zoveel mogelijk naar het openbaar gebied gericht;
- inrichting langzaam verkeerroutes: de langzaam verkeersroutes zijn zodanig gesitueerd dat er rekening wordt gehouden met zowel de verkeersveiligheid als "natuurlijk" toezicht vanuit de woningen;
- aanwezigheid van alternatieve routes: voor voetgangers en fietsers is de mogelijkheid geboden tot het gebruik van alternatieve routes;
- verlichting: alle routes zijn voorzien van goede openbare verlichting.

Met betrekking tot sociale veiligheid bestaat soms de misvatting dat de oplossing moet leiden tot veel open ruimtes met een overdaad aan verlichting. Onverwachte hoeken en spannende routes en ruimtes zouden dan het veld moeten ruimen in het kader van de sociale veiligheid. Dat is echter lang niet altijd nodig. Het gaat erom dat er alternatieven worden geboden. Een route mag best spannend blijven als er maar een (sociaal) veilig alternatief aanwezig is.

Vrij liggende fietspaden, fietsstroken en trottoirs bevorderen de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer in de wijk. Over het algemeen kan worden gesteld dat de merendeels vrij liggende langzaamverkeerroutes in het plangebied als redelijk veilig mogen worden beschouwd. De routes lopen allemaal door woonbuurten en kennen behoudens de wandel- en fietspaden door en langs de landgoederen/parken een sterke mate van sociaal toezicht.



5.11 Duurzaamheid

In nationaal en regionaal verband heeft de gemeente Voorschoten afspraken gemaakt voor duurzaam bouwen. Dit beleid heeft drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval;
- gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
- gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig.

Nieuwe (woon)bebouwing dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan bebouwing overeenkomstig het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Bij iedere bouw aanvraag zal, mits de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan, worden getoetst aan dit pakket en zal tevens worden getoetst aan de criteria die zijn vastgelegd in het Regionaal Duurzaam Bouwen 'plus' pakket van de regio Holland Rijnland. Het bestemmingsplan bevat geen aanvullende bepalingen ten aanzien van de duurzaamheid van de bebouwing.

De vastgestelde beleidsstukken Regionaal klimaatprogramma en 'Regionaal beleidkader Duurzame Stedenbouw' van de gemeenten Alkemade (nu gemeente Kaag en Braassem), Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude zijn maatgevend. Tevens dient rekening te worden gehouden met de doelstellingen in het beleidsdocument CO₂-neutraal Voorschoten.





6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is overwegend gericht op beheer van de bestaande situatie. Enkele recente bouw- en inrichtingsplannen die inmiddels vergund zijn worden hiertoe ook gerekend. De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn uitgangspunt voor de regeling op de plankaart en in de voorschriften. Ingrijpende ontwikkelingen of herstructurering zijn in dit gebied niet aan de orde. Het bestemmingsplan is daarom opgezet als een gedetailleerd eindplan. Een plan met "directe bouw- en gebruikstitel", dat wil zeggen dat niet eerst een uitwerking behoeft te worden vastgesteld alvorens een omgevingsvergunning (met bijbehorende gebruikstoelating) kan worden verleend. Uitzondering is een klein gebied nabij het spoor, dat mogelijk wordt ontwikkeld als bedrijfslocatie.

Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied met overwegend bestaande woon- en andere functies en bebouwing de onderlinge belangenafweging nauw luistert; men wil precies kunnen zien waar men zelf én de buurman aan toe is. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen, met name afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ingebouwd. Hiermee kan tot op zekere hoogte worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang.

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling in de planregels en, in voorkomend geval, op de verbeelding, die enige nadere toelichting behoeven.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Art. 1. Begrippen

Door het opnemen van begripsbepalingen wordt de interpretatievrijheid van de regels beperkt, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. De meeste begripsbepalingen spreken voor zich. Enkele bepalingen worden hierna toegelicht.

Begripsbepalingen voortvloeiend uit SVBP2008

Bijlage 11 van SVBP2008 bevat 14 begripsbepalingen die verplicht moeten worden opgenomen, tenzij (uiteraard) het betreffende begrip niet in de regels voorkomt. Het betreft de volgende begrippen:

- | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| ▪ plan | ▪ bestemmingsgrens | ▪ bouwperceelgrens |
| ▪ bestemmingsplan | ▪ bestemmingsvlak | ▪ bouwvlak |
| ▪ aanduiding | ▪ bouwen | ▪ bouwwerk |
| ▪ aanduidingsgrens | ▪ bouwgrens | ▪ gebouw |
| ▪ bebouwing | ▪ bouwperceel | ▪ |

art. 2. Wijze van meten

Door het opnemen van bepalingen over de wijze van meten wordt de interpretatievrijheid van de regels beperkt, hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. De meeste bepalingen over de wijze van meten spreken voor zich. Enkele bepalingen worden hierna toegelicht.

Bepalingen voortvloeiend uit SVBP2008

Bijlage 12 van SVBP2008 bevat zes bepalingen over de wijze van meten die verplicht moeten worden opgenomen, tenzij (uiteraard) de betreffende maat niet in de regels voorkomt. Het betreft de volgende bepalingen:

- de dakhelling
- de goothoogte van een bouwwerk
- de inhoud van een bouwwerk
- de bouwhoogte van een bouwwerk
- de oppervlakte van een bouwwerk
- de hoogte van een windturbine

art. 3. Agrarisch

Binnen het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Deze bedrijven, alsmede de bijbehorende agrarische gronden, zijn bestemd als Agrarisch.

art. 4. Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn bestemd als Bedrijf. In deze bestemming zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels.

In het geval op een bepaalde plaats een bestaand bedrijf is gevestigd dat qua soort of type in een andere, hogere categorie valt dan gezien de afstandsnormering is toegestaan, dan is dat bedrijf specifiek bestemd.

Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 3, waar categorie 2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf dan worden toegestaan. Voorwaarde is wel dat dat bedrijf door de aard van de bedrijfsvoering en beperkte omvang, qua milieuhinder gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf uit categorie 2. Dit moet in het kader van de omgevingsvergunning worden beoordeeld. De afwijking geldt in voorkomend geval ook alleen voor dát betreffende bedrijf met bijbehorende bedrijfsvoering op het moment van de aanvraag.

Bij de in het plangebied voorkomende bedrijven zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Gezien de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de meeste bedrijven, kan tegenwoordig de noodzaak van een bedrijfswoning slechts zelden worden aangetoond. In het plan worden bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt.

Aanwezige bedrijven

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Aannemersbedr. (Brouwer) | Bijdorpsstraat 59 (achterperceel) |
| ▪ Autobedrijf (MCS) | Kalkoenstraat 2 |
| ▪ Autobedrijf (Burwick) | Burg. de Kempenaerstraat 35 |
| ▪ Grooth. cadeauart. (EKA) | Hyacinthstraat 39A |
| ▪ Autobedrijf (Naujoks) | Hyacinthstraat 41 |
| ▪ Autobedrijf (Auto Centrum) | Palestrinalaan 2B |
| ▪ <i>Twee bedrijven</i> | Papelaan 59 |
| ▪ Carrosseriebedrijf (Hamers) | Pauwenstraat 1P |
| ▪ Tankstation (Shell) | Van Beethovenlaan 35 |
| ▪ Autobedrijf (Garage Vlietwijk) | Van Beethovenlaan 67 |
| ▪ Aannemersbedr. (JFA Noorder) | Veurseweg 8a |
| ▪ <i>Bedrijf</i> | Veurseweg 14b |
| ▪ Tankstation (Texaco) | Van Wijngaardenlaan 100 |



De meeste bedrijven kunnen worden beschouwd als categorie 2-bedrijven. Eén bedrijf behoort volgens het vigerende bestemmingsplan in categorie 1. Het betreft hier het perceel Bijdorpstraat 59 (categorie 1). In categorie 3.2 zit Carrosseriebedrijf Hamers (Pauwenstraat 1P) (cat. 3 lijst gemeente).

Genoemde bedrijven worden specifiek bestemd, waarbij uiteraard wel andere categorie 1 of 2 bedrijven zijn toegelaten (behoudens Bijdorpstraat 59, waarvoor de bedrijfscategorie uit het vigerende bestemmingsplan wordt gehandhaafd, gelet op de bijzondere situering).

art. 5. Bedrijf - Nutsvoorziening

De grotere nutsvoorzieningen behoren volgens SVBP2008 tot de hoofdgroep Bedrijf. Omdat ter plaatse geen reguliere bedrijven gewenst zijn, is gekozen om deze nutsvoorzieningen specifiek te bestemmen als Bedrijf - Nutsvoorziening.

art. 6. Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen (zonder lpg)

Evenals voor de nutsvoorzieningen (artikel 5) geldt dat ter plaatse van het tankstation aan de Beethovenlaan en aan de Wijngaardenlaan evenmin reguliere bedrijven gewenst zijn, uiteraard vanwege de bijzondere locatie langs de weg. Daarom wordt ook deze locatie specifiek bestemd. Daarnaast zijn de bij het tankstation behorende ondergrondse brandstoftanks aangeduid (evenals in de bestemmingen Verkeer en Bedrijf). Dit betreft bestaande tanks. Een nadere planologische afweging is niet nodig. Veilig gebruik van de tanks is verzekerd via de milieuregelgeving.

art. 7. Gemengd

De locaties in het plangebied waar een menging van diverse functies plaatsvindt zijn bestemd als Gemengd. Het gaat hierbij, naast wonen, om functies als detailhandel, horeca, lichte bedrijvigheid en dienstverlening, welke in sterke mate onderling uitwisselbaar zijn. In beginsel kunnen deze functies uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd. Het gebruik van de hierboven gelegen verdiepingen is uitsluitend voorbehouden aan de functie wonen, tenzij dit bij uitzondering anders is geregeld. De locatie Van Beethovenlaan 69A en B is, vanwege de bijzondere ligging, gedetailleerder bestemd conform verleende vergunningen. Niettemin worden ook hier beperkte mogelijkheden voor een flexibele invulling geboden, op zodanige manier dat dit ter plaatse planologisch aanvaardbaar is.

Met horeca:

- Van Beethovenlaan 69A (ook 69B)
- Prins Bernhardlaan 139-143
- Papelaan 84-86

art. 8. Groen

De groenvoorzieningen die een structurerende functie hebben voor de groenstructuur in het plangebied zijn als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de Groenstructuurvisie worden zowel groenzones als bomenrijen als waardevolle groenelementen beschouwd. Voor de groenzones is een bestemming Groen logisch en passend. Voor bomenrijen die in de verharde openbare ruimte staan is een bestemming

Groen niet geschikt, omdat het groen hier niet de primaire functie is. In die situaties is dat veelal de verkeersfunctie.

In het bestemmingsplan worden deze bomenrijen niet nader juridisch beschermd. Voor het behoud van (de kwaliteit van) de bomenrijen vormt de kapverordening het aangewezene kader.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat ook een locatie vooralsnog als Groen is bestemd welke niet als structuurgroen wordt beschouwd. Het betreft de locatie tussen het NS-station en het Burgemeester van der Hoevenpark. Zie verder paragraaf 2.4.11.

art. 9. Kantoor

In het plangebied komen enkele zelfstandige kantoorpanden voor. Deze panden en bijbehorende erven zijn afzonderlijk bestemd als Kantoor. Dienstwoningen komen daarbij niet voor en zijn ook niet toegestaan.

art. 10. Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, sociaal-culturele voorzieningen en zorginstellingen, zijn bestemd als Maatschappelijk. Wonen binnen de bestemming is mogelijk mits en voor zover het om begeleide woonvormen gaat. Deze functies zijn, binnen de bestemming, onderling uitwisselbaar. Dienstwoningen komen niet voor en zijn ook niet toegestaan. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden is uitgegaan van de bestaande situatie. In sommige situaties is echter uitgegaan van de mogelijkheden zoals opgenomen in de bestaande bestemmingsplannen, voor zover de bedoelde mogelijkheden nog niet volledig zijn benut.

art. 11. Sport

De bestemming is toegekend aan het tennispark Van der Hoevenpark. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een zone aangegeven waarbinnen een kleinere hoogte geldt voor lichtmasten, dit met het oog op de beperking van lichthinder voor de naastgelegen woningen.

art. 12. Tuin

De meeste voortuinen bij woningen (en in sommige gevallen ook zijtuinen) zijn bestemd als Tuin. Op grond van een specifieke regeling mogen binnen de bestemming erkers aan aangrenzende hoofdgebouwen worden toegestaan. Deze regeling is gebaseerd op het huidige gemeentelijke beleid. Voor zover een bestaande erker niet past binnen de erkerregeling is deze toch positief geregeld door middel van een algemene bepaling inzake bestaande afwijkingen (artikel 27). Dit om te voorkomen dat, nu deze erkers niet afzonderlijk in het plan zijn aangeduid, deze onbedoeld onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. Zie voor een verdere toelichting van de bebouwingsmogelijkheden figuur 6.1 alsmede bijlagen 1 respectievelijk 2 van deze toelichting.

art. 13. Verkeer

De in het plangebied aanwezige wegen zijn bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn behalve de wegen ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen. Het gebruik van het openbaar gebied voor standplaatsen voor ambulante detailhandel is toegestaan. Dit



is echter wel vergunningplichting op grond van de APV. Hierin zijn diverse regels opgenomen met betrekking tot geschikte locaties.

Figuur 6.1. Basisregels bebouwing bestemming Tuin



Waar?

- Alleen in bestemming 'tuin'.

Hoe groot erker?

B: breedte erker max. 60% breedte gevel

A: afstand tot zijgevel min. diepte erker

E: minimaal 60% voortuin blijft onbebouwd

D: diepte uit gevel max. 50% breedte erker
én max. 1,80 m

H: hoogte 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m

Hoe groot portaal?

- breedte max. 1,5 m
- diepte uit gevel max. 1,2 m
- én: voortuin blijft over een diepte van min. 2 m onbebouwd
- hoogte max. 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m



Garageboxen

In het plangebied komen op enkele plaatsen afzonderlijke complexen van garageboxen en bergingen voor. Deze complexen zijn aangeduid als 'parkeergarage' (pg).

Rotonde Wijngaardenlaan

Voor deze rotonde is in bijlage 3 van de regels een dwarsprofiel opgenomen. Op grond van het bepaalde in artikel 33, lid 2, moet de rotonde, voor wat betreft aantal en situering van de rijstroken, in overeenstemming met genoemd dwarsprofiel worden ingericht.

art. 14. Water

De primaire en secundaire watergangen die een rol vervullen in de waterhuishouding en waterberging, alsmede structurende waterpartijen zijn, met inbegrip van bijbehorende taluds bestemd als "Water". De ligging van het waterbergbezinkbassin is door middel van de aanduiding 'waterberging' (wb) aangeduid.

art. 15. Wonen

De grondgebonden woningen binnen het plangebied, behoudens de woningen binnen de bestemming Gemengd en specifieke bedrijfs- en dienstwoningen, zijn bestemd als Wonen. Tot de bestemming Wonen behoren tevens de bij een woning erven, voor zover niet bestemd als Tuin (of anderszins). Binnen de bestemming is geen nader onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen grondgebonden woningen omdat dit uit volkshuisvestelijk oogpunt niet nodig wordt geacht.

Erfbebouwing

Aanbouwen en bijgebouwen zijn architectonisch en qua omvang ondergeschikte gebouwen. Ze zijn als zodanig gekoppeld aan de woning, als hoofdgebouw. De begrippen "aanbouw" en "bijgebouw" zijn mede afgeleid van landelijke regelgeving hieromtrent, zoals het Besluit omgevingsrecht. Hierin is onder meer bepaald dat voor aanbouwen en bijgebouwen die voldoen aan bepaalde voorwaarden betreffende plaats en omvang, geen bouwvergunning nodig is. Ze zijn dan "vergunningvrij".

Het onderscheid tussen aanbouwen en bijgebouwen is in wezen niet functioneel bepaald. Wel is in het bestemmingsplan in de begripsomschrijving van bijgebouw bepaald dat in een van de woning *vrijstaand* bijgebouw niet mag worden gewoond. Dat om te voorkomen dat er op een perceel op zichzelf staande woonruimten kunnen ontstaan, los van de woning. Het onderscheid tussen aanbouwen en bijgebouwen betreft met name de maatvoering. In de navolgende schema's (figuren 6.2 en 6.3) wordt de erfbebouwingsregeling^(*) nader toegelicht. Zie verder bijlage 1 respectievelijk 2 van deze toelichting voor een nadere beschrijving van de achtergronden.

Bij de oppervlakteregeling van bijgebouwen is bepaald dat het daarbij gaat om vergunningplichtige bijgebouwen. Dit om duidelijk te maken dat de "vergunningvrij" toegestane oppervlakte van bijgebouwen daar niet bij is inbegrepen. Bestaande aanbouwen en bijgebouwen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen. Zie verder bijlage 2 van deze toelichting.

(*) NB: in de planregeling wordt geen nader onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen.

Figuur 6.2: Basisregels aan- en bijgebouwen bij woningen



Waar?

- alleen op het zij- en achtererf
- vanaf 3 meter achter voorgevel woning
- diepte aanbouw max. 3 meter

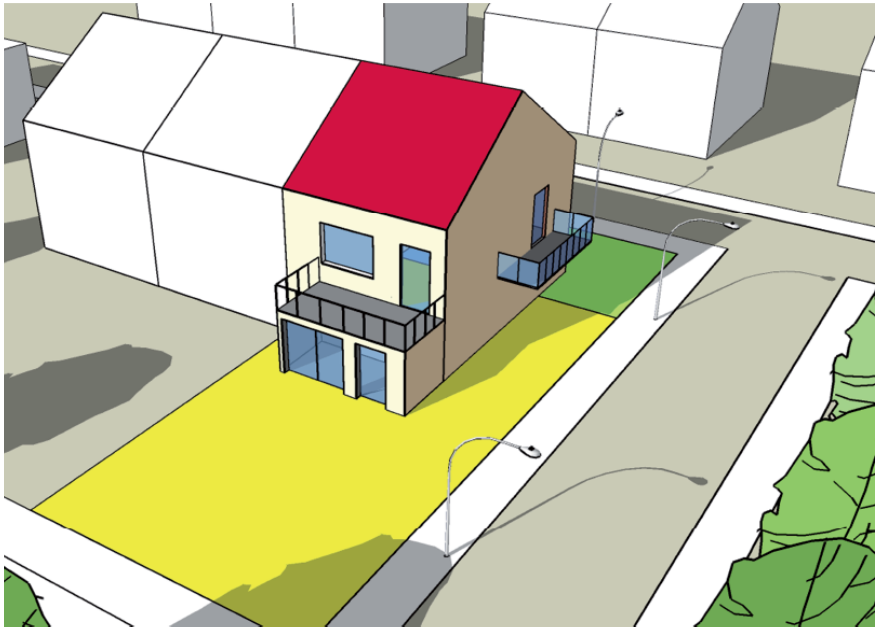
Hoe groot?

- max. 30 procent oppervlakte erf
- max. 70 m²
- max. 30 m² per aanbouw of bijgebouw

Hoe hoog?

- goothoogte max. 3 meter
- bouwhoogte max. 5 meter

Figuur 6.3: basisregels balkons en dakterrassen aan woningen



Dakterras

- alléén op aanbouw aan woning
- niet op plat dak van woning zelf
- diepte max. 3 m uit woongevel
- afstand tot perceelgrens min. 2 m

Balkon

- alléén aan woning zelf
- niet op gedeeltelijke 2e bouwlaag
- diepte max. 1,5 m uit gevel
- afstand tot perceelsgrens min. 2 m

Balkon- en terrasafscheidingsen

- hoogte afscheiding max. 1,2 m
- diepte privacyscherm max. 1 m
- hoogte privacyscherm max. 1,8 m

Dakterrassen, balkons, privacy'schermen

De bepalingen betreffende dakterrassen (op aanbouwen e.d.), balkons (aan de woning) en privacy'schermen (op dakterrassen en balkons) dienen enerzijds om een ruimtelijk aanvaardbare situatie te bevorderen en anderzijds om de privacy te beschermen. De regeling is gebaseerd op de gemeentelijk Beleidsnotitie Balkonbeleid. Zie verder figuur 6.3. en bijlage 1 van deze toelichting.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen. Die bijgebouwen dienen dan wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning.

Bedrijf aan huis

Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de voorschriften is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om ter zake de nodige sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen over een aanvraag betreffende bedrijf aan huis naar voren te brengen, is de vestiging van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een vrijstelling. Voor vrijstelling dient te worden voldaan aan de bij die vrijstellingsbevoegdheid gestelde voorwaarden, betreffende onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling.

art. 16. Wonen - Gestapeld

De gestapelde woningen binnen het plangebied, behoudens de woningen binnen de bestemming Gemengd, zijn bestemd als Wonen - Gestapeld. Tot de bestemming Wonen-Gestapeld behoren tevens de bij een complex van gestapelde woningen behorende erven, voor zover niet bestemd als Tuin (of anderszins).

art. 17. Bedrijf – Uit te werken

Deze bestemming Bedrijf – Uit te werken betreft een voortzetting van de beleidsmatig eerder geboden mogelijkheid voor de ontwikkeling van een kleinschalige bedrijfslocatie. Alvorens hier gebouwd mag worden moet de bestemming worden uitgewerkt als bedoeld in artikel 3.6 en 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Dubbelbestemmingen

art. 18. Leiding - Gas

De dubbelbestemming Leiding - Gas geldt voor de gronden waarin een aardgastransportleiding ligt met de bijbehorende veiligheids- annex vrijwaringszone. Deze gasleiding ligt in de groenstrook naast de Mozartlaan en de Gustav Mahlerlaan. De veiligheids- annex vrijwaringszone heeft een totale breedte van 10 m.



Het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming kan alleen via afwijking met omgevingsvergunning. Daarbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding.

Vooraf dient daarover het advies van de leidingbeheerder te worden gevraagd. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde werken of werkzaamheden op en vooral in de grond, die de leiding zouden kunnen beschadigen. Daarover beslist het bevoegd gezag nadat advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

art. 19. Leiding - Hoogspanning

De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning is toegekend aan twee ondergronds gelegen, parallel lopende hoogspanningsleidingen, met de daarbij behorende vrijwaringszones. Deze hoogspanningsleidingen liggen nabij de spoorlijn en lopen min of meer evenwijdig daaraan. De totale breedte van de vrijwaringszone bedraagt 13 m.

Het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen kan alleen via afwijking met omgevingsvergunning. Daarbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding. Er geldt bovendien een omgevingsvergunningplicht voor voor bepaalde werken of werkzaamheden op en vooral in de grond, die de leiding zouden kunnen beschadigen. Zowel ingeval van een afwijking als van een omgevingsvergunning beslist het bevoegd gezag hierover eerst nadat advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

art. 20. Leiding - Hoogspanningsverbinding

De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is toegekend aan (twee gedeelten van) een bovengronds gelegen hoogspanningsleiding, met de daarbij behorende vrijwaringszone. Deze leiding ligt nabij de spoorlijn. De totale breedte van de vrijwaringszone bedraagt 55 m. Het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen kan alleen via afwijking met omgevingsvergunning. Daarbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding. Er geldt bovendien een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde werken of werkzaamheden op en in de grond, die de leiding zouden kunnen beschadigen. Zowel ingeval van een afwijking als van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden beslist het bevoegd gezag hierover eerst nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

art. 21. Leiding – Riool

De dubbelbestemming Leiding – Riool geldt voor de gronden waarin een rioolwatertransportleiding ligt met de bijbehorende vrijwaringszone. Het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming kan alleen via afwijking met omgevingsvergunning. Daarbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding. Vooraf dient daarover het advies van de leidingbeheerder te worden gevraagd. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde werken of werkzaamheden op en vooral in de grond, die de leiding zouden kunnen beschadigen. Daarover beslist het bevoegd gezag nadat advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

art. 22-26. Waarde - Archeologie

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, bestaande uit meerdere artikelen, omvatten samen het totale plangebied. De verdeling in meerdere archeologische gebieden sluit aan bij de beleidsnota "Het bodemarchief ontrafeld". De nummering van de bestemmingen is niet opeenvolgend, maar refereert aan het archeologische gebiedstypenummer zoals dat is aangegeven in de genoemde beleidsnota.



Met de dubbelbestemming wordt beoogd de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiertoe geldt voor het gehele plangebied een omgevingsvergunningplicht voor de uitvoering van bepaalde bodemversturende werken. Daarbij geldt voor elk van de onderscheiden archeologisch waardevolle gebieden een daarop toegespitst beoordelingsstelsel.

art. 27. Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is toegekend aan het landgoed Stadwijk, gesitueerd tussen de Leidseweg, de Grieglaan, de Von Weberlaan en het Ope-rapad. Met de toekenning van deze dubbelbestemming wordt beoogd de bestaande cultuurhistorische, maar ook landschappelijke waarden te behouden en te beschermen. In dat kader zijn de bij recht toegelaten bebouwingsmogelijkheden beperkt, maar is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bebouwing die goed aansluit bij de waarden van het terrein. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toelating van een bijzondere functie, zoals een maatschappelijke voorziening, een kantoor, een recreatieve- of horecavoorziening. In de bijbehorende criteria staat de instandhouding van de aanwezige bijzondere waarden centraal. Daarnaast mag uiteraard geen sprake zijn van ontoelaatbare verkeers- en/of milieuhinder voor de omgeving.

art. 28. Waterstaat – Waterkering

In het plangebied zijn diverse gronden door het Hoogheemraadschap aangewezen als (beschermingszone) waterkering. Voor deze gronden is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van deze waterkering geldt een beschermende bestemming, naast een andere bestemming die aan deze gronden is toegekend, bijvoorbeeld Groen of Verkeer.

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor die gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, of voor werkzaamheden. Beide soorten omgevingsvergunning worden alleen verleend als de waterkeringsbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat zij beslist op het verzoek om een omgevingsvergunning.

6.2.2 Algemene regels

art. 29. Anti-dubbeltelbepaling

De anti dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) vergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

art. 30. Algemene bouwregels

De regel bepaalt hoe moet worden omgegaan met bestaande afwijkingen inzake bouwhoogte en afstand tot grenzen, ten opzichte van in het plan opgenomen bouwregels. Met deze regel wordt voorkomen dat op (gedeelten van) bestaande bouwwerken, die van de bouwregels in dit plan afwijken, het overgangsrecht van toepassing wordt, terwijl dat niet is beoogd.

art. 31. Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welke vormen van gebruik van onbebouwde gronden respectievelijk bouwwerken in ieder geval moeten worden aangemerkt als een verboden gebruik, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk de Woningwet.

art. 32. Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bevatten bevoegdheden om af te wijken van de regels van het plan ten behoeve van afwijkingen van ondergeschikte aard.

art. 33. Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bevatten aanvullende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van algemene afwijkingen van ondergeschikte aard (afwijking bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 m en wijziging bedrijvenlijst).

art. 34. Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de toe te passen procedure bij het stellen van nadere eisen.

art. 35. Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen omtrent de verwijzing naar andere regelgeving en over de toepassing van een in het plan opgenomen verklaring van een dwarsprofiel. Omdat een dwarsprofiel volgens SVBP2008 geen bouw- of functieaanduiding is, is ervoor gekozen om deze bepaling niet op te nemen onder een kopje algemene aanduidingsregels. Tevens bevat dit artikel een voorrangregeling voor dubbelbestemmingen.

art. 36. Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

art 37. Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.



7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële uitvoering

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Van deze nieuwe ontwikkelingen is reeds bekend dat deze financiële consequenties voor de gemeente hebben, zal de economische haalbaarheid daarvan worden aangetoond.

7.2 Exploitatieplan

7.2.1 Wettelijk kader

De wet maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Om te voorkomen dat de gemeente ook bij kleine functiewijzigingen in de vorm van de verbouwing van een bestaand gebouw een exploitatieplan zal of moet opstellen, heeft de wetgever voor functiewijzigingen een ondergrens gesteld van 1000 m² bruto vloeroppervlak voor kantoor en horeca en een aantal van 10 voor woningen. Voor bouwplannen met functiewijzigingen onder deze grens is de wettelijke verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Een gemeente behoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en de woningbouwcategorieën afdoende zijn geregeld.



7.2.2 Beoordeling exploitatieplanplicht

Gelet op het conserverende karakter van het plan, beoordeeld in relatie tot artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De in dit plan opgenomen nieuwe ontwikkelingen, zoals enkele woningbouwprojecten, zijn reeds eerder vergund. Verder voorziet het plan niet rechtstreeks in exploitatieplanplichtige functieveranderingen.



Bijlage 1: Beleidsnotitie(s) erkers en balkonbeleid

De betreffende notities zijn hierna ingevoegd.





Bijlage 2: Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen.

I. Inleiding

In dit nieuwe bestemmingsplan West is een erfbebouwingsregeling opgenomen, zoals deze ook wordt opgenomen in het handboek bestemmingsplannen. Op die manier zal er de erfbebouwingsregeling straks in de gehele gemeente Voorschoten (grotendeels) hetzelfde zijn.

De basis voor de nieuwe erfbebouwingsregeling ligt in de bestaande bestemmingsplannen, de welstandnota en het vrijstellingenbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd en er wordt tevens een relatie gelegd met de mogelijkheden die burgers nu reeds hebben om vergunningvrij bebouwing te realiseren op hun perceel.

De intentie van de regeling is om zo weinig mogelijk binnenplanse flexibi-
teitsmogelijkheden op te nemen, omdat dit ongewild verschillende beoordelin-
gen voor vergelijkbare gevallen tot gevolg kan hebben. Dit betekent wel dat er
duidelijke grenzen gesteld moeten worden om ongewenste ruimtelijke ontwik-
kelingen te voorkomen.

II. De plankaart

In dit nieuwe bestemmingsplan West wordt bij de meeste woningen onderscheid
gemaakt tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In zijn alge-
meenheid kan gesteld worden dat de bestemming Tuin wordt toegepast voor
die delen van het erf die aan het openbaar gebied zijn gelegen. In deze be-
stemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Onder bepaalde voor-
waarden en met beperkte afmetingen zijn slechts erfafscheidingen, erkers, in-
gangsportalen, pergola's, vlaggenmasten en bouwwerken geen gebouwen zijn-
de mogelijk, en met een binnenplanse ontheffing eventueel een fietsen- of con-
tainerberging.

Op de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak en
het deel buiten het bouwvlak. De erfbebouwingsregeling is van toepassing op
het deel buiten het bouwvlak. Doorgaans betreft dit de achtertuin, of (delen van)
de zijtuin voorzover deze niet of op voldoende afstand van het openbaar gebied
zijn gelegen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden en met beperkte af-
metingen aan-, uit-, en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen wordt op de plankaart geregeld. Bij het intekenen zijn een aantal principes gehanteerd. In de eerste plaats wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, dus als er ergens al een zijuitbouw is gerealiseerd kan dit niet meer worden bestemd als Tuin ook al ligt deze aan het openbaar gebied. Voorts dienen zijuitbouwen (en dient de bestemming Wonen) minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen, mogen zijuitbouwen maximaal 3 meter diep (gerekend vanuit de zijgevel) zijn en moeten zijuitbouwen gesitueerd worden op of minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

III. Bestemming Wonen

In artikel 15 Wonen van dit bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak van (grondgebonden) woningen beschreven.

Artikel 15 Wonen

[...]

15.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. Bij ieder hoofdgebouw zijn buiten het bouwvlak aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 1. niet meer dan 30 % van het gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. kan voor een aanbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waarvan de kaprichting evenwijdig loopt aan de openbare weg, een bouwhoogte van maximaal 7 m worden toegestaan, indien:
 1. deze kap overeenkomstig vorm, richting en hellingshoek van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd;
 2. geen hogere bouwhoogte ontstaat dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en
 3. een hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een goede beeldkwaliteit, in welk verband het bepaalde in lid 15.3 van overeenkomstige toepassing is;
- f. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- g. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 3 m voor pergola's;
 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. van dakterrassen op aanbouwen en aan de woning aangebouwde bijgebouwen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafscheiding niet meer dan 1,2 m bedragen.
- c. van balkons aan de woning mag:



1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
2. de hoogte van de balkonafdeling niet meer dan 1,2 m bedragen;
- d. van privacy-schermen op dakterrassen en balkons mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafdelingen niet meer dan 1,8 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelsgrens indien, het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

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

[...]

Maximale afmetingen per aan-, uit- of bijgebouw

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, de oppervlakte van afzonderlijke bouwwerken mag echter niet meer dan 30 m² bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat door een relatief grote uitbreiding van het woonoppervlak een onevenredige (gebruiks)druk op de omgeving wordt uitgeoefend. Dit kan bijvoorbeeld negatieve invloed hebben op de parkeerbalans in de wijk, maar ook andere voorzieningen zijn hier vaak niet op berekend. Door het maximum van 30 m² per gebouw wordt zelfstandig gebruik van bijvoorbeeld een bijgebouw minder waarschijnlijk. Ook dit heeft vergroting van de gebruiksdruk op de omgeving tot gevolg. Dit is formeel niet toegestaan, maar handhaving is in de praktijk lastig. Daarnaast voorkomt het dat één deel van het perceel onevenredig wordt 'belast' met bebouwing.

Maximaal bebouwingspercentage

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, het totaal aan aan-, uit- en bijgebouwen mag echter niet meer dan maximaal 30 % van het erf beslaan. Dit is om de openheid op achterterreinen te behouden en om de vermindering van zon- en lichtinval en de ruimtelijke impact op naburige percelen en naastgelegen woningen te beperken. De openheid van binnenterreinen van woningen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van zowel de buitenruimte als de aan de achterzijde grenzende ruimtes in de woningen. Een maximum van 30 % bebouwing van het achtererf betekent dat de open ruimte grotendeels intact blijft en dat de bebouwing nog als 'bijbehorend' (bij het hoofdgebouw) kan worden gezien. De massa van de bebouwing dient ondersgeschikt te blijven aan de open ruimte, zodat deze als zodanig ervaren kan blijven worden. Op deze manier wordt tevens op een nette manier geregeld dat

woningen die beschikken over een groter erf ook meer bouwmogelijkheden hebben.

NB: vergunningsvrij is het op dit moment zo dat onder voorwaarden maximaal 50 % van het perceel bebouwd mag worden. Dit is landelijke regelgeving die aan verandering onderhevig is en dus geen reden om ook de regeling in het bestemmingsplan hieraan aan te passen. Er is in die zin rekening mee gehouden, dat verdere verruiming in geval niet wenselijk is. Enerzijds omdat dit al mogelijk wordt gemaakt door middel van vergunningsvrij bouwen en anderzijds omdat het risico wordt gelopen dat door 'stapeling' van bouwmogelijkheden ongewenste situaties ontstaan.

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen. De beperking van goothoogte is bedoeld om er voor te zorgen dat de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte zoveel mogelijk in tact blijven. Doorgaans zijn aan-, uit en bijgebouwen voorzien van een platte dakafdekking. Er bestaat binnen de erfbebouwingsregeling echter de mogelijkheid om de architectuur van deze bouwwerken aan te laten sluiten op die van het hoofdgebouw door het realiseren van een kap. Dit is mogelijk tot een bouw- of nokhoogte van maximaal 5 m. In bijzondere gevallen is het zelfs mogelijk om ten behoeve van de beeldkwaliteit een hogere nokhoogte te realiseren als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit is dus expliciet niet bedoeld ter vergroting van de gebruiksruimte.

Situering van zijuitbouwen

Zijuitbouwen dienen in de regel minimaal 3 m achter de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn te blijven. Dit is geregeld door op de plankaart deze afstand aan te houden bij het bepalen van de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In die gevallen waar reeds een zijuitbouw op kortere afstand van de voorgevelrooilijn is gesitueerd is de bestaande afstand aangehouden. Door deze minimale afstand wordt een zekere ondergeschiktheid van de zijuitbouw ten opzichte van de hoofdbebouwing gegarandeerd, en staat deze beter in verhouding tot zijn eigen hoogte en diepte, en het hoofdgebouw. Bijkomend voordeel is dat hierdoor ook de functionele bruikbaarheid van de Tuin bij het realiseren van een zijuitbouw beter in stand blijft.



Afmetingen van aan- of uitbouwen

De maximale diepte van zowel zij- als achteraanbouwen (of uitbouwen) is 3 m. Hierbij is het uitgangspunt voor zijuitbouwen dat deze hetzij op, hetzij op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Dit wordt op de plankaart geregeld. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat een onbruikbaar stuk grond ontstaat, of dat de eigenaar voor onderhoud afhankelijk is van het naburige perceel. Ook blijft zo zoveel als mogelijk een doorgang naar het achtererf in tact, wat voorkomt dat er bijvoorbeeld weer voorzieningen getroffen moeten worden voor fietsen en/of containers.

De maximale diepte van deze zijuitbouwen is ook beperkt om de reeds eerder genoemde (gebruiks)druk op de omgeving niet al te zeer te vergroten, en staat in relatie tot de gemiddelde afmetingen van een woning.

In de regeling is het gebruik van de betreffende ruimte overigens minder van belang. Gezien de argumentatie voor het voorkomen van buitensporige vergroting van de gebruiksdruk ligt dit niet voor de hand. In de praktijk is dit echter niet te handhaven. Door een simpele ingreep is een garage of berging zo om te bouwen tot keuken zonder dat daar veel zicht op is. Aangebouwde bijgebouwen zullen dan ook vooral getoetst worden aan de aan- en uitbouwregeling. Uiteraard moet het gebruik wel in overeenstemming zijn met de woonfunctie.

IV. Bestemming Tuin

In artikel 12 van het bestemmingsplan is de bestemming Tuin beschreven. Hier zijn ook (beperkte) bouwmogelijkheden in opgenomen.

Artikel 12 Tuin

[..]

12.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in de artikelen 12.2.1 en 12.4;

b. windmolens zijn niet toegestaan;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
3. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.1 Erker en ingangsportaal

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

Algemeen:

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

T.a.v. erkers:

b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, met dien verstande dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd dient te blijven;



- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.
- T.a.v. ingangsportalen:*
- f. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- i. de hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

12.3 Nadere eisen

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

12.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen lid 12.2 ten behoeve van het bouwen van:

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

De bedoelde ontheffingen worden alleen verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Afmetingen van erkers en ingangsportalen

Zie bijlage 1.