

Noorthey

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Opbouw van het plan	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Regionaal en provinciaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	28
3.1 Inleiding	28
3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren	28
Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Toekomstige situatie	29
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Water	33
5.3 Bodem	36
5.4 Niet-gesprongen explosieven	37
5.5 Luchtkwaliteit	39
5.6 Geluid	41
5.7 Flora en Fauna	43
5.8 Externe veiligheid	45
5.9 Kabels en leidingen	48
5.10 Duurzaamheid	49
5.11 Bedrijven- en milieuzonering	50
5.12 Verkeer en parkeren	51
5.13 Milieueffectrapportage	53
Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed	54
6.1 Inleiding	54
6.2 Archeologisch erfgoed	54
6.3 Cultuurhistorisch erfgoed	58
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving	60
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels	60
7.2 Inleidende regels	60
7.3 Bestemmingsregels	60
7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	61
7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	61
Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8.1 Economische uitvoerbaarheid	62
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Bijlagen bij de toelichting	64
Bijlage 1 Watertoets	65
Bijlage 2 Bodemonderzoek	66

Bijlage 3	Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven	67
Bijlage 4	Quickscan Flora en Fauna	68
Bijlage 5	Nader soorten onderzoek	69
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	70
Bijlage 7	Stikstofrapportage	71
Bijlage 8	Aerius-berekening (realisatiefase)	72
Bijlage 9	Aerius-berekening (gebruiksfase)	73
Bijlage 10	Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Noorthey	74
Regels		77
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	78
Artikel 1	Begrippen	78
Artikel 2	Wijze van meten	87
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	88
Artikel 3	Groen	88
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	89
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	91
Artikel 6	Water	92
Artikel 7	Wonen	93
Artikel 8	Woongebied	95
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	97
Artikel 10	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	100
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	102
Hoofdstuk 3	Algemene regels	103
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	103
Artikel 13	Algemene bouwregels	104
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	106
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	108
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	109
Artikel 17	Overgangsrecht	109
Artikel 18	Slotregel	111
Bijlagen bij regels		113
Bijlage 1	Beleidsnotitie 'Het dak op!'	114
Bijlage 2	Nota parkeernormen	115

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied 'Noorthey' bevindt zich tussen de Noortheylaan en het Schakenbosch te Leidschendam. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Duivenvoordecorridor. Binnen de Duivenvoordecorridor is ruimte om woningen te realiseren, ter compensatie van de gesloopte glastuinbouw in het gebied. In het plangebied stond in het verleden glastuinbouw. Deze glastuinbouw is gesloopt, waardoor het plangebied grotendeels onbebouwd is. Wel is er nog een vrijstaande woning aanwezig. In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich tevens een kleinschalige camping.

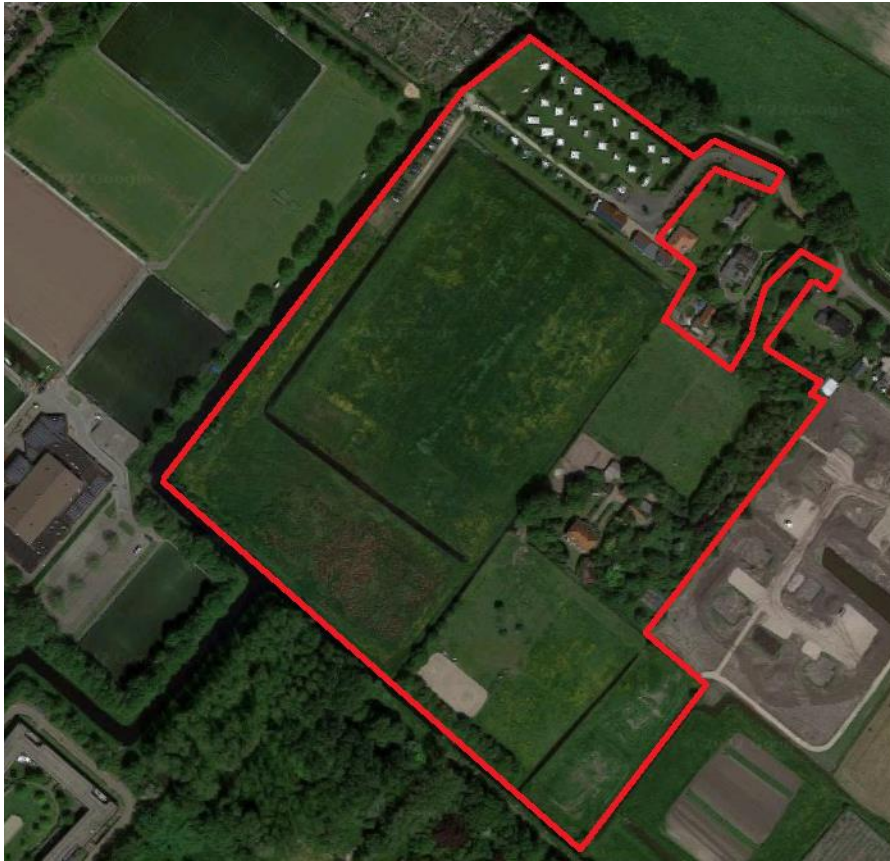
Met het voorliggende plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied. Het betreft een woningbouwprogramma waar landschap en natuur een belangrijke positie krijgen. Ook komen elementen van de voormalige buitenplaats Noorthey terug in de ontwikkeling.

Met het voorliggende bestemmingsplan Noorthey wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich nabij de Noortheylaan te Leidschendam. Het ligt in het landelijk gebied, maar grenst aan het stedelijk gebied van Leidschendam. Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan de Noortheylaan en het landelijk gebied. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan sportvelden. In het zuidwesten van het plangebied ligt het Schakenbosch, waar een bestemmingsplan is vastgesteld voor de herontwikkeling naar wonen. Aan de zuidwestzijde ligt Buitenvoorde, waar recent enkele woningen zijn ontwikkeld.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie A, nummers 629, 1090, 1093, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1369, 1370, 1371, 1516, 1517, 1518, 1519. De te behouden camping is in het plangebied gelegen, en omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie A, nummer 1369, 1370, 1371, 1517 en 1518.



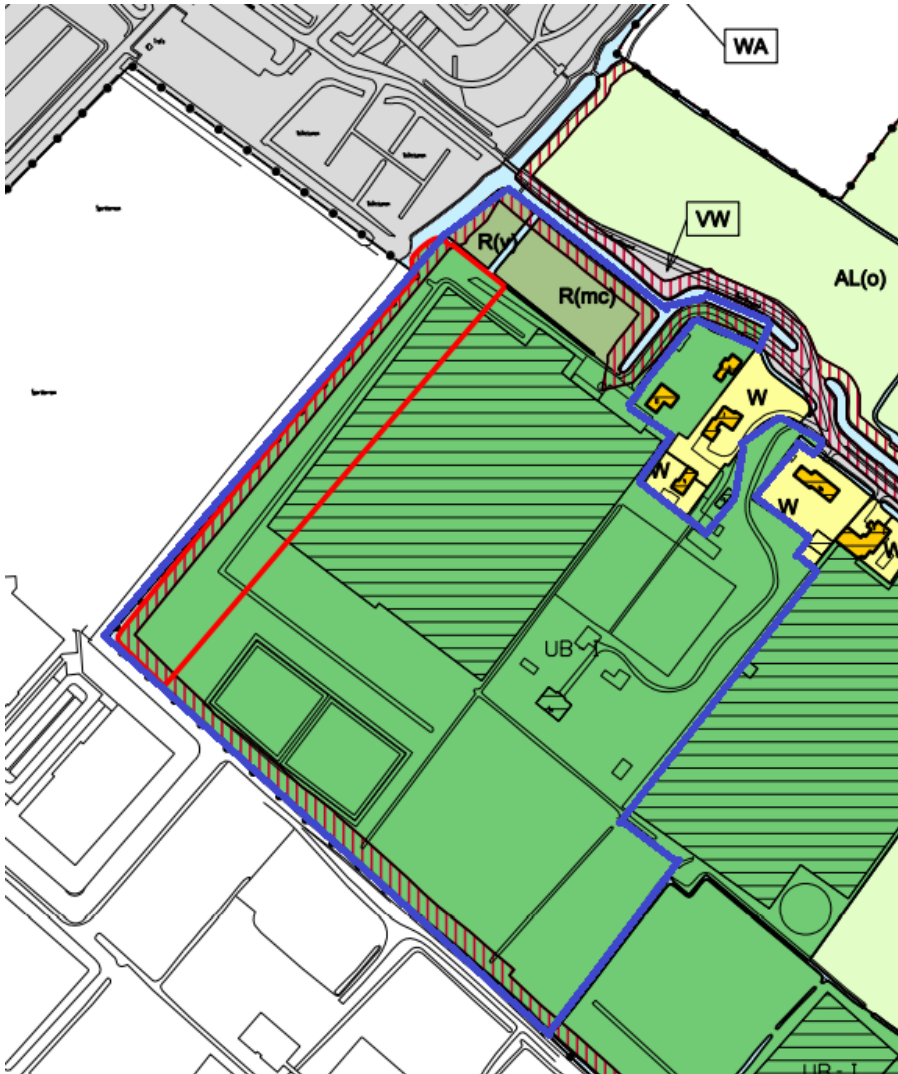
Afbeelding 1: Plangebied in rood omlijnd

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het plan 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' in combinatie met het bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor'. Het plangebied kent nu de bestemmingen 'Uit te werken buitenplaats I', 'Water' en 'Recreatieve doeleinden'. Binnen camping is passend binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Woningbouwontwikkeling is passend binnen de bestemming 'Uit te werken Buitenplaats I', mits dit nader wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Er is geen uitwerkingsplan voor het gebied gemaakt. Daardoor geldt nu een bouwverbod. Het is daarom niet mogelijk om binnen de regels van de beheersverordening woningbouw te realiseren, zonder het toepassen van een uitwerkingsplan.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Primair Archeologisch waardevol gebied'. Er dient op basis van deze bestemming aangetoond te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Ook kent het plangebied de dubbelbestemming 'Beschermd Stads- en Dorpsgezicht'. Gronden die hierbinnen zijn gelegen zijn bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bovengenoemde waarden.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan. Plangebied in blauw omlijnd.

Daarnaast geldt het 'Vorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerbewoning 2'. Hierin is bepaald dat nieuwe bestemmingsplannen regels op dient te nemen met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur. Deze regels zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan Noorthey bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

- de toelichting (plus bijlagen);
- de regels (plus bijlagen);
- de verbeelding (in de vorm van geometrisch bepaalde planobjecten).

1.4.1 De toelichting

Na een inleiding in dit eerste hoofdstuk, is de toelichting als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het gebied;
- In hoofdstuk 4 wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst. Daarbij wordt specifiek ingegaan op onderhavige ontwikkeling;

- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse relevante milieuaspecten;
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden;
- In hoofdstuk 7 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

1.4.2 De regels

De regels en de (digitale) verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Zij leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen in het plangebied vast en vormen het formele beoordelingskader voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De regels en de verbeelding zijn opgesteld in overeenstemming met de geldende verplichte standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen, die onder meer zijn vastgelegd in de IMRO2012 en de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied 'Noorthey' relevante ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor de ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuzes die in het plan zijn gemaakt.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die in de nabije toekomst in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwendelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie paragraaf 2.2.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doorwerking plangebied

De met dit bestemmingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de NOVI, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het abstractieniveau van de NOVI is echter dusdanig hoog, dat er geen directe opgaven voor het bestemmingsplan Noorthey gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. De 14 nationale belangen van het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainport ontwikkelingen Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied uit voorliggend bestemmingsplan of de ontwikkelingen die daar zijn gepland.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling" zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ongeveer 65 woningen. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.1.6 lid Bro wordt de behoefte hieronder verder toegelicht.

1. Behoeft van de voorgestelde ontwikkeling

In de randstad is een grote druk op de woningmarkt, welke nog steeds toeneemt. De woningmarkt is overspannen. Mede door de kleiner worden huishoudens en de groeiende bevolking is er op dit moment meer vraag dan aanbod.

Voor Haaglanden is een regionale woonvisie opgesteld. Deze is opgesteld in samenwerking tussen 9 gemeentes in Zuid-Holland. De gemeenten streven ernaar om aan de provinciale vraag van 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Met de voorgenomen ontwikkeling kan een deel van deze vraag worden opgevangen.

Daarnaast sluit het plan aan op de gemeentelijke Bouwsteen groene woongemeente. Op basis van de opgaven van deze bouwsteen wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu met een hoge landschappelijke kwaliteit.

Er wordt met dit plan niet voorzien in sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen. Met het plan wordt beoogd om landschappelijk wonen mogelijk te maken. Om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoveel mogelijk te behouden en te versterken met niet meer dan 4.000 m² aan bebouwing, is het financieel niet realistisch om sociale woningbouw te realiseren. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de Verordening sociale en middeldure woningbouw dan ook opgenomen dat voor deze ontwikkeling niet voorzien hoeft te worden in sociale huur. De benodigde sociale huurwoningen dienen elders in de gemeente te worden gerealiseerd.

De ontwikkeling speelt dus in op de woningbehoefte in Leidschendam.

2. Waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied?

Omdat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied is gesitueerd, dient onderbouwd te worden waarom binnen het bestaand stedelijk gebied niet aan de behoefte kan worden voorzien.

Op verschillende plekken in de gemeente Leidschendam-Voorburg worden locaties herontwikkeld naar woningbouw. Echter blijft de woningbouwopgave in de gemeente en de regio onverminderd groot. Daarom zijn andere locaties buiten het stedelijk gebied noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag voor nieuwe woningbouwlocaties. De herontwikkeling van een voormalig glastuinbouwgebied is hiervoor uitermate geschikt. Voor de Duivenvoordecorridor zijn daarom afspraken gemaakt voor mogelijkheden voor woningbouw, zoals beschreven in paragraaf 2.3.1.

De omgeving van het plangebied is open en natuurrijk. Dit biedt kansen voor een rustig landelijk woonmilieu in een groene omgeving. De realisatie van zo'n rustig landelijk woonmilieu is niet mogelijk binnen het bestaand stedelijke gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg, waar meer gestapelde woningen aanwezig zijn. Het landelijk wonen is gezien de landschappelijke waarde passend in Duivenvoordecorridor en specifiek Noorthey.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende gemotiveerd dat het plan Noorthey voldoet aan de marktvraag en behoefte. Het plan sluit aan op uitgangspunten en ambities van de regionale woonvisie en de Bouwsteen groene woongemeente.

2.3 Regionaal en provinciaal beleid

2.3.1 Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor

Het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor is ondertekend op 19 februari 2008 tussen het voormalig ministerie van VROM, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het heeft tot doel om een ruimtelijke invulling te geven voor de Duivenvoordecorridor. De ambitie is het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van de aanwezigheid van de duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

In de Duivenvoordecorridor dient niet meer woningbouw plaats te vinden dan strikt noodzakelijk. Het bestuursconvenant maakt de realisatie van woningbouw mogelijk, als kostendrager voor de kosten voor verwerving en sloop van voormalige tuinbouwbedrijven, waarbij de footprint/bebouwingsoppervlakte van de nieuwe woningbouw niet groter mag zijn dan 15% van de oppervlakte aan voormalig tuinbouwbedrijf. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal gesloopte opstallen en te realiseren woonbebouwing in de Duivenvoordecorridor.

Tot op heden is 236.678 m² aan kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt. De provincie heeft vastgesteld dat tot en met 11 december 2015 177.265 m² aan kassen en dergelijke zijn gesloopt. Na dit moment zijn op andere locaties kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt. In onderstaande tabel is de totale gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor weergegeven.

Gesloopte oppervlakte kassen e.d. t/m 11 december 2015	177.265 m ²
Gesloopte oppervlakte kassen e.d. vanaf 12 december 2015	28.930 m ²
Sloop kassen e.d. Veursestraatweg (Groene Horsen)	22.600 m ²
Sloop bedrijfspand Life & Garden	4.933 m ²
Sloop bedrijfspand Gamma	2.950 m ²
Totaal	236.678 m²

Tabel 1: gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor

Maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte mag worden gebruikt voor nieuwe woningbouw. Op basis van de tot nu toe gesloopte oppervlakte mag 35.502 m² aan footprint ten behoeve van kostendragers worden gerealiseerd. In de volgende tabel is weergegeven wat de beoogde footprint is van alle plannen die reeds ontwikkeld zijn, of in de nabije toekomst ontwikkeld worden.

Deelplan	Bestemming wonen	Bestemming wonen overig
Noorthey	8.400 m ²	
De Bosrand (Buitenvoorde)	1.500 m ²	240 m ²
Vlietvoorde Weide	2.250 m ²	
Vlietvoorde	12.200 m ²	
Vlietvoorde West	4.600 m ²	
Dommanschet		400 m ²
Life & Garden	200 m ²	
Groene Horsten	1.500 m ²	
Totaal	30.650 m²	640 m²

Tabel 2: Bebouwingsmogelijkheden volgend uit bestuursconvenant Duivenvoordecorridor (*dit programma is inclusief 2.000m² dek boven parkeerplaatsen)

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat een totaal van 31.290 m² aan woningbouw wordt gerealiseerd. Daarmee wordt maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd.

De vrijkomende ruimte moet betekenis hebben voor de groene ruimte en moet op een duurzame manier worden ingepast. Er is een kwaliteitsteam ingesteld om hierover te adviseren en plannen te beoordelen. Na een heroriëntatie van de oorspronkelijke plannen in de Duivenvoordecorridor in 2015, heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2016 de spelregels voor de planontwikkeling opnieuw vastgelegd in een ruimtelijke uitnodiging. Alle kwantitatieve en kwalitatieve afspraken uit het convenant zijn daarbij als uitgangspunt gehanteerd. De ruimtelijke uitnodiging wordt beschreven in paragraaf 2.4.3.

Doorwerking plangebied

Voor het programma 'Noorthey' is ruimte gereserveerd voor 8.400 m² aan bebouwing. Met het voorgestelde plan wordt invulling gegeven aan deze ruimte. In de regels wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan de maximale te bebouwen oppervlakte. Daarnaast wordt met het plan veel landschappelijke kwaliteit toegevoegd, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Daarmee wordt voldaan aan de afspraken van het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor.

2.3.2 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 8 maart 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevend ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan heeft met name een relatie tot de opgaven 'Landschap en cultuurhistorie', 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op meerdere ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Zo wordt een aantrekkelijker landschap gerealiseerd met aandacht voor natuurwaarden, waarmee de natuur en het landschap wordt versterkt. Ook worden nieuwe woningen ontwikkeld, welke bijdragen aan sterke steden en dorpen in de provincie door voldoende woningen te kunnen bieden aan de inwoners. Doordat een aantrekkelijke leefomgeving wordt gerealiseerd, draagt het plan ook bij aan de gezondheid van de inwoners van Zuid-Holland.

Om deze redenen draagt het planinitiatief bij aan de ambities en beleidsdoelen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.3.3 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gezamenlijk met de Omgevingsvisie op 20 februari 2019 vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. De meest recente versie van de Omgevingsverordening is op 1 april 2023 in werking getreden, waarin enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. De Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De Omgevingsverordening stelt regels over diverse aspecten welke van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving.

Doorwerking plangebied

De volgende artikelen zijn relevant voor onderhavige ontwikkeling. Op ieder artikel wordt getoetst of de ontwikkeling hieraan voldoet.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 is relevant vanwege de ligging in een beschermd stads- en dorpsgezicht. In artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
2. Aanvullende maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:
 - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Het plangebied ligt binnen de volgende beschermingscategorieën:

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied;
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
 - b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
 - c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
 - d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Artikel 6.9g Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - b. de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - c. de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - d. de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - e. de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - f. de samenhang van de kwaliteiten van Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - g. de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).

De voorgenomen ontwikkeling neemt buitenplaats en kostschool Noorthey als uitgangspunt in het ontwerp. Er zijn nog enkele restanten die hiernaar verwijzen, die met onderhavig planinitiatief behouden worden. De ontwikkeling betreft de realisatie van een statig hoofdgebouw in het centrum van het plangebied, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing. Door de sloop van de kassen heeft plangebied meer openheid gekregen. In de nieuwe situatie zal de bebouwde oppervlakte veel lager liggen dan in de oorspronkelijke situatie. Daarnaast zal het groene karakter versterkt worden. Daarmee wordt aangesloten op de landschappelijke waarden van de omgeving. Op deze manieren wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X;
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woonvisie;
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening;

4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is op deze ontwikkeling van toepassing. De ladder wordt doorlopen in paragraaf 2.3.4.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig;
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan;
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger;
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering;
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Binnen het plangebied liggen enkele regionale waterkeringen. Deze waterkeringen blijven behouden en worden niet aangepast. Het bestemmingsplan biedt geen belemmering voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de waterkering.

Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:
 - a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
 - b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop;
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:
 - a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
 - b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
 - c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Over een klein deel van de camping ligt de landgoedbiotoop. De woningbouwontwikkeling vindt niet plaats binnen de grenzen van deze biotoop. De camping blijft behouden in de huidige staat. Daarmee vinden er geen ruimtelijke veranderingen plaats binnen de landgoedbiotoop. De ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de waarden van deze biotoop. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

- versterken van de groene woonstad;
- verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied 'Noorthey' valt binnen het buitengebied. Voor het buitengebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd:

- de ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van de groene woonstad;
- verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie;
- realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden;
- verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

Het gehele spectrum aan woonmilieus is binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg aanwezig, van vroeg naoorlogse wijken, landgoederen, groen wonen, stedelijk wonen, vooroorlogse wijken en historische dorpen tot flatwijken. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiten op de behoeften en de markt. Versterking van cultuurhistorische waarden van gebieden als de Duivenvoordecorridor draagt bij aan de identiteit en diversiteit van de bestaande en nieuwe woonmilieus.

De Duivenvoordecorridor wordt in de structuurvisie genoemd als ontwikkellocatie tot woongebied. De Duivenvoordecorridor vormt samen met Schakenbosch de zogenoemde landschappelijke schakelzone van de gemeente, aangemerkt als stadsrandzone. Omdat de Duivenvoordecorridor onderdeel is van de landschappelijke schakelzone, is dit deelgebied ook meegenomen bij de integrale opgaven voor het stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Door het toevoegen van woningen van hoge kwaliteit in een omgeving met een hoge landschappelijke waarde, wordt de omgevingskwaliteit van de stadsrand versterkt. Dit draagt bij aan een van de opgaven voor het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit om deze redenen goed aan op de structuurvisie en de daarin gestelde ambities en opgaven.

2.4.2 Bouwstenen omgevingsvisie

De gemeente stelt haar omgevingsvisie stap voor stap op. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld. Dit document geeft de eerste richting aan die de gemeente op wil. Het kompas bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes. Als belangrijke tussenstap tussen het kompas en de omgevingsvisie zijn een aantal bouwstenen opgesteld.

De bouwstenen zijn een uitwerking van het kompas en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. De keuzes in het kompas worden in de bouwstenen verder uitgewerkt. De bouwstenen zijn samen het complete verhaal die de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De 4 bouwstenen zijn:

- Groene woongemeente;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid;
- Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte.

In de bouwstenen wordt beschreven hoe we de kwaliteiten van de gemeente kunnen behouden en tegelijkertijd de keuzes voor de toekomst kunnen inpassen.

Doorwerking plangebied

Groene woongemeente

De bouwsteen Groene Woongemeente stuurt op het uitbreiden van het woningaanbod, terwijl het aanwezige groen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is mogelijk door met name op binnenstedelijke locaties te bouwen. Noorthey ligt niet binnen de stadsgrenzen. In het verleden zijn in het plangebied kassen gesloopt. Daardoor neemt de bebouwing in het plangebied flink af. De nieuwe woningen sluiten aan op de lokale woningbehoefte, als het gaat om wonen in het groen. Daarnaast wordt een klein deel goedkoop gerealiseerd, waarmee verschillende groepen goed bediend worden door het plan. Door de toevoeging van nieuw groen wordt goed aangesloten op de ambities van deze bouwsteen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De bouwsteen Mobiliteit en bereikbaarheid stuurt op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets of het openbaar vervoer. Het plangebied wordt goed ontsloten voor fietsers. Er zijn enkele ontsluitingen aanwezig die enkel door fietsers gebruikt kunnen worden, waarmee het fietsgebruik gestimuleerd wordt. Het parkeren kan worden opgevangen in het plangebied, waarmee onderhavig planinitiatief aansluit op deze bouwsteen.

Economie en bedrijvigheid

De bouwsteen Economie en bedrijvigheid zet in op een aantrekkelijke groene woongemeente met een uitstekend voorzieningsniveau. Daarnaast wordt gestuurd op een werkgelegenheidsgroei en een buitengebied met een economisch verdienmodel. Onderhavig planinitiatief voorziet niet in de realisatie van bedrijvigheid of voorzieningen. Wel zijn de aanwezige voorzieningen goed bereikbaar vanaf het plangebied, waarmee er een aantrekkelijke woonomgeving wordt gecreëerd. Daarmee sluit het planinitiatief aan op deze bouwsteen.

Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte

De bouwstenen voor de Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte zetten in op de verduurzaming van de gemeente. Onderhavig planinitiatief sluit daarop aan doordat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is door de sloop van de kassen de uitstoot ook verminderd.

2.4.3 Ruimtelijke uitnodiging: 'Maak het in de Duivenvoordecorridor'

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft op 7 juni 2018 de ruimtelijke uitnodiging 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' vastgesteld. Na een uitgebreid overleg met verschillende belanghebbenden vormt de ruimtelijke uitnodiging het kader voor de gewenste ontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor. In deze ruimtelijke uitnodiging staan ook de gewenste kaders voor Noorthey geschetst.

Met de ruimtelijke uitnodiging heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg de ontwikkelingsplannen in hoofdlijnen uiteengezet, waarin de kaders, wensen en ambities voor het gebied geschetst zijn. De centrale opgave voor de Duivenvoordecorridor luidt als volgt:

"Van de toekomstige Duivenvoordecorridor wordt verwacht dat het een ecologische en landschappelijke kwaliteit heeft die is gebaseerd op de historische kenmerken en kwaliteiten van het gebied. De kwaliteit moet het onderscheidende karakter van de woonmilieus definiëren en het gebied ecologisch en recreatief versterken."

Doorwerking plangebied

Voor het deelgebied Noorthey zijn specifieke eisen en ambities opgesteld. De volgende eisen worden gesteld aan het deelgebied Noorthey:

Ruimtelijk

- Een duurzame, eigentijdse/historiserende en onderscheidende woonomgeving, met een duidelijke relatie met het groen;
- De as van de voormalige tuin wordt uitgelicht;
- De voormalige vijver wordt grotendeels gereconstrueerd;
- Een dicht beplante bosstrook aan de zijden Noorthey en Noortheylaan met een minimale breedte van 10 meter;
- Een bosstrook aan de overige zijden met een minimale breedte van 30 meter;
- Hoofdrichting bebouwing en groen begeleiden hoofdas tuin;
- Houdt rekening met milieuzonering (sportvelden, camping, etc.)
- Ontwerp alzijdige gebouwen;

Programmatisch

- Totaal netto bebouwd oppervlakte (footprint) van maximaal 4.000 m²;
- Woningen krijgen maximaal 2 lagen met een kap;
- Één bijzonder element op de symmetrie-as uit de tuin van Noorthey (maximaal 4 lagen met kap).

Verkeerskundig

- De verkeersentree vanaf Schakenbosch;
- Langzaamverkeersroute over het terrein, Schakenbosch - Noortheylaan;
- Het gebied is openbaar toegankelijk;
- Parkeren binnen deelplan.

Daarnaast zijn de volgende ambities gesteld voor Noorthey:

- Meer groen binnen het deelplan;
- Zoveel mogelijk gebruik maken van gebiedseigen groen;
- Het uitlichten van lijnen uit de voormalige tuin van Noorthey en een open karakter geven aan de ruimte rondom de vijver;
- De tuin-as van de voormalige tuin versterken door middel van bijvoorbeeld een scheidende bosstrook of sloot in lengte van de as.

Duurzaamheid

- Een hoge ambitie op duurzaamheid, op gebouw- en gebiedsniveau.

Woonmilieu

- Geef ruimte voor exclusief wonen;
- Een integrale sociale ambitie, bijvoorbeeld door het gezamenlijk beheer en onderhoud van het groen.



Afbeelding 4: spelregels voor Noorthey

Deze eisen en ambities vormen de basis voor Noorthey. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de gestelde eisen en ambities. Echter wordt ook gedeeltelijk afgeweken van het gestelde kader. Zo wordt buiten het ontwikkelgebied gebouwd en wordt de gesloten bosstrook anders vormgegeven. Deze aanpassingen leiden uiteindelijk tot een plan dat beter aansluit op de cultuurhistorische waarde van het gebied. De groene waarden komen ook nog steeds zoveel mogelijk naar voren. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan is verder toegelicht in paragraaf 4.2. Het plan sluit aan op de belangrijkste uitgangspunten van de Ruimtelijke uitnodiging: 'Maak het in de Duivenvoordecorridor'.

2.4.4 Ambities gemeentelijk woonbeleid

In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021 en de Woonzorgvisie 2022-2030 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt in de Bouwsteen de volgende doelen om specifieke opgaven te behalen:

- a. Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040;
- b. Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit);
- c. Functies parkeren, economie en zorg gaan niet ten koste van groen of woningen;
- d. Gezien de bevolkingsgroei houden we rekening met extra ontwikkeling van jongerenvoorzieningen, culturele voorzieningen, zorg en onderwijs.

Uitgangspunt is een rustig stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.

Bij de invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft: jongeren, studenten, starters, senioren, kwetsbare inwoners, statushouders en spoedzoekers. Leidschendam-Voorburg stuurt waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen binnen bestaande woningbouwlocaties.

In de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 heeft de gemeente op het gebied van huisvesting als ambitie vastgesteld: "het realiseren van voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen."

De opgaven die de gemeente stelt zijn:

- a. Het realiseren en ontwikkelen van geschikte zelfstandige woonruimtes;
- b. Het faciliteren en sturen op het realiseren van woonzorginitiatieven.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een groene woonomgeving en een aantrekkelijke leefomgeving. Dit sluit met name aan op de Bouwsteen groene woongemeente. Met onderhavig plan wordt slechts vier goedkope woningen gerealiseerd. Het concept van landelijk en groen wonen maakt het niet mogelijk om in voldoende goedkope woningen te voorzien, zoals gesteld in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 2.4.5.

2.4.5 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

Naar aanleiding van de woonvisie heeft de gemeente beleid ontwikkeld om meer betaalbare woningen te realiseren. In het bijzonder is er op dit moment een grote vraag naar sociale huurwoningen. Daarvoor zijn de Beleidsregels Woningbouw 2018-2021 vastgesteld. De beleidsregels vormen in principe een toetsingskader voor de beoordeling, prioritering en fasering van woningbouw. Het uitgangspunt is dat tenminste 30% sociale (huur)woningen moet worden verwezenlijkt.

Naast de sociale (huur)woningen blijkt ook een grote vraag te zijn naar middeldure koop- en huurwoningen. Daarnaast blijkt dat de sociale huurwoningen die gerealiseerd zijn, veelal niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om effectiever in te kunnen zetten op de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen, heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 vastgesteld. Deze verordening is een uitwerking van de structuurvisie en de woonvisie. De huidige versie van de verordening is sinds 1 juli 2022 in werking.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 4 goedkope, 2 middeldure en circa 59 dure woningen gerealiseerd. Daarmee wordt niet tegemoet gekomen aan de ambitie om voornamelijk goedkope woningen te realiseren. In artikel 3 zijn situaties genoemd waar deze verordening niet van toepassing is. In lid 5 is genoemd dat deze verordening niet van toepassing is op een bouwplan, indien voor de dag van inwerkingtreding van deze verordening door de raad of het college bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten ten behoeve van het bouwplan zijn vastgesteld in de vorm van een ruimtelijk kader, spelregelkaarten, een ruimtelijke uitnodiging, een ontwikkelvisie, randvoorwaarden voor een aanbesteding/tender of enig andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare besluit en/of document.

Voor het plangebied is een ruimtelijke uitnodiging opgesteld, zoals beschreven in paragraaf 2.4.3. Op basis van deze spelregels is het niet mogelijk om voldoende sociale woningbouw te realiseren. Daarmee zijn de regels zoals gesteld in de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 niet van toepassing op onderhavig planinitiatief.

2.4.6 Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027

In het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027, vastgesteld op 10 november 2021, is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. De volgende beleidsdoelen zijn als uitgangspunt aangehouden:

- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een goede volksgezondheid;
- Leidschendam-Voorburg wordt duurzaam en klimaatbestendig gemaakt;
- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een schone en prettige leefomgeving;
- De gemeente heeft een goede dienstverlening;
- De gemeente levert kwaliteit tegen een maatschappelijk verantwoord kostenniveau.

Om de ambitieuze doelen van het Water- en rioleringsplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027. Het aspect water wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.2.

2.4.7 Verkeer en parkeerbeleid

2.4.7.1 Verkeer- en vervoersplan

Het herijkte Verkeer- en Vervoersplan 2014 is vastgesteld op 14 oktober 2014 en bestaat uit drie delen. Onderdeel A geeft de visie en de opgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. In het uitgebreidere deel B worden de achterliggende analyses en oplossingsrichtingen beschreven. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en jaarlijks wordt geactualiseerd. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een maatregelenlijst.

2.4.7.2 Nota Parkeerbeleid 2021

De Nota Parkeerbeleid 2021 is vastgesteld op 6 april 2021. In de Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van twee gemeente-brede enquêtes over parkeren, objectieve parkeermetingen en een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers. twee gemeente-brede enquêtes over parkeren en objectieve parkeermetingen gehouden.

2.4.7.3 Nota Parkeernormen 2012

De Nota Parkeernormen is vastgesteld op 6 november 2012 en beschrijft de parkeernormen voor fiets en auto binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Doorwerking plangebied

De auto is en blijft een belangrijk vervoersmiddel in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto. Tijdens piekmomenten kan het voorkomen dat de wegcapaciteit onvoldoende blijkt voor het aantal verkeersbewegingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel. Voor onderhavige ontwikkeling wordt in paragraaf 5.12 nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie rondom autoverkeer.

2.4.8 Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022

Om te zorgen dat ook voor de toekomstige generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten we veranderen in hoe we werken, wonen en leven. Ook in deze gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid en milieu. De ambitie is een CO2-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. De gemeente werkt aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat. De gemeente is trots op Leidschendam-Voorburg als groene en duurzame woonstad en wil dit samen met de bewoners blijvend versterken.

Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 aan verduurzaming gewerkt. op basis van ontwikkelingen, het coalitieakkoord in 2018 en vakinhoudelijke kennis van partners en ambtenaren wordt het duurzaamheidsbeleid verder ontwikkeld en bestendigd in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022. Dit uitvoeringsprogramma is vastgesteld op 10 december 2019.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief past binnen de kaders van het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022. Het aspect duurzaamheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is verder beschreven in paragraaf 5.10.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie, de ruimtelijke hoofdstructuur en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan.

3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

3.2.1 Bestaande functies

Het plangebied Noorthey omvat meerdere percelen aan de Noortheylaan. Het plangebied is onderdeel van de Duivenvoordecorridor. Dit is een oude strandwal welke al voor lange tijd werd gebruikt voor tuinbouw en veehouderij. In de vorige eeuw werden in het gebied veel kassencomplexen gebouwd. Deze kassen zijn inmiddels uit het plangebied verwijderd. Dit deel van het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland/grasland.

Daarnaast is ook een deel van het plangebied in gebruik door een solitaire woning, betreffende de Noortheylaan 21.

Het noordelijke deel van het plangebied is op dit moment in gebruik als kleinschalige camping.

3.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van Leidschendam. De ruimtelijke structuren worden hoofdzakelijk bepaald door de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groen- en waterstructuur.

3.2.2.1 Bebouwingsstructuur

De kassencomplexen die voorheen in het gebied hebben gestaan zijn niet meer aanwezig. Binnen het plangebied bevindt zich een solitaire woning met enkele bijgebouwen. Op het terrein van de camping is een bedrijfswoning aanwezig, evenals enkele gebouwen ten behoeve van de camping.

3.2.2.2 Wegenstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Noortheylaan. Dit is een doodlopende straat voor autoverkeer, welke uitkomt op de Veursestraatweg. Langs de camping loopt tevens een fietspad die het gebied voor fietsers en wandelaars verbindt met de voorzieningen aan de andere kant van de Dobbewetering.

3.2.2.3 Groenstructuur

Het plangebied is gekenmerkt door een groen karakter van hoog opgaande bomen, struiken en open grasgebieden.

3.2.2.4 Waterstructuur

De waterstructuur van het plangebied bestaat uit meerdere waterlopen. Het belangrijkste oppervlaktewater betreft de Dobbewetering, welke onderdeel is van het beschermde stads- en dorpsgezicht. Deze stroomt langs de noordwestzijde van het plangebied. Deze staat in verbinding met Voorschoten en Leidschendam. Aan de zuidkant van het plangebied ligt tevens de Dobbewetering, welke ter plaatse het plangebied scheidt van het Schakenbosch. Aan de Noortheylaan is tevens een sloot aanwezig, welke vanaf de Veursestraatweg richting de Dobbewetering loopt. In het midden van het plangebied zijn enkele kleinere sloten aanwezig.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de toekomstige situatie van het plangebied. Deze toekomstige situatie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

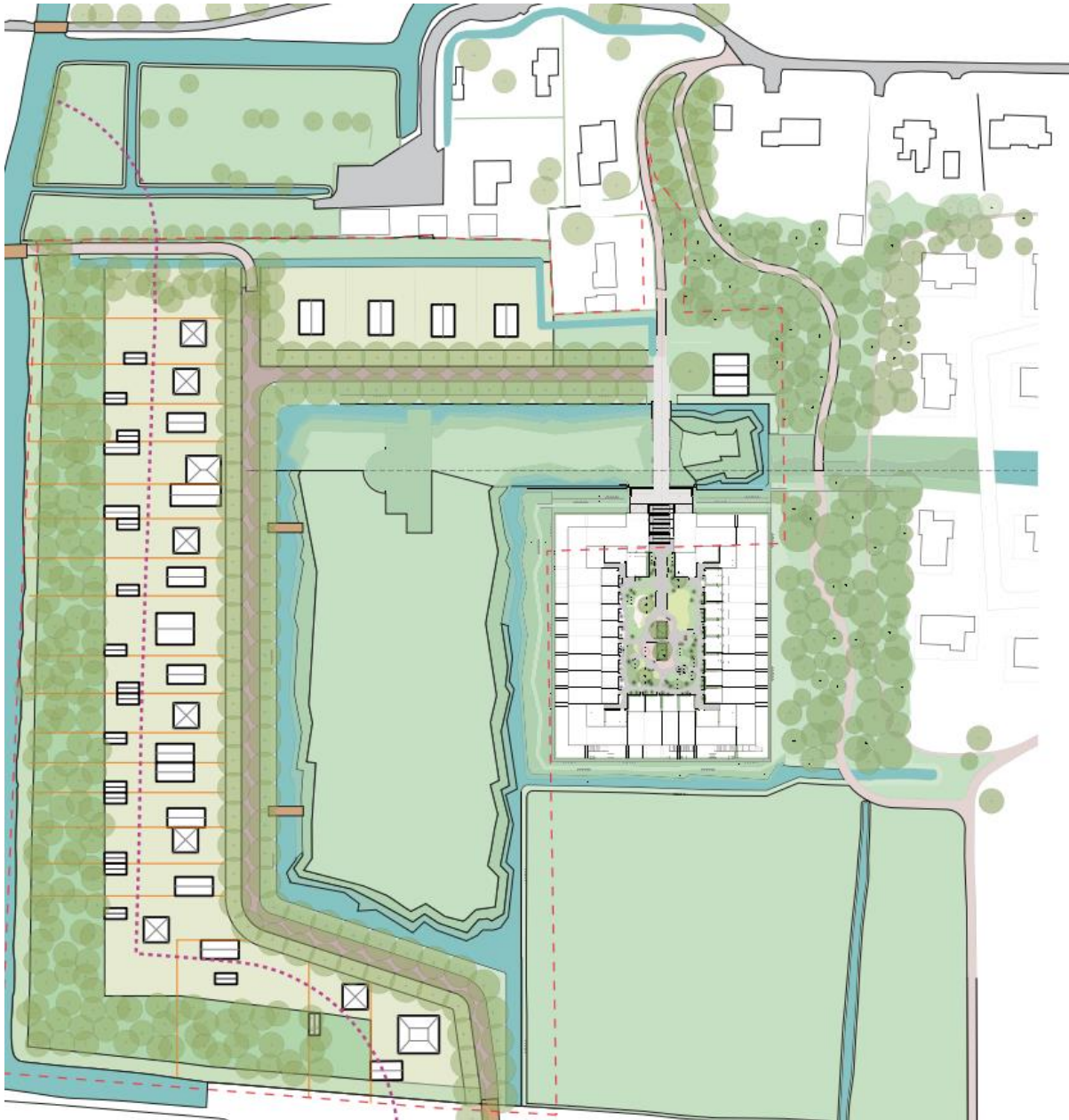
Voor de stedenbouwkundige opzet van Noorthey wordt de voormalige buitenplaats Noorthey als uitgangspunt genomen. Elementen van de voormalige bebouwing en tuin worden in het plan teruggebracht. Op deze manier kan een woonomgeving worden gecreëerd in een groene omgeving.

Centraal in het plangebied wordt een carré gerealiseerd. Dit wordt de focus van het plangebied. Deze verwijst naar de vroegere bebouwing van Noorthey. De carré wordt omringd door groen. Dit betreffen enerzijds open stukken landschap en stukken bos.

Aan de rand van het plangebied wordt een lint gerealiseerd. Deze dient als afscheiding van het plangebied aan de noord- en westzijde. Het gehele plangebied wordt groen ingepast, zodat zowel het lint als de carré goed in het landschap passen.

In het midden van het plangebied wordt een stuk groen open gehouden. Dit ligt iets lager dan de omliggende stukken grond. De voormalige vijver van Noorthey wordt hierin teruggebracht.

De bestaande camping blijft behouden in de huidige vorm. Hier worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



Afbeelding 5: stedenbouwkundig schetsplan Noorthey

4.2.2 Bebouwingsstructuur

In het plangebied zijn hoofdzakelijk twee bebouwingstypen te onderscheiden. Dit zijn de lintbebouwing en de carré. Deze worden hieronder verder toegelicht.

4.2.2.1 Lintbebouwing

De lintbebouwing bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen worden twee lagen met een kap. De woningen krijgen tevens een uitstraling die passend is bij het gebied. Iedere woning heeft ruimte voor een bijgebouw. Daarnaast is het mogelijk om kleinschalige appartementen te realiseren in het lint.

4.2.2.2 Carré

De carré is het meest prominente gebouw in het plangebied. Dit betreft een gebouw van één parkeerlaag met 3 woonlagen, welke op een verhoging wordt geplaatst. De carré is vanaf de noordzijde toegankelijk. Aan deze kant is het bouwblok open, waardoor men vanaf de openbare weg toegang heeft tot de hofuin in de carré. Naast de ingang steekt het gebouw iets uit naar voren, waardoor de focus van het gebouw op de ingang ligt.

De hofuin is toegankelijk voor alle bewoners van de carré. Daarnaast krijgt iedere woning tevens een eigen tuin grenzend aan de hofuin. Onder de hofuin is een garage aanwezig waar geparkeerd kan worden.

4.2.3 Groen- en waterstructuur

Met de voorgenomen ontwikkeling worden op diverse manieren de groenstructuren in het plan flink versterkt. Zo wordt gestreefd naar het wonen in een groene omgeving met een hoogwaardig landschap.

De hoofdas van de voormalige tuin van Noorthey wordt zichtbaar gemaakt met de voorgenomen ontwikkeling. Deze as blijft onbebouwd en wordt tevens niet met bomen beplant. Daardoor is de as goed zichtbaar, ook vanaf de Veursestraatweg. In deze as wordt tevens een referentie naar de voormalige vijver gerealiseerd. Hier zal het maaiveld iets verlaagd worden, zodat deze terug te zien is in het landschap.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt een stuk bos aangelegd. Daartussen is een opening ten behoeve van de as van de voormalige tuin. Door het bos heen loopt een wandelpad, waarmee de beleving van het groen versterkt wordt.

Aan de noordwestzijde wordt tussen de lintbebouwing en de sportvelden een bosstrook ingericht. Deze werkt als landschappelijk element om Noorthey af te schermen van de sportvelden.

Langs de nieuw aan te leggen weg die door het plangebied loopt zullen bomenrijen worden aangeplant.

In de carré wordt een hofuin aangelegd. Hierin is veel aandacht voor bloemen en andere planten om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Tevens wordt een boom in het midden van de tuin aangeplant.

De waterstructuren in het plangebied zal aangepast worden ten behoeve van de ontwikkeling. Enkele watergangen worden verplaatst. Daarnaast worden andere watergangen toegevoegd aan het plangebied.

4.2.4 Verkeersstructuur

4.2.4.1 Wegenstructuur

Het plangebied wordt voor autoverkeer aan de zuidkant ontsloten via het naastgelegen Schakenbosch. De weg van Schakenbosch naar Noorthey wordt aangelegd gedurende de realisatie van het project Schakenbosch. Deze weg is nog niet aanwezig tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan Noorthey, maar het bestemmingsplan staat deze weg toe. Door via het Schakenbosch te ontsluiten, blijft het karakter van de Noortheylaan behouden. De Noortheylaan wordt daarmee niet belast met extra verkeersbewegingen.

In het plangebied wordt een voor autoverkeer doodlopende 30 km/u-weg aangelegd langs de lintbebouwing. Deze loopt van de zuidkant naar de noordkant van het perceel, waar deze een bocht maakt richting het oosten. De weg eindigt bij de carré. Daarnaast wordt het gebied nog ontsloten met fiets- en wandelpaden.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een wandelpad aangelegd door een stuk groen. Deze verbindt de Noortheylaan met het Schakenbosch. Ook wordt hiermee een verbinding gemaakt met het plan Buitenvoorde, welke naast het plangebied van Noorthey is gelegen. Een wandelpad dat om de carré heenloopt is hier tevens op aangesloten.

Het plangebied wordt voor fietsers en voetgangers verbonden met de Noortheylaan, welke in verbinding staat met de Veursestraatweg. De Noortheylaan blijft een doodlopende straat voor autoverkeer en wordt niet aangepast ten behoeve van onderhavig plan.

Daarnaast wordt het plangebied voor fietsers en voetgangers verbonden naar de westzijde, richting de sportvelden. Deze verbinding is niet toegankelijk voor autoverkeer.

De ontsluiting van de camping blijft plaatsvinden via de Noortheylaan. De verkeerssituatie op de Noortheylaan verandert daardoor niet.

4.2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt gedeeltelijk plaats in een parkeergarage onder de carré. Deze parkeerplaatsen zijn met name bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de woningen in de carré. Voor de overige woningen wordt op eigen terrein ruimte gereserveerd voor het realiseren van parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.12.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Bij ieder onderdeel wordt ten eerste de wettelijke kaders beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstige situatie van het plangebied in relatie tot het milieu- of omgevingsaspect.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027 dat op 10 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

5.2.1.2 Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

5.2.1.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

5.2.1.4 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

5.2.1.5 Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

In het Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 worden de provinciale opgaven beschreven in het kader van water. Het programma bevat de verplichte onderdelen om aan de Europese richtlijnen te voldoen. Dit zijn de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn, Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. Daarnaast bevat het programma onderwerpen als zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Door deze onderwerpen in één document te behandelen, kunnen deze in samenhang worden bekeken.

5.2.1.6 Waterbeheerplan 'Water wijst de weg' Hoogheemraadschap Rijnland

Het Waterbeheerplan 'Water wijst de weg' is vastgesteld voor de periode 2022-2028. Hierin zijn de ambities van Rijnland beschreven, inclusief de richtinggevende uitgangspunten voor de planperiode. Ook de uitvoering van de opgaven wordt beschreven.

5.2.1.7 Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in de Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (en een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

5.2.1.8 Water- en rioleringsplan 2022-2027 Leidschendam-Voorburg

In het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027, vastgesteld op 10 november 2021, is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. De volgende beleidsdoelen zijn als uitgangspunt aangehouden:

- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een goede volksgezondheid;
- Leidschendam-Voorburg wordt duurzaam en klimaatbestendig gemaakt;
- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een schone en prettige leefomgeving;
- De gemeente heeft een goede dienstverlening;
- De gemeente levert kwaliteit tegen een maatschappelijk verantwoord kostenniveau.

Om de ambitieuze doelen van het Water- en rioleringsplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Beoordeling plangebied

In de oorspronkelijke situatie was het plangebied bebouwd met kassen. Door de sloop van de kassen is ruimte ontstaan voor onderhavige ontwikkeling. Hierdoor is een grote hoeveelheid verharding verdwenen. De nieuwe hoeveelheid verharding zal minder zijn dan in de situatie toen de kassen nog in het plangebied aanwezig waren. Daarmee kan het regenwater beter infiltreren in de grond.

In het plangebied zijn enkele waterkeringen aanwezig. Op en rond deze waterkeringen wordt een dubbelbestemming opgenomen om de waterkering te beschermen.

Voor het plan zullen enkele kleine poldersloten verdwijnen. Het oppervlakte water dat verdwijnt door de ontwikkeling, wordt elders binnen het plangebied teruggebracht binnen de bestemming Groen. Dit kan door middel van nieuwe sloten of door middel van bijvoorbeeld boezemwater.

De groenzone centraal in het plangebied komt lager te liggen dan de woonbebouwing om het gebied klimaatbestendig te maken tegen wateroverlast. Bij hevige regenval kan het water in dit deel van het plangebied worden opgevangen.

Vanuit waterveiligheid worden de woningen op boezempeil gebouwd.

Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden opgevangen door het oppervlaktewater.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 1. Hieruit blijkt dat waterschapsbelangen worden geraakt. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat een watervergunning vereist is voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden.

Er wordt daarmee voldoende rekening gehouden met het aspect water in het plangebied. Er zijn op dit punt geen belemmeringen te verwachten.

5.3 Bodem

5.3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Nader onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en bestemming.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden AW2000-waarden).

Het Besluit bodemkwaliteit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Tevens biedt het besluit mogelijkheden voor grondverzet.

5.3.2 Beoordeling plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Adverbo in maart 2022 een milieukundig (water)bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met asbest. Daardoor is de bodem nog niet geschikt voor de beoogde woonfunctie.

De grond dient gesaneerd te worden, zodat de asbestverontreiniging wordt verwijderd. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke niet toestaat de gronden te gebruiken voor wonen totdat de bodemsanering heeft plaatsgevonden. Na deze sanering is de grond voldoende geschikt voor de beoogde woonfunctie.

5.4 Niet-gesprongen explosieven

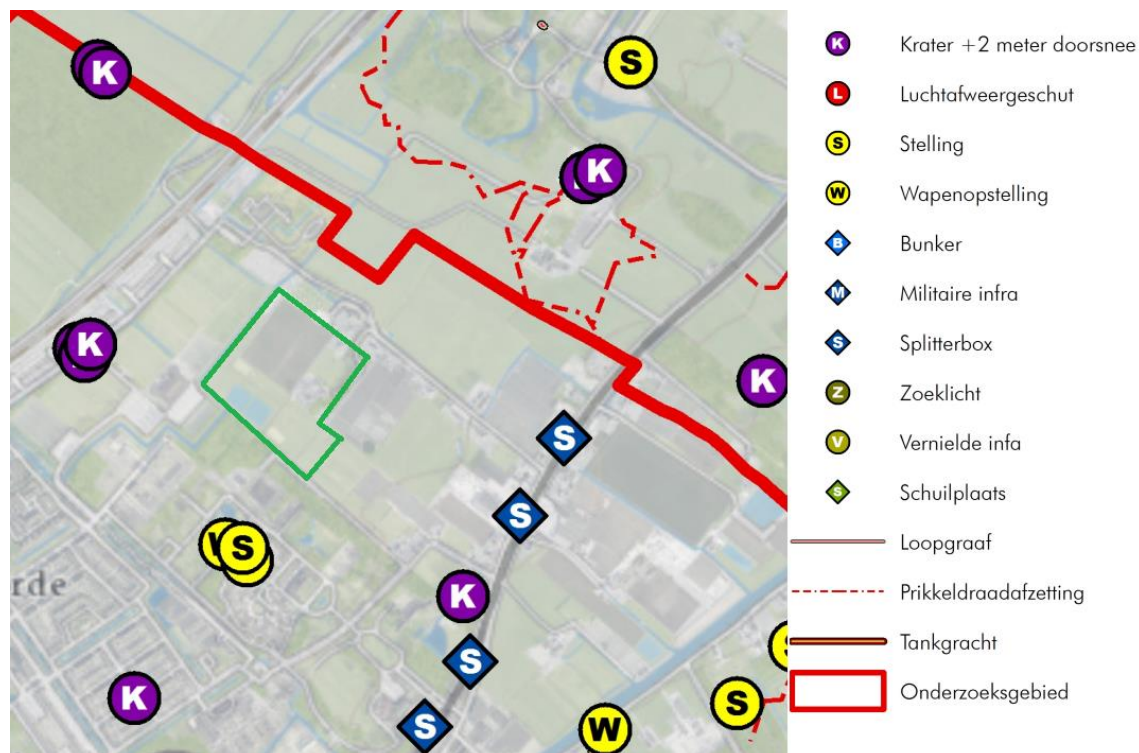
5.4.1 Inleiding

Er kunnen als gevolg van gevechtshandelingen niet-gesprongen conventionele explosieven in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een antwoord te geven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven.

5.4.2 Beoordeling plangebied

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de periode 2013-2015 alle gemeentelijke dossiers met gegevens uit WO2, luchtfoto's en dossiers aanwezig bij het Nationaal Archief, de EOD en het NIMH bestudeerd en de oorlogshandelingen op een GIS-kaart weergegeven. Op basis van deze dossiers en luchtfoto's is een GIS-kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen etc.

Het adviesbureau AVG heeft in september 2015, conform de landelijke norm, een explosievenonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de gemeentelijke gegevens, gegevens van de gemeente Voorschoten en diverse andere archieven. Het onderzoek van AVG is opgenomen in Bijlage 3.



Afbeelding 6: Oorlogshandelingen binnen het plangebied

Op basis van het onderzoek is een risicokaart opgesteld. Door middel van gekleurde vlakken is aangegeven waar in de bodem mogelijk nog explosieven uit WO2 aanwezig zouden kunnen zijn. De opgestelde risicokaart wordt in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 7: Verdachte gronden voor conventionele explosieven

Op basis van bovenstaande kaarten zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van explosieven in het plangebied. Er bestaat een kans dat niet-gesprongen explosieven in het plangebied aanwezig zijn, maar dit risico is niet hoger dan elders in Nederland. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveloxide, stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs de wegen vooral de grenswaarden voor stikstofoxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 2 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen de bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee

ontsluitingswegen.

5.5.2 Beoordeling plangebied

Langs de Veursestraatweg zijn meetpunten aanwezig voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. In de NSL-monitoringstool zijn deze concentraties inzichtelijk gemaakt. De jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ zijn minder dan 35 µg/m³. Het aantal PM₁₀ overschrijdingen is minder dan 35 dagen. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is minder dan 20 µg/m³. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is en daarom geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

Daarnaast valt de ontwikkeling in een categorie welke niet in betekenende mate gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Ter controle is de nibm-tool ingevuld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde blijft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	490
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,79
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 8: nibm-tool

5.6 Geluid

5.6.1 Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen of bij bedrijven niet gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) al de bescherming tegen geluid via de invulling van een goede ruimtelijke ordening plaatsvinden.

Wegverkeerslawaaï

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30-km/u gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven.

Railverkeerslawaaï

Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere spoorlijn.

De waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een weg, mag niet hoger worden vastgesteld dan 55 dB voor woningen en geluidsgevoelige terreinen binnen de zone van de spoorweg.

Industrielawaai/bedrijfszoning

Zoning in het kader van industrielawaai Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers, woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn gevestigd. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers.

5.6.2 Beoordeling plangebied

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in de buurt van de Veursestraatweg. Deze weg ligt op ongeveer 460 meter van het plangebied af. Op basis van artikel 74 Wgh geldt voor de Veursestraatweg een zone van 250 meter. Omdat het plangebied ruim buiten deze zone ligt, zal er geen sprake zijn van geluidhinder van de Veursestraatweg in het plangebied.

Daarnaast grenst het plangebied aan de Noortheylaan. Dit betreft een weg met een maximale snelheid van 30 km/u. De weg is doodlopend en wordt ter hoogte van het plangebied enkel gebruikt voor toegang tot de naastgelegen camping. Het aantal verkeersbewegingen op deze weg is dusdanig minimaal, dat er geen geluidhinder wordt verwacht van deze weg.

Rondom het plangebied zijn geen andere wegen welke kunnen leiden tot geluidhinder voor het plangebied.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op circa 280 meter afstand van de spoorweg Den Haag - Leiden. Om de gevolgen in het kader van geluid inzichtelijk te krijgen, is door Alcedo een onderzoek uitgevoerd naar railverkeerslawaaï. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een geluidsbelasting van maximaal 57 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB niet.

Bij 12 woningen is sprake van een geluidsbelasting van 57 dB en bij 5 woningen van 56 dB. Bij de overige woningen is geen overschrijding aanwezig. Daarom dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

Industrielawaai/bedrijfszoning

Op basis van de conclusies in paragraaf 5.11 wordt de richtafstand tot Camping Noorthey niet gehaald. Waar een minimale richtafstand geldt van 50 meter, bedraagt deze voor enkele woningen circa 10 tot 15 meter. Om de gevolgen van geluidhinder door de camping te onderzoeken, heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de verwachte geluidhinder. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 6.

Uit dit onderzoek blijkt dat de camping beperkte geluidhinder met zich mee brengt. De geluidhinder is met name afkomstig van dichtslaande portieren. De geluidhinder valt binnen de grenzen van het activiteitenbesluit. Daarmee wordt voldaan aan een goed woonklimaat in de nieuw te bouwen woningen. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat er geen verdere uitbreidingsmogelijkheden gelden voor de camping. Daarmee zal er geen sprake zijn van geluidhinder door de camping. Andersom is de camping geen gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder, waardoor overlast door woningen op de camping niet getoetst hoeft te worden. Verder bevinden er zich nog ten westen van het plangebied sportvelden. In de planregels wordt de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure gewaarborgd tot de gevels van de woningen in de lintbebouwing, door middel van een specifieke bouwaanduiding waarbinnen geen hoofgebouwen mogen worden gebouwd. Tijdens piekmomenten zal daarmee geen geluidsoverlast worden verwacht voor de woningen. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Flora en Fauna

5.7.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en de ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de toelichting van een bestemmingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te onttorten of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (zoals door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk: het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Zuid-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

5.7.2 Beoordeling plangebied

5.7.2.1 Soortenbescherming

Omdat voor de beoogde ontwikkeling bebouwing wordt gesloopt en beplanting wordt gerooid, is niet op voorhand uit te sluiten of er een overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming. Op 29 maart 2022 is daarom door Lycens B.V. een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op de houtopstanden en beschermd natuurgebied. Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4.

Op basis van de Quickscan is geconstateerd dat vleermuizen mogelijk gebruik maken van de bestaande bebouwing. Daarnaast zijn er mogelijk nesten aanwezig van de huismus, ransuil en sperwer. Ook leven mogelijk marterachtigen en waterspitsmuizen in het plangebied. Op deze punten is daarom een vervolgonderzoek noodzakelijk. Indien tijdens de voortplantingsperiode werkzaamheden worden uitgevoerd, is tevens een broedvogelscan vereist.

Nader onderzoek Flora & Fauna

In de zomer en het najaar van 2022 is het plangebied onderzocht door Lycens B.V. op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen, nesten van (broed)vogels, en vaste rust- en voortplantingsplaatsen van marterachtigen en waterspitsmuis. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol, richtlijnen en met de expertise van de ecoloog. Tijdens het onderzoek is gebleken dat, volgens de Wet natuurbescherming, beschermd leefgebied en/of vaste rust- en voortplantingsplaatsen niet uitgesloten kunnen worden van vleermuizen (gewone dwergvleermuis), essentiële vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen en vaste nestplaats en essentieel leefgebied van de ransuil. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd, welke verleend moet zijn alvorens de bouw van de woningen kan aanvangen. Het volledige onderzoek is toegevoegd in Bijlage 5.

5.7.2.2 Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd door Lodewijck Groep voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase. Deze stikstofberekening inclusief Aerials-uitdraaien zijn te vinden in Bijlage 7 , Bijlage 8 en Bijlage 9.

Uit deze stikstofberekening is gebleken dat er in zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen depositie op het dichtstbijzijnde natuurgebied, Meijendeel en Berkheide, optreedt. Dit heeft vooral te maken met de grote afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied. Een nadere beschouwing is daarom niet noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

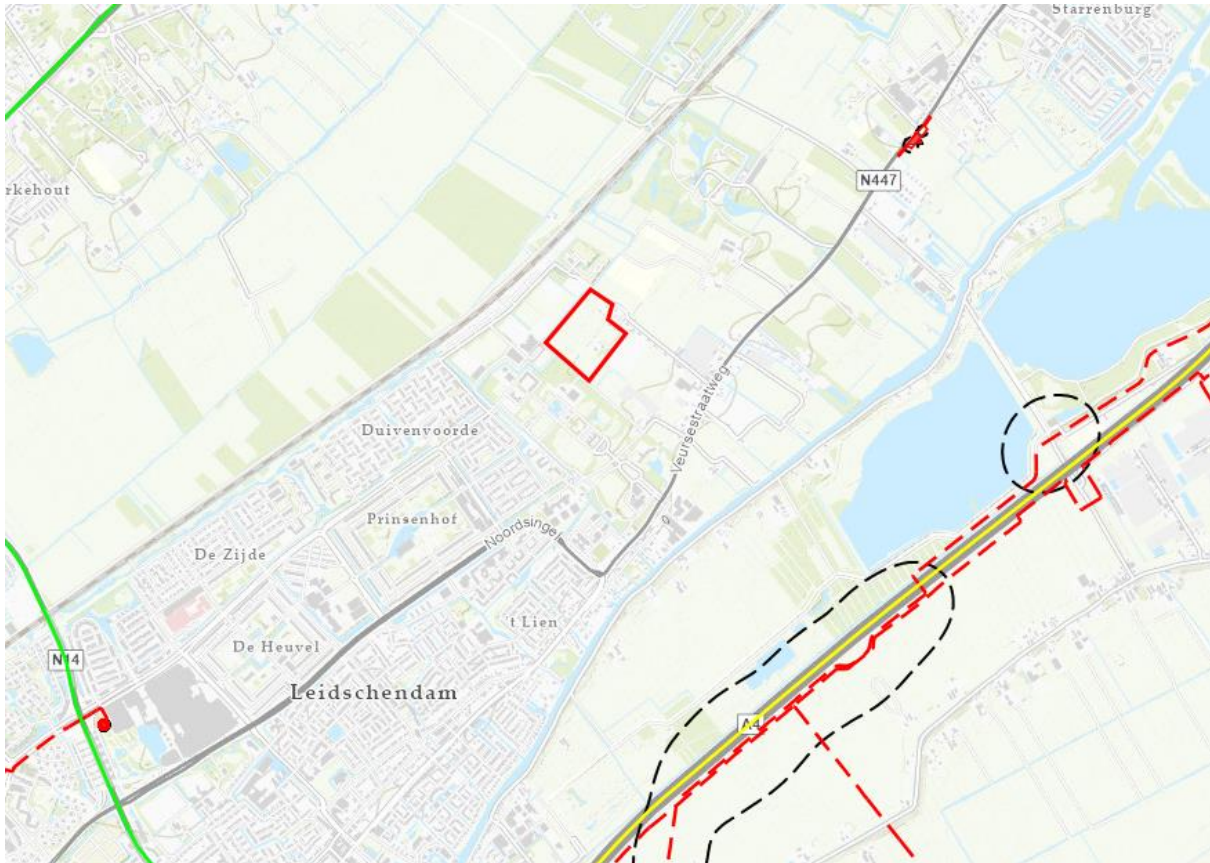
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse weg- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingcriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶-contour van het PR rond inrichtingen waar opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

5.8.2 Beoordeling plangebied

Afbeelding 9 is een uitsnede van de risicokaart. De risicokaart geeft inzicht in de risicobronnen in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 9: Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

De A4 is op circa 1,6 km van het plangebied af gelegen. Voor de A4 geldt op basis van de regeling Basisnet een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter. Het plangebied ligt buiten deze contour en vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied. Het plangebied bevindt zich ook niet binnen de 200 meter zone waarin het groepsrisico verantwoord moet worden bij een bestemmingsplan en het ligt ook niet binnen de 355 meter zone inzake een incident met LPG-transport.

Over de rijksweg A4 worden giftige vloeistoffen vervoerd. Het invloedsgebied als gevolg van het transport van giftige stoffen over de rijksweg A4 bedraagt meer dan 4000 meter. Het plangebied ligt in zijn geheel in het invloedsgebied van het vervoer van giftige stoffen. De kans op een incident is zeer klein. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied wordt het volgende geadviseerd:

- Plaats bij gebouwen een voorziening zodat ventilatie met een eenvoudige handeling uitgeschakeld kan worden;
- Bereid personeel, de BHV-organisatie en/of de begeleiding van groepen personen en/of verminderd tot niet zelfredzame personen voor op calamiteiten op de rijksweg A4;
- Informeer bewoners en vaste gebruikers over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4;
- Het is belangrijk dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen ondergrondse aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leidingen bevinden zich op circa 1,6 kilometer afstand van het plangebied. De maximale werkdruk van deze buisleidingen bedraagt 40 bar en de uitwendige diameter bedraagt 12,76 inch. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen 2016' bedraagt het invloedsgebied van de buisleidingen maximaal 140 meter. Het plangebied ligt ver buiten dit invloedsgebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en water

De spoorbaan Den Haag - Leiden ligt op circa 270 meter ten noordwesten van het plangebied. Op deze spoorbaan vindt in principe geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er geen risico's die van belang zijn om in het onderhavige plangebied op te nemen. Tevens geldt dat alleen binnen 200 meter vanaf de bron externe veiligheid een rol speelt. In de omgeving van het plangebied liggen dan ook geen andere spoorlijnen die gevolgen hebben voor de externe veiligheid in het plangebied.

De Vliet ligt op circa 800 meter van het plangebied. Hierover vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Opslag van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied is geen opslag voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Risicovolle inrichtingen of bedrijven

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 200 meter afstand van een hoogspanningsleiding. Deze afstand is voldoende ruim, zodat er geen gevolgen zijn voor de externe veiligheid in het kader van onderhavig planinitiatief. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of bedrijven.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Kabels en leidingen

5.9.1 Inleiding

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

5.9.2 Beoordeling plangebied

Op circa 200 meter afstand van het plangebied ligt een hoogspanningsleiding. Deze ligt op een dusdanige afstand van het plangebied, dat er geen belemmering zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er komen in of nabij het plangebied geen andere planologisch relevante kabels en leidingen voor. Er is voor wat betreft dit aspect geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Inleiding

In paragraaf 2.4.8 wordt het beleid omtrent duurzaamheid omschreven. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de duurzaamheidsmaatregelen rondom onderhavig planinitiatief.

5.10.2 Beoordeling plangebied

De woningen worden conform de wettelijke duurzaamheidseisen gebouwd. Daarnaast zijn veel voorzieningen goed bereikbaar per fiets, waardoor minder gebruik gemaakt hoeft te worden van de auto.

5.11 Bedrijven- en milieuzonering

5.11.1 Inleiding

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven of milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de geval van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de bedrijvigheid in en rondom het plangebied problemen oplevert voor de milieugevoelige functies. In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering (2009) weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 3: Richtafstanden milieuzonering

5.11.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied kan aangemerkt worden als een rustige woonwijk. Er dient daarom met de bijbehorende afstanden gemeten te worden.

Rondom het plangebied zijn enkele milieubelastende functies aanwezig. Aangrenzend aan het plangebied is een minicamping gelegen. Een camping heeft een milieucategorie 3.1 en daarmee een minimale afstand van 50 meter in verband met mogelijke geluidsoverlast. Met de ontwikkeling worden woningen op ongeveer 10 tot 15 meter van de camping af gesitueerd, waardoor de minimale afstand niet wordt gehaald. In paragraaf 5.6 is onderbouwd wat de verwachte geluidsoverlast zal zijn van de camping op de nieuw te realiseren woningen.

Daarnaast zijn op circa 40 meter van het plangebied sportvelden gesitueerd. Voor sportvelden geldt een minimale afstand van 50 meter. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van de sportvelden, door de woningen op tenminste 50 meter van de sportvelden te situeren. Daarmee wordt de richtafstand naar de gevoelige objecten gehaald. De sportvelden vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere milieubelastende functies aanwezig.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe milieubelastende functie. De ontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor gevoelige objecten in de omgeving.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

5.12.2 Beoordeling plangebied

5.12.2.1 Verkeersgeneratie

De exacte invulling van het plangebied staat met de vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet vast. Het programma waar nu grofweg aan gedacht wordt zal een tweekapper, 23 vrijstaande woningen, 4 goedkope woningen en 2 middeldure woningen betreffen. In de carré worden ongeveer 34 woningen gerealiseerd, al dan niet gestapeld.

Op basis van een verkeersonderzoek, uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het naastgelegen Schakenbosch, kan gesteld worden dat de gemeente Leidschendam-Voorburg een zeer sterk stedelijke gemeente is. Daarom kan met de bijbehorende verkeerscijfers worden gerekend. Daarnaast ligt het plangebied in 'rest bebouwde kom'. Er wordt gerekend met de maximale verkeersgeneratie. De daadwerkelijke verkeersgeneratie zal iets lager liggen dan hieronder is berekend.

Voor vrijstaande woningen is de verwachte dagelijkse verkeersgeneratie 8,1 verkeersbewegingen per woning. Voor twee-onder-een-kap woningen is dit 7,7. Voor rijwoningen of dure appartementen geldt een verkeersgeneratie van 7,2 verkeersbewegingen per dag. In totaal komt dit neer op:

- Vrijstaande woningen: 186,3 verkeersbewegingen per dag;
- Twee-onder-een-kap woningen: 15,4 verkeersbewegingen per dag;
- Geschakelde woningen: 43,2 verkeersbewegingen per dag.
- Geschakelde woningen en gestapelde woning in de carré: 244,8 verkeersbewegingen per dag.

In totaal leidt deze ontwikkeling daarmee tot een maximale verkeersgeneratie van 489,7, afgerond 490 verkeersbewegingen per dag. De wegen in het plangebied worden ingericht op de bijbehorende verkeersbewegingen. De nog aan te leggen toegangsweg door het Schakenbosch houdt tevens rekening met de ontwikkeling van Noorthey. Vanaf daar wordt aangesloten op een gebiedsontsluitingsweg in Leidschendam, welke voldoende capaciteit hebben om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Belangrijk om te vermelden is dat er uit is gegaan van een worst-case scenario, met voornamelijk woningen uit het duurdere segment. Mogelijk wijzigt de verdeling van sociale huur/koopwoningen bij de nadere invulling van het woningbouwprogramma. Aangezien sociale huurwoningen zorgen voor een lagere verkeersgeneratie zal dit geen problemen opleveren. Als extra waarborg is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan dat bij een eventuele wijziging van het woningbouwprogramma (uitbreiding) door het bevoegd gezag dient te worden vastgesteld dat dit niet leidt tot negatieve gevolgen voor o.a. de verkeersgeneratie. Daarmee vormt het aspect verkeersgeneratie geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.12.2.2 Parkeren

Voor het parkeren wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg als uitgangspunt genomen. Aangenomen wordt dat een gemiddelde parkeerbehoefte geldt in zeer sterk stedelijk gebied in de bebouwde kom.

- Per vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen.
- Per twee-onder-een-kap woning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen.
- Per tussenwoning/hoekwoning geldt een parkeernorm van 1,8 per woning.
- Per duur appartement geldt een parkeernorm van 1,9 per woning.

De exacte verdeling van het aantal gestapelde en niet-gestapelde woningen in de carré is in dit stadium nog onduidelijk. Daarom wordt uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij de hoogste parkeernorm wordt gebruikt.

Voor de carré geldt een totale parkeerbehoefte van 61 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in een parkeergarage onder de carré gerealiseerd.

Ten behoeve van de vrijstaande woningen is een parkeerbehoefte van 48,3. Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de tweekapper is het voldoende om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren per woning.

Voor de goedkope en middeldure woningen geldt een parkeerbehoefte van 10,8, afgerond 11. Deze dienen nabij deze woningen gerealiseerd te worden.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt gerealiseerd. Dit is tevens gewaarborgd in de planregels. Daarmee zal geen sprake zijn van parkeeroverlast door onderhavige ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Inleiding

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r., maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt, dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

5.13.2 Beoordeling plangebied

De beoogde ontwikkeling past binnen bijlage D (categorie 11.2) van het Besluit m.e.r. Gezien de omvang van het plan worden de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D (categorie 11.2) niet gehaald en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Door de wijziging in de wetgeving per juli 2017 dient ook in deze gevallen door het bevoegd gezag een besluit te worden genomen dat geen volledige m.e.r.-procedure benodigd is. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde milieuonderzoeken en de cumulatie met overige ontwikkelingen. Deze aanmeldnotitie is toegevoegd als Bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het cultureel erfgoed in en rondom het plangebied. Het gaat hierbij om de onderdelen archeologie, monumenten, beschermde stadsgezichten en waardevolle landschapselementen.

6.2 Archeologisch erfgoed

6.2.1 Huidige archeologische situatie

6.2.1.1 Inleiding

Gemeenten zijn verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische waarden. Dat is vastgelegd in de Erfgoedwet (hoofdstuk 9). De Erfgoedwet regelt samen met de toekomstige Omgevingswet de omgang met het cultureel erfgoed in Nederland, waaronder de archeologische waarden in de bodem. De zorgplicht voor het cultureel erfgoed wordt in de Erfgoedwet bij de gemeenten neergelegd. Het bestemmingsplan met het daaraan gekoppelde vergunningsstelsel is het instrument voor de uitvoering van deze zorgplicht.

In deze paragraaf komen eerst het wettelijk kader en het gemeentelijke archeologiebeleid aan de orde. Daarna worden de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken besproken, en vervolgens de maatregelen die worden genomen om de archeologische waarden te beschermen.

Alhoewel gemeentes in het kader van de Erfgoedwet de zorgplicht voor archeologische waarden in de bodem hebben, zijn de archeologische waarden binnen Noorthey ook van provinciaal belang. De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft alle ontwikkelingen binnen het plangebied, dus ook ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie, afgestemd met de provincie Zuid-Holland.

6.2.1.2 Wettelijk kader: Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet

In 1993 heeft Nederland het Verdrag van Valletta, ook wel bekend onder de naam Verdrag van Malta, getekend, en in 1998 geratificeerd. Doel van het Verdrag van Valletta is een betere bescherming van het Europese cultureel erfgoed door een structurele inpassing hiervan in de ruimtelijke ordening. De bepalingen van het Verdrag van Valletta zijn in Nederland geïmplementeerd in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed gebundeld. De Erfgoedwet regelt de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in ruimtelijke ontwikkelingen en de financiering van het archeologische onderzoek.

Bij het ingaan van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing Archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht van de Erfgoedwet, waar ze van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten; verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie; en de bescherming van stads- en dorpsgezichten.

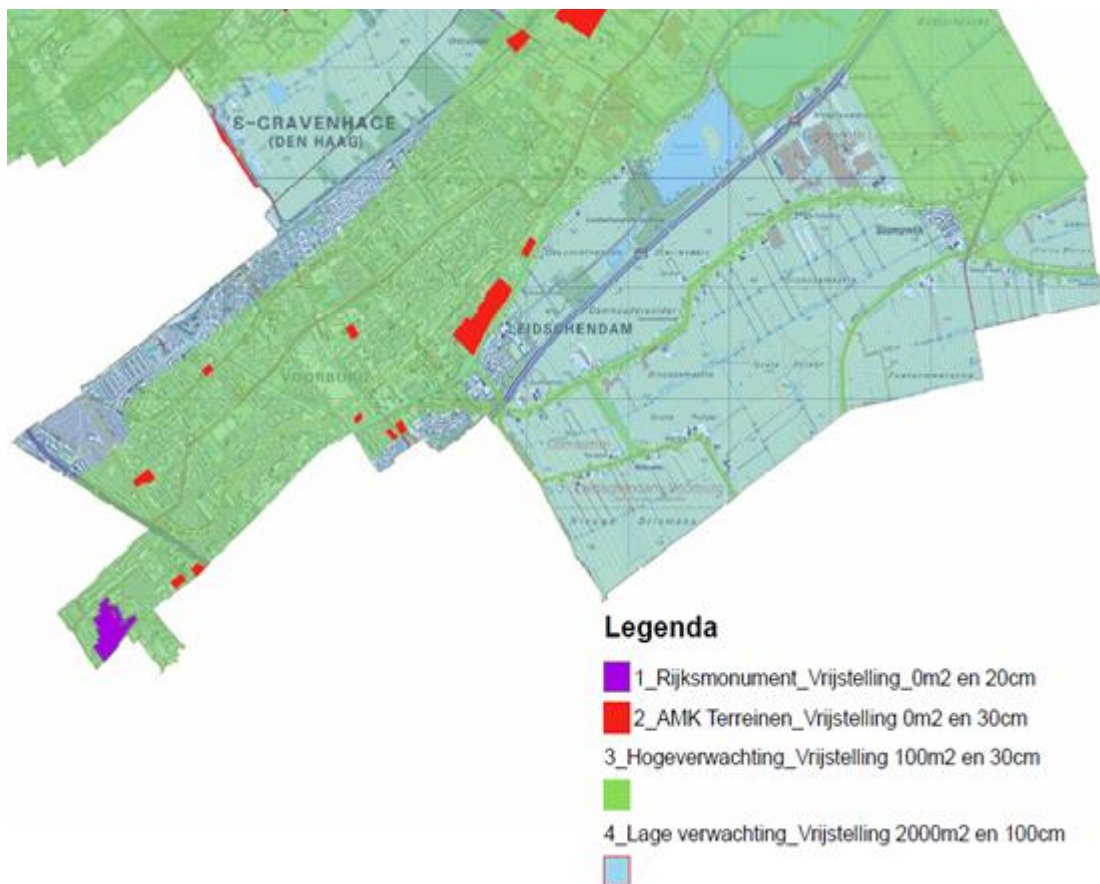
De uitgangspunten voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in de wetgeving zijn de volgende:

- Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in de bodem, in situ, behouden en ontzien worden. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van de archeologische waarden door middel van een archeologische opgraving.
- Het onderzoek naar archeologische waarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaatsvinden, zodat in de uitwerking en uitvoering van de plannen rekening gehouden kan worden met de aanwezige archeologische vindplaatsen.

- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die verplicht zijn tot het opstellen en uitvoeren van archeologiebeleid.
- De initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten moet de kosten dragen van het archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling.

6.2.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt sinds 2009 over een archeologiebeleid, waarin wordt samengewerkt met de gemeenten Wassenaar en Voorschoten. In 2014 is het archeologiebeleid herzien en is de "Nota herijking archeologiebeleid 2013, gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten" vastgesteld. Op de beleidskaart behorende bij de Nota is het grondgebied van de gemeenten opgedeeld in vier categorieën archeologische gebieden: Waarde Archeologie 1 t/m Waarde Archeologie 4. Voor elke categorie gelden verschillende vrijstellingsgrenzen (oppervlakte- en dieptegrenzen) en verschillende beleidsregels, afhankelijk van de archeologische waarde of verwachting. Bij bodemingrepen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden, kan de gemeente voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. De voorwaarden kunnen bestaan uit de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en/of het treffen van maatregelen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De gemeente maakt daarbij een afweging tussen archeologische en andere, maatschappelijke belangen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van het archeologische erfgoed niet wordt verleend.



Afbeelding 10: Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Op de gemeentelijke beleidskaart ligt Noorthey in een gebied met Waarde Archeologie 3. Voor deze categorie gelden vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm beneden maaiveld.

6.2.1.4 Archeologievriendelijk/archeologieduurzaam bouwen

Waar mogelijk probeert de gemeente Leidschendam-Voorburg de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te behouden. Bij de ontwikkeling van Noorthey wordt daarom gekeken naar het gebruik van archeologievriendelijke of archeologieduurzame methoden. Hiervoor wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de "Handreiking Archeologievriendelijk bouwen" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze Handreiking doet geen uitspraken over de maximaal toelaatbare verstoringen op archeologische vindplaatsen, omdat dit een bevoegdheid is die aan de gemeenten toekomt. Wel biedt de Handreiking uitgangspunten waaraan een archeologievriendelijk bouwplan moet voldoen, beoordelingscriteria voor de toetsing van bouwplannen, en diverse oplossingen om een bouwplan archeologievriendelijk(er) te maken. Anderzijds wordt een specialist op het gebied van archeologieduurzaam bouwen ingeschakeld.

Daar waar archeologieduurzaam bouwen niet mogelijk of wenselijk is, zal voorafgaand aan de ontwikkeling regulier archeologisch onderzoek plaatsvinden.

6.2.2 Toekomstige archeologische situatie

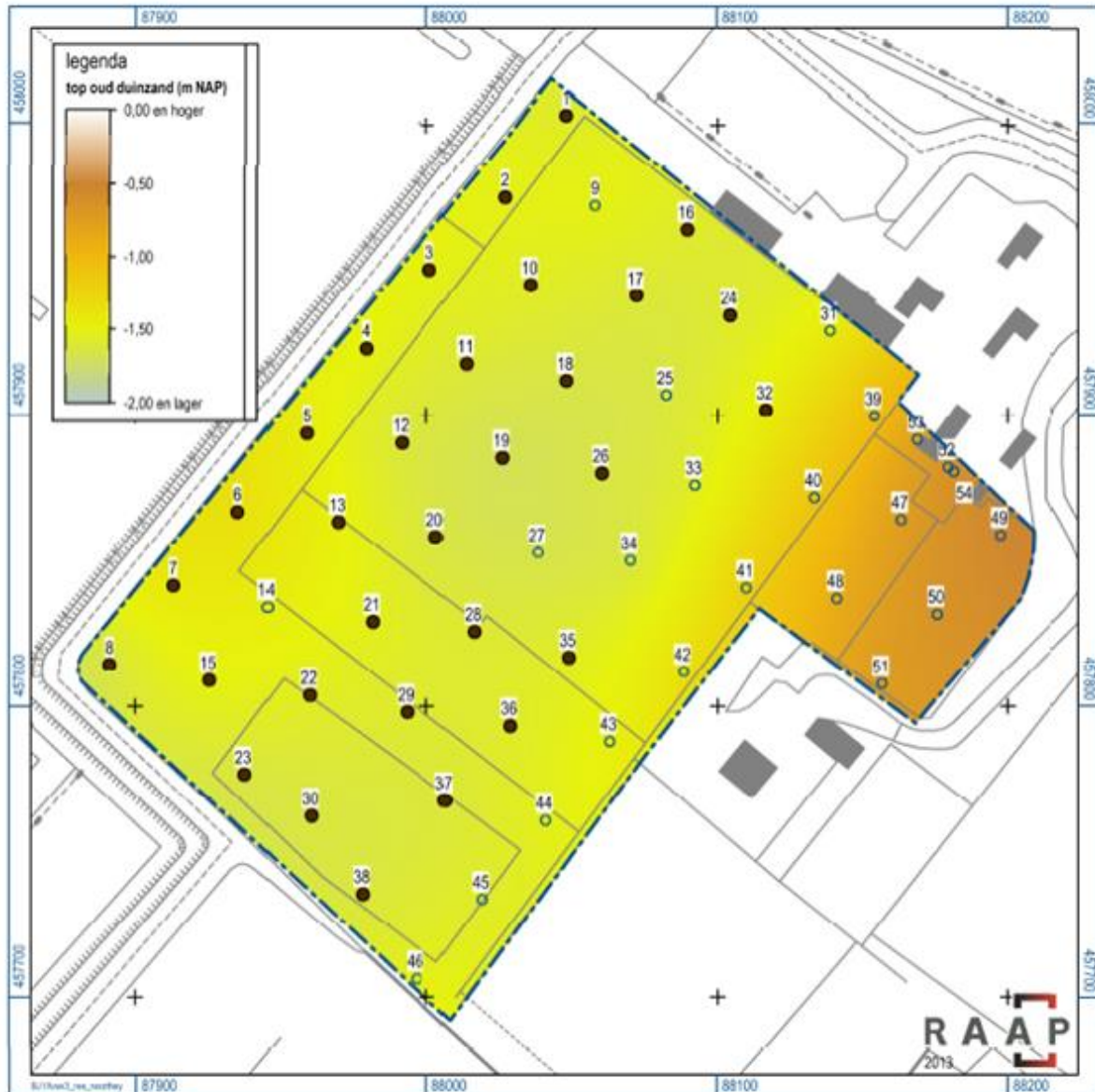
Met het bestemmingsplan Noorthey worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van deze bestemmingswijziging zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hadden tot doel te onderzoeken of door de voorgenomen ontwikkeling archeologische waarden bedreigd worden. Ter plaatse van het bestemmingsplan Noorthey zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd.

6.2.2.1 Resultaten archeologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Leidschendam - Voorburg heeft RAAP archeologisch Adviesbureau in maart 2013 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het verifiëren (en eventueel aanvullen) van informatie over landschapsopbouw, bekende en te verwachte archeologische en cultuurhistorische waarden om een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was het toetsen, aanscherpen en/of aanvullen van deze gespecificeerde archeologische verwachting. Het verkennend archeologisch booronderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een relatief intact landschap van Oude Duinen. In het noordwestelijke deel van deelgebied Noortheylaan 27 is dit landschap afgedekt met een pakket veen.

In totaal zijn 54 verkennende boringen gezet in deelgebied Noortheylaan 27, in een grid van 30 bij 35 meter (zie afb 3). Er is geboord tot maximaal 5 m -Mv met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm en een gutsboor met een diameter van 3 cm. In de boringen 52, 53 en 54 is sprake van veel puin in de bovengrond dat kan duiden op de aanwezigheid van uitbraaksleuven of fundamentresten behorende tot het voormalige hoofdgebouw van de buitenplaats. In de boringen 24, 25, 31, 33 en 34 is sprake van een verstoord veenpakket. Het profiel bestaat boven het oude duinzand uit een humeus pakket met klei en veenbrokken. Dit doet vermoeden dat hier sprake is van een dichtgeworpen vijverpartij of van dichtgeworpen sloten.

Buiten de indicaties voor elementen van de voormalige buitenplaats heeft het onderzoek geen relevante indicatoren opgeleverd die duiden op archeologische resten ter plaatsen. Het gehanteerde boorgrid was echter te grofmazig en het gehanteerde boorvolume te gering om over de aanwezigheid van archeologische resten uitspraken te kunnen doen.



Afbeelding 11: boringen gezet in Noorthey

6.2.3 Conclusie

Binnen het gebied Noortheylaan zijn resten van de buitenplaats Noorthey aangetroffen. In de boringen zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van uitbraaksleuven of fundamentresten van het hoofdgebouw en de vulling van de vijverpartijen aangetroffen. Voor het oude duinlandschap geldt dat er sprake kan zijn van intacte en waardevolle archeologische resten. Op basis van de verkennende boringen kan niet worden vastgesteld of in (delen van) het plangebied geen archeologische resten meer te verwachten zijn. De kans op intacte, grotere nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen wordt echter klein geacht.

Voor de laagbouw aan de noordwest en noordrand van het plangebied is het op basis van de voorlopige plannen naar verwachting goed mogelijk om op archeologieduurzame wijze te ontwikkelen, waardoor de verstoring van de bodem minimaal is. Op zichzelf geven de beschikbare archeologische boringen voor deze zone van de laagbouw al voldoende informatie over de diepteligging van eventuele archeologische lagen om een goed archeologieduurzaam plan te kunnen schrijven. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is daar dus niet persé noodzakelijk en vanuit een behoud in situ-perspectief eigenlijk zelfs ongewenst: de verstoringen van de proefsleuven zullen veel groter zijn dan de verstoring van een archeologieduurzaam bouwplan.

Voor het binnenterrein (eventuele te graven waterpartijen) en het hoofdgebouw is archeologieduurzaam bouwen naar verwachting geen reële optie: de verstoring is daar vermoedelijk te groot. Hier zal een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek kan ook een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk zijn. In de planregels is het aspect archeologie voldoende gewaarborgd middels een dubbelbestemming Archeologie.

6.3 Cultuurhistorisch erfgoed

6.3.1 Geschiedenis

Het exemplarische strandwallenlandschap is kenmerkend voor dit gebied. Het is een coulisselandschap met een aaneenschakeling van landschappelijke kamers die zijn gevormd tussen bosvolumes en lanen. De doorzichten en zichtlijnen, samen met het ecologische-, cultuur-, historische- en recreatieve netwerk maken dit landschap zeer waardevol voor de regio.

Dit landschap werd grofweg 3000 jaar geleden gevormd. Het bestond uit hoger gelegen strandwallen, met daartussen lager gelegen strandvlakten. Loodrecht op de strandwallen werden ontginningsloten aangelegd, om het veengebied dat op de lager gelegen strandvlakte was gelegen in cultuur te brengen en als weidegebied te gebruiken. Weteringen, zoals de Dobbewetering, waren verantwoordelijk voor de afwatering van de strandvlakten. Op de randen van de strandwallen (de grens tussen de strandwal en de strandvlakten) werden boerderijen gebouwd. Veel boerderijen in Leidschendam-Voorburg werden in de 17e eeuw uitgebreid of vervangen door een buitenplaats. Het buiten van de Noorthey, dat pas later zo genoemd werd naar een eigenaar, lag op dezelfde strandwal als het naastgelegen Duivenvoorde. De tuinen van de buitenplaats werden eerst geometrisch aangelegd en later naar de 19e eeuwse trend getransformeerd tot landschapstuin met slingervijvers en -paden, grasvlakten en zorgvuldig geplaatste heestergroepen als decorstukken met doorkijkjes over de aangrenzende weilanden.

In het begin van de 19e eeuw kwam Noorthey in bezit van Petrus de Raadt een bekende pedagoog die hier 'een huis van opvoeding' stichtte. Het werd een bekend onderwijsinstituut dat onder andere de zoon van Koning Willem III, Prins Willem Alexander (1840-1879) als leerling mocht kennen. De eerste voetbal en het eerste voetbalspelen schijnt hier gespeeld te zijn. De buitenplaats werd in 1900 gesloopt, waarna de grond voor hoofdzakelijk agrarische en tuindersdoeleinden werd ingericht, inmiddels heeft het een woonbestemming.

Kenmerkend voor dit gebied zijn de aaneengesloten reeks landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, de villaparken en villawijken van de hogere middenstandswijken. Dit is regio-overstijgend en deze kenmerken worden gedeeld met een deel van de gemeente Wassenaar en Voorschoten. Het is een bijzonder in-tact gebleven representatief voorbeeld van een historische landgoederen zone uit de 7e eeuw naast de vroege 20e eeuwse suburbanisatie villaparken die naast elkaar bestaan.

6.3.1.1 Ruimtelijke kwaliteit historische buitenplaatsen

De historische buitenplaatsen en hun groene landschappen hebben collectieve kwaliteit aan het landschap toegevoegd: zij verrijken het landschap, geven het landschap identiteit, allure. De gebouwen hebben een royale vormgeving, een rijzige gestalte van het hoofdgebouw, extra verdiepingshoogte, in een hoogwaardige detaillering en materiaalgebruik, een architectonische relatie met de nevengebouwen, een hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerde buitenruimte en een zorgvuldig gecomponeerde interactie tussen huis, tuin, park en landschap. De buitenplaatsen zijn van invloed geweest op de directe en ruimere inrichting van de omgeving. De doorzichten vanuit de omgeving op het huis maken het landschap interessanter, zij geven extra 'kleur' aan het landschap en maken dat de geschiedenis aan het landschap afleesbaar is. De lanen bij de buitenplaatsen zijn nu vaak de mooiste routes om te fietsen en te wandelen. Veel van de parken en bossen herbergen belangrijke natuurwaarden en zijn deels voor het publiek opengesteld waarmee de mogelijkheden om van het landschap te genieten enorm zijn toegenomen. Dit gebied is door het rijk erkend met de monumentale status van een beschermd dorpsgezicht om dit ensemble te bewaren.

6.3.2 Doorwerking plangebied

Gezien de geschiedenis van het plangebied behorende bij een buitenplaats en de ligging van het plangebied in het kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag is het van belang om de cultuurhistorische structuren te behouden. De structuur wordt enerzijds behouden door de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht' op te nemen in de regels van dit bestemmingsplan. Anderzijds door in de planvorming rekening te houden met, en het versterken van de bestaande doorzichten en zichtassen vanuit de omgeving, het open bosrijk karakter en de unieke lanen.

Vanuit de cultuurhistorische achtergrond zijn er veel doorkijkjes, of zichtlijnen, zoals de toegangen tot de buitenplaatsen en erven, te herkennen en zichtassen te ontdekken. Een belangrijke element hierbinnen is de zichtas op kasteel Duivenvoorde. Eén van de andere zichtassen is gericht op de voormalige buitenplaats Noorthey en 'doorsnijdt' het plangebied Buitenvoorde. Om deze zichtas te versterken is het gebied rondom de zichtas tot een collectief centraal hart gedefinieerd en heeft het een speciale functie gekregen met een bijzonder waterelement. Dit resulteert in een krachtige zichtas over het water waarmee het plangebied een sterke relatie aangaat met de buitenplaats Noorthey.

Kenmerkend voor de Duivenvoordecorridor is naast het cultuurhistorische landschap het coulisselandschap met een aaneenschakeling van landschappelijke kamers die zijn gevormd tussen bosvolumes en lanen. De Buitenvoorde ligt op de overgang tussen de strandvlakte en de strandwallen.

Verschillende vegetatievormen zijn in de 19^e eeuw ingezet om het coulisselandschap te versterken. Op de hogere rand van de oude strandwal sluit de bosstructuur aan op kenmerkende buitenplaatsen op hogere zandgronden in omgeving: een mengsel van beuken, eiken met ondertapijt van Stinze-beplanting. Op de lagere gronden binnen het plangebied bevindt zich een mengsel van Els, Schietwilg en Berk. Binnen het plangebied bevinden zich ook weide van grassen en bloemrijke planten. Door de verschillende vegetatievormen wordt het contrast tussen het besloten, boomrijke karakter van de strandwallen en de open veenweidepolders van de strandvlakten in stand gehouden en versterkt.

De waterstructuur wordt op een krachtige manier naar binnen getrokken door een netwerk van natuurlijke oevers aan te sluiten op het ecologische netwerk van het landschap. Op deze manier blijft de oostwest oriëntatie van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap bestaan.

6.3.3 Conclusie

Dit gebied kenmerkt zich door een visueel functioneel samenhangend ensemble van 18^e- en 19^e eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen in een warande achtige karakter. De historische en landschappelijke erfindeling heeft een open sfeer en ondersteunt de zichtlijnen en het coulissenlandschap van dit gebied.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan is conform de gangbare en actuele bestemmingsplannormen en standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen. De plandocumenten omvatten de bindende stukken, namelijk de regels en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planstukken. De regels en verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op verbeelding en regels en nadere onderzoeken ten behoeve van diverse specifieke beleidsaspecten.

7.2 Inleidende regels

Artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities die van belang zijn voor de toepassing van de bestemmingsregels, de dubbelbestemmingen en de algemene regels. Zodoende hebben zij een zekere betekenis voor de handhaving van de regels en de hierin bepaalde eisen.

7.3 Bestemmingsregels

Groen

De gronden met de enkelbestemming 'Groen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en waterpartijen. Ook is het mogelijk om wandel- en fietspaden aan te leggen binnen deze bestemming.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De gronden met de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een kampeerterrein, bijbehorende parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor de hoofdontsluitingsstructuur binnen Noorthey. Het plangebied wordt ontsloten op Schakenbosch. De fiets- en wandelpaden worden binnen de bestemming 'Groen' mogelijk gemaakt.

Water

De gronden met de enkelbestemming 'Water' zijn bestemd voor de belangrijkste watergangen binnen het plangebied en de bijbehorende infrastructurele werken.

Wonen

De gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de woningen in het Carré. Binnen deze bestemming zijn tevens een binnentuin en een parkeergarage toegestaan.

Woongebied

De gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor de lintbebouwing, de vrijstaande woningen naast het kampeerterrein en de tweekapper naast de carré. Binnen het woongebied is wonen toegestaan in twee-onder-een-kap, aaneengebouwde (maximaal in een rij van 4) en vrijstaande woningen. Tevens geldt een aanduiding waarbinnen hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden, zodat voldoende afstand worden gehouden naar de sportvelden.

Waarde - Archeologie 3

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met de toevoeging van een archeologisch peil worden de archeologische waarden extra beschermd.

Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het plangebied is gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze bestemming stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied.

Waterstaat - Waterkering

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen tevens bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft een aantal algemene bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen.

Tenslotte zijn de wettelijk verplichte bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het bestemmingsplan.

7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring wordt ondersteund door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Noorthey woningbouw te realiseren. Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

8.1.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dwingt tot economische planvorming: bij de ontwikkeling van het ruimtelijk plan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van het plan te worden afgezet tegen de baten daarvan.

Bij de economische verantwoording in de plantoelichting zal vooral aandacht moeten worden besteed aan de cijfermatige verklaring van de bij de planontwikkeling gemaakte keuzes. Daarbij moeten ook de feitelijk te verwachten exploitatiekosten worden beschouwd in relatie tot de materiële en immateriële 'nuttigheid' van de met het desbetreffende bestemmingsplan mogelijk gemaakte voorzieningen.

Van de verantwoording van de uitkomsten van het verplichte onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal meestal een verantwoording van de berekeningen over de grondexploitatie deel uitmaken, maar dat is daarvan slechts één aspect. De verantwoordingsplicht gaat niet zover dat in het (openbare) bestemmingsplan gedetailleerde cijfers moeten worden opgenomen over bijvoorbeeld vertrouwelijke bedrijfsinformatie, kostenramingen voor aanbestedingen of vertrouwelijke informatie over de financiële positie van particuliere participanten. In de jurisprudentie is geaccepteerd dat in het bestemmingsplan kan worden volstaan met het opnemen van de op basis van deze gegevens getrokken conclusies.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie 'Noorthey' nieuwbouw te realiseren. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

8.1.2 Grondexploitatiewet

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. Het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietvoorde' beoogt een juridisch-planologische regeling vast te leggen, die het verwezenlijken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

8.1.3 Gevolgen voorliggend bestemmingsplan

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de uitvoering, kosten en planschade. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden signaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, zal er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsvinden. Gedurende het opstellen van onderhavig bestemmingsplan heeft reeds afstemming plaatsgevonden met verschillende instanties en organisaties.

8.2.1 Resultaten vooroverleg

Na het aflopen van de termijnen van het wettelijke vooroverleg zijn vier reacties ontvangen.

Dunea heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan, omdat er geen transportleidingen van Dunea in het plangebied aanwezig zijn.

Tennet heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan, omdat er geen hoogspanningsverbindingen in hun beheer in het plangebied aanwezig zijn.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan, omdat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Wel is er een watervergunning benodigd voor de werkzaamheden.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzeprocedure

Indien na de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend, worden de conclusies daarvan in deze paragraaf verwerkt.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven

Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5 Nader soorten onderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Stikstofrapportage

Bijlage 8 Aeries-berekening (realisatiefase)

Bijlage 9 Aeries-berekening (gebruiksfase)

**Bijlage 10
Noorthey**

Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Noorthey met identificatienummer NL.IMRO.1916.Noorthey-ON01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van de desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achtergevel

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.9 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.11 archeologie, Programma van Eisen (PvE)

het Programma van Eisen is een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

1.12 archeologisch advies

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

1.13 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door de gemeente aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

1.14 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog;

1.15 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.16 archeologisch rapport

een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerde archeoloog of een archeologisch onderzoeksbureau. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt aangegeven wat de archeologische (verwachtings)waarde is van het gebied dat mogelijk verstoord gaat worden en welke gevolgen de geplande ingreep zullen hebben op de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Aan de hand van dit document neemt het bevoegd gezag een beslissing over het vervolg;

1.17 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relictten;

1.18 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.19 bebouwing

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

1.20 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.21 bedrijf

een onderneming, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.22 begane grond

de onderste (bovengrondse) bouwlaag van een gebouw;

1.23 behoud ex situ

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

1.24 behoud in situ

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

1.25 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.26 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.27 bestaand stedelijk gebied

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

1.28 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven;

1.31 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.32 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat gesitueerd is bij, in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde (bouw)perceel gesitueerd hoofdgebouw;

1.33 bos

een zelfstandige eenheid van bomen die een oppervlakte grond beslaat van 10 a of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

1.34 bouwen

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

1.35 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.36 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder;

1.37 bouwperceel

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

1.38 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.39 bouwvlak

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

1.40 bouwwerk

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

1.41 cultuurhistorie

- historische (steden)bouwkundige / bovengrondse monumentenzorg;
- archeologie, en
- cultuurlandschap / historische geografie.

1.42 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.43 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.45 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.46 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.47 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.48 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.49 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en -stoffering;

1.50 dienstverlenend bedrijf of instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waarbij sprake is van een aanmerkelijke publieksfunctie, met uitzondering van een garagebedrijf, horeca inrichting en een seksinrichting;

1.51 dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.52 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.53 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.54 erfafscheiding

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis;

1.55 exploitatieplan

plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.56 footprint

de bebouwde oppervlakte van de hoofdmassa van een gebouw ter plaatse van de begane grondvloer;

1.57 gebouw

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

1.58 gemeenschappelijke tuin

een (afgesloten) tuin, in eigendom/gebruik van meerdere woningen, welke men gemeenschappelijk in onderhoud heeft;

1.59 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

1.60 geluidsbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.61 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.62 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.63 groenvoorziening

het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen;

1.64 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.65 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.66 hoofdmasa van een gebouw

de massa van een gebouw, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken;

1.67 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

1.68 houtopstand

één of meer bomen, hakhout of een houtwal;

1.69 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

1.70 huisvesting in verband met mantelzorg

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.71 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.72 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.73 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.74 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.75 milieuplanologische effecten

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water;

1.76 nieuwe ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Noorthey';

1.77 nota parkeernormen

Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Noorthey';

1.78 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.79 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.80 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.81 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.82 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.83 opslag

Het bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen;

1.84 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.85 pand

Een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.86 peil

Voor het peil gelden de volgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.87 perceelsafscheiding

de afscheiding tussen de woningen loodrecht op de gevel, niet zijnde de voorgevel;

1.88 plantsoen

groen met planten en struiken;

1.89 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.90 (semi-)openbaar collectief groen

groenvoorzieningen, al dan niet in privaat eigendom, met een publieke sfeer die op bepaalde tijden openbaar toegankelijk zijn;

1.91 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.92 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.93 stedelijke ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

1.94 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.95 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Noorthey bestaande uit 1 kaart;

1.96 verkoop via internet

Het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

1.97 vloerafscheiding

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen;

1.98 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.99 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

1.100 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.101 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.102 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

1.103 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.104 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. (Gedeeltelijk) ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.6 Brutovloeroppervlak

Binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden.

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 Inhoud van een bouwwerk

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

2.10 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve recreatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. houtopstanden;
- d. bos;
- e. plantsoenen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. water;

mede bestemd voor:

- h. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met de daarbij behorende:

- i. duikers en bruggen;
- j. erven en tuinen;
- k. fiets en voetpaden;
- l. in- en uitritten;
- m. parkeervoorzieningen mede ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. objecten van beeldende kunst;
- p. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- q. (on)verharde speelvelden;
- r. speeltoestellen;
- s. overige paden en verhardingen;
- t. waterlopen en waterpartijen.

3.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

3.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 13.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein waarin plaats wordt geboden aan maximaal 26 kampeerplaatsen;
met de daarbij behorende:
- b. groen- en nutsvoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. paden en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. bebouwing;
- h. dagrecreatieve voorzieningen;

4.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Inrichting bestemmingsvlak en maatvoering bebouwing

- a. per bestemmingsvlak zijn toegestaan:
 - 1. een kantine/foyer;
 - 2. een logiesfunctie;
 - 3. bedrijfsbebouwing ten behoeve van sanitaire voorzieningen.
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van een kantine/foyer mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. bedrijfsgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m;
- e. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in Artikel 14, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor activiteiten die niet ten behoeve van de camping zijn;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor geluidsintensieve functies.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', onder andere in verband met het aan het aanbrengen van afschermende beplanting, houtgewas - hieronder begrepen cultuurgewassen - te vellen of te rooien of werken/werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge (kunnen) hebben.

4.4.2 Uitzondering

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. reeds in uitvoering zijnde legale werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. andere werken en/of werkzaamheden die uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

4.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft:

- a. geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor de landschappelijke waarde van beplanting op deze gronden, dan wel voor de waarden van de aan de bestemming grenzende gronden;
- b. de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen;
- c. noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming.

4.4.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Alvorens een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofdontsluitings)wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende:

- f. bermen;
- g. duikers en bruggen;
- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor gescheiden afval;
- k. speeltoestellen;
- l. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- n. waterlopen en waterpartijen.

5.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 5.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 13.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen;
- b. objecten van beeldende kunst;
- c. oever;
- d. vijver;
- e. water;
- f. waterberging;
- g. waterkering;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals overbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voet- en fietspaden.

6.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Water uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Nadere bouwregels

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloedt.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. wonen in de vormen aaneengebouwd en gestapeld;
- b. (semi-)openbaar collectief groen;

mede bestemd voor:

- c. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

- d. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.1;
- e. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.2;

met de daarbij behorende:

- f. water- en groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- i. ontsluitingswegen;
- j. in- en uitritten;
- k. paden en verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw- gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. erf- en perceelsafscheidings tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 Woningen

Voor ondergronds bouwen (onderbouw) bij een woning gelden de volgende regels:

- a. een ondergronds bouwwerk mag alleen binnen de contouren van het hoofdgebouw, danwel onder bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelgrens gebouwd moet worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter beneden peil bedragen;
- c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het totale oppervlak aan bouwwerken boven peil.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', conform Bijlage 1 van de regels.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Beroep aan huis

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak van een woning dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de betreffende woning, bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen;
- b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
- c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.

7.5.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet in en/of bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en/of verzending van producten in, bij dan wel vanuit de woning plaatsvindt;
- b. ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en/of afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag van de te verkopen producten plaatsvindt.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor het bouwen als de verontreinigde grond is verwijderd en de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vormen gestapeld, geschakeld, twee-onder-een-kap en vrijstaand;

met daaraan ondergeschikt:

- b. beroepen aan huis;
- c. voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende

- d. water- en groenvoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalinzameling;
- f. bruggen en duikers;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. in- en uitritten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. buurtontsluitingswegen;
- m. paden en verhardingen;
- n. tuinen en erven.

8.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in artikel 13 niet mag worden overschreden.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen niet worden gebouwd binnen de 'Specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten';
- b. op de binnen dit bestemmingsplan voor Woongebied aangewezen gronden mogen in totaal maximaal 31 woningen worden gebouwd;
- c. In aanvulling op 8.1.1 onder a mag het aantal geschakelde woningen in één blok niet meer bedragen dan 4 woningen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12,5 meter;
- f. de voorgevellijn dient gesitueerd te zijn ter plaatse van de aanduiding 'voorgevellijn'.

8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 13.1.

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

8.3.1 *Voorwaardelijke verplichting bodemsanering*

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor het bouwen als de verontreinigde bodem is verwijderd en de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

8.3.2 *Parkeren*

Het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de in 8.1.1 genoemde functies is alleen toegestaan indien:

- a. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die in Bijlage 2 van de bijlagen bij de regels zijn weergegeven, en;
- b. het op grond van voornoemde parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

9.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 9.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 9.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

9.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een bouwwerk indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 9.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

9.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 9.3 sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

9.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 9.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 9.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

9.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

9.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 9.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

9.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3 en 9.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 10 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

10.2 Bouwregels

Het oprichten van bouwwerken binnen deze dubbelbestemming mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen;
- b. waardevolle verkavelings- en waterstructuur;
- c. waardevolle landschapselementen.

10.3 Nadere eisen

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een advies in te winnen bij een landschapsdeskundige, respectievelijk een deskundige op het gebied van cultuurhistorie, van het bevoegd gezag. Er kunnen nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in gronden als bedoeld in artikel 10.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van (oude) funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen;
- c. het aanleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. activiteiten die wijziging van de waterhuishouding of het waterpeil tot gevolg hebben of kunnen hebben, zoals uitdiepen, draineren of het onttrekken van grondwater;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard en het verrichten van handelingen die leiden of kunnen leiden tot ernstige beschadiging daarvan.

10.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 is niet van toepassing indien de werken en werkzaamheden:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- b. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- d. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten, of

- e. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn behalve voor de daarvoor komende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. dijken;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. waterstaatsdoeleinden;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

Met daaraan ondergeschikt:

- f. wandelpaden & verharding.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 11.1 genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter gemeten vanaf het peil;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 11.1 bedoelde andere andere voorkomende bestemming(en), conform de bouwregels van deze andere bestemmingen, voor zover de belangen die samenhangen met de waterkering dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bouwwerken

De totale maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte van de bouwwerken binnen de bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' bedraagt 8.400 m².

13.1.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in de regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaarnpalen	6 meter
lichtmasten	9 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van telecommunicatie	5 meter
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
schotelantennes	3 meter
straatmeubilair	3 meter
speeltoestellen	5 meter
objecten van beeldende kunst	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter
bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen	3 meter
voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding	3 meter

13.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling ook een gemeenschappelijke parkeervoorziening als eigen terrein wordt aangemerkt.

13.3 Bestaande maten

13.3.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.2 Afwijkende lagere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 13.3.1 en 13.3.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor geluidgevoelige functies indien de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder overschreden wordt.

14.2 Woningsplitsing en kamerverhuur

14.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;
- c. Uitgezonderd van het verbod genoemd in artikel 14.2.1 is het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

14.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder de volgende voorwaarden:

- a. het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
- f. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².

14.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.2.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de verkeersgeneratie/afkkeling, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, afwijken van:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2 van dit plan;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiten van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

15.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 en wordt slechts verleend:

- a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

15.2 Aantal woningen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in Artikel 7 en Artikel 8 het maximum toegestane aantal woningen verhogen, indien wordt aangetoond dat dit geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de aspecten verkeersgeneratie, parkeren, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, flora & fauna en geluid.

15.3 Mantelzorg

15.3.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toestaan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

- a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

15.3.2 Intrekken afwijking

Het bevoegd gezag trekt de afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische, landschappelijke, botanische of ecologische waarden;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de woonsituatie;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de sociale veiligheid;
 - 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

17.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoel in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzonderingen

Artikel 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voorgezet.

17.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Uitzondering

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 17.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noorthey'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beleidsnotitie 'Het dak op!'

Bijlage 2 Nota parkeernormen