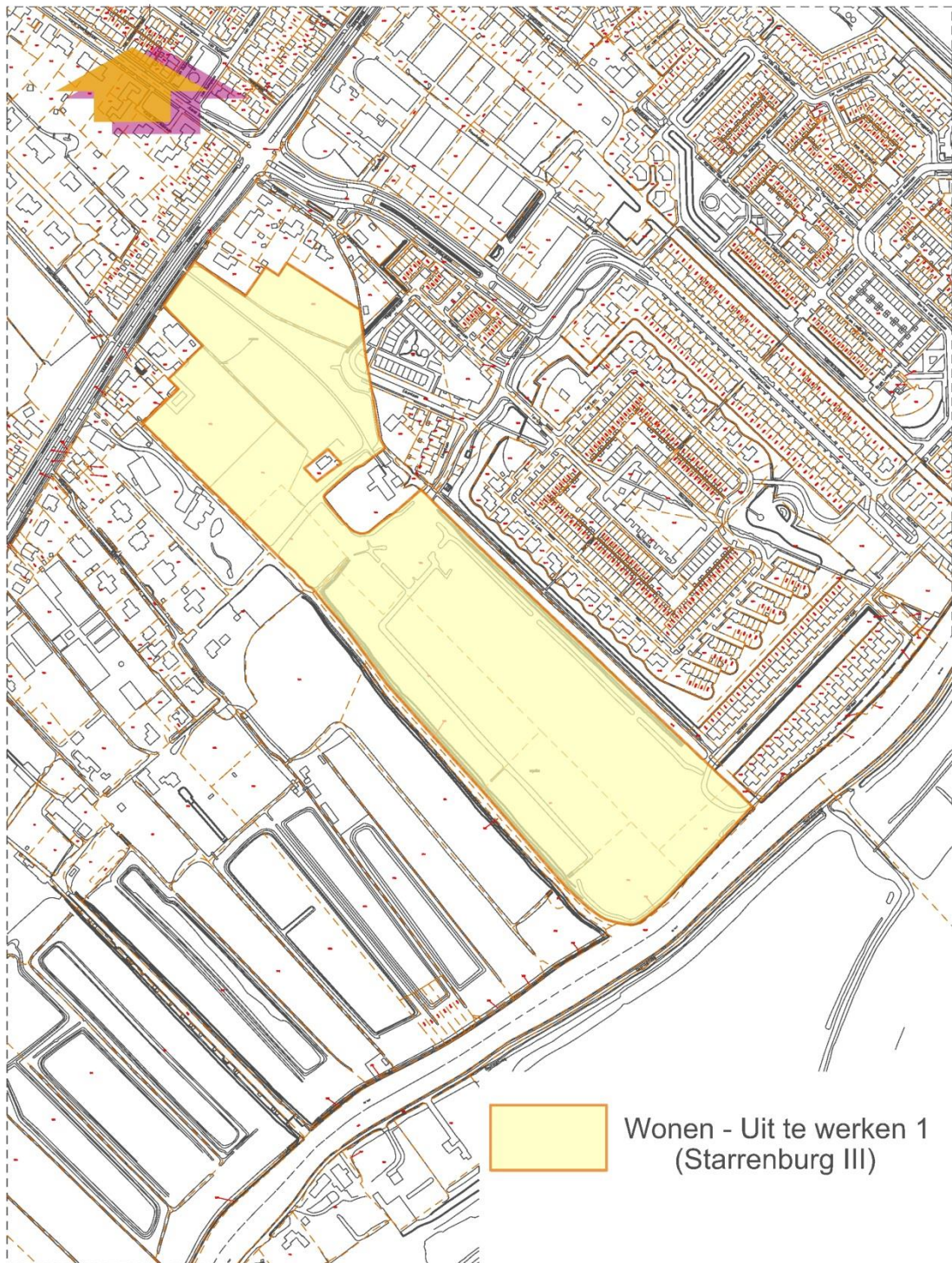


# Ontwikkelingsdocument Starrenburg III

## *Beleid, Visie & Techniek*





## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Opzet en doel.....	5
1.3	Leeswijzer .....	6
2	Beleidsmatige kaders Starrenburg III .....	7
2.1	Rijksbeleid .....	8
2.1.1	Duurzaamheid .....	8
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	8
2.1.4	Waterbeleid in de 21e eeuw.....	8
2.1.5	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	9
2.1.6	Archeologie .....	10
2.1.7	Modernisering monumentenzorg .....	11
2.2	Provinciaal Beleid.....	12
2.2.1	Provinciale Visie Ruimte en mobiliteit .....	12
2.2.2	Kwaliteitskaarten.....	16
2.2.3	Provinciale Verordening Ruimte 2014.....	19
2.2.4	Programma Ruimte.....	21
2.3	Regionaal Beleid .....	23
2.4	Gemeentelijk beleid .....	26
2.4.1	Structuurvisie gemeente Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken" .....	26
2.4.2	Bestemmingsplan Voorschoten Oost .....	27
2.4.3	Toekomstvisie Voorschoten 2025 .....	27
2.4.4	Groenstructuurvisie .....	28
2.4.5	Woonvisie Voorschoten 2016-2019 .....	29
2.4.6	Kadernota Erfgoed 2013-2017 .....	30
2.4.7	Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028 .....	30
2.4.8	Welstandsnota .....	30
2.4.9	Beleidsnota's erkers en balkonbeleid.....	30
2.4.10	Archeologisch beleid.....	30
2.4.11	Speelruimtebeleid .....	32

2.4.12	Welzijnsbeleid .....	32
2.4.13	Verkeersvisie Voorschoten .....	33
2.5	Beleid hoogheemraadschap.....	35
2.5.1	Eisen; wet / regels / besluiten in het algemeen .....	35
2.5.2	Eisen vanuit Rijnland specifiek voor Starrenburg III .....	36
2.5.3	Wensen vanuit Rijnland specifiek voor Starrenburg III .....	38
3	Sectorale aspecten.....	39
4	Gemeentelijke visie op Starrenburg III .....	40
4.1	Landschappelijke context.....	40
4.2	Cultuurhistorische waarden .....	40
4.3	Archeologische waarden en verwachtingen.....	40
4.4	Stedenbouwkundige vormgeving .....	41
4.5	Ontsluiting .....	42
4.6	Groen, water, spel en recreatie .....	42
4.6.1	Groen .....	42
4.6.2	Water .....	42
4.6.3	Spel en recreatie .....	43
4.7	Volkshuisvesting en woningdifferentiatie.....	43
4.8	Duurzaamheid .....	43
4.9	Onderwijs .....	44
5	Technische eisen en uitgangspunten .....	45
5.1	Waterbeheer en riool.....	45
5.1.1	Hoofddoel.....	45
5.1.2	Water .....	45
5.1.3	Riool.....	45
5.1.4	Ontwerp.....	46
5.2	Openbare verlichting .....	46
5.3	Afval .....	46
5.4	Civiele techniek .....	47
Bijlagen	.....	48

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het Ontwikkelingsdocument Starrenburg III is het eerste inhoudelijke document in het proces van planvorming voor de ontwikkeling van de nieuwe Voorschotense wijk sinds meer dan 10 jaar. Bij de analyse van de oude plannen voor Starrenburg III is geconstateerd dat die plannen niet meer voldoen aan het actuele gemeentelijke beleid en is ook het beleid van andere overheden veranderd. Daarnaast is de wereld in die periode aanzienlijk veranderd. Aspecten als duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen zijn belangrijker geworden en hebben gevolgen voor de inrichting van de woonwijk. Ook zijn in deze periode nieuwe ervaringen opgedaan met betrekking tot de aanleg van Starrenburg II, waar sprake is van verzakkingen met diverse negatieve gevolgen. Al deze constatering leiden tot de conclusie dat de oude plannen niet meer bruikbaar zijn en er een nieuw plan zal moeten worden opgesteld dat past binnen het actuele beleid en ook met betrekking tot de andere aspecten van deze tijd is. Hierbij zal opnieuw afgewogen moet worden welke aspecten belangrijk zijn voor de ontwikkeling van de wijk. De basis voor deze afweging is dit Ontwikkelingsdocument Starrenburg III.

Het Ontwikkelingsdocument dient als basis voor de verdere planvorming. Het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp en later het uitwerkingsplan worden allemaal gebaseerd op dit Ontwikkelingsdocument.

## 1.2 Opzet en doel

Met een schuin oog kijkend naar de Omgevingswet heeft de gemeente zichzelf als doel gesteld om de ontwikkelaars zoveel mogelijk ruimtelijke vrijheid te geven in het komen tot een ontwerp. De gemeente wil meer sturen op doelen dan toetsen aan regels. Door globale kaders te stellen ontstaat er vrijheid voor de ontwikkelaars om met een plan te komen dat goed aansluit op de wensen uit de markt en wordt creativiteit vanuit de markt bevorderd.

Tegelijkertijd moet de gemeente haar wettelijke rol blijven vervullen waarin zij opkomt voor het algemeen belang en dient zij te borgen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de gemeente als beoogd toekomstig eigenaar van de openbare ruimte ook een privaatrechtelijk belang.

Bij het opstellen van het Ontwikkelingsdocument is daarom per vakgebied en per deel van de wijk bekeken waar vrijheid gegeven kan worden en waar meer gedetailleerde kaders nodig zijn. Dat heeft als gevolg dat het Ontwikkelingsdocument qua mate van detail per onderwerp verschilt. Overigens kan ook geconstateerd worden dat het geldende beleid, dat de basis vormt voor dit Ontwikkelingsdocument, vaak een hoog detailniveau kent.

Om een goede balans te bevorderen tussen ruimtelijke vrijheid en op onderdelen gedetailleerde kaders is dit document nadrukkelijk geen programma van eisen genoemd maar een Ontwikkelingsdocument. Met dit ontwikkelingsdocument laat de gemeente zien welke onderdelen zij extra van belang acht bij de ontwikkeling van de wijk. Wanneer er bij de uitwerking van de

plannen goed rekening is gehouden met de inhoud van dit ontwikkelingsdocument, dan vergroot dit de kans dat de gemeente met het plan instemt. De mogelijkheid wordt echter open gehouden om af te wijken van dit Ontwikkelingsdocument, mits goed gemotiveerd en mits de gemeente hiermee in kan stemmen.

## 1.3 Leeswijzer

Het Ontwikkelingsdocument is zodanig opgesteld dat deze als basis gebruikt kan worden voor het uitwerkingsplan dat onderdeel gaat uitmaken van bestemmingsplan Voorschoten Oost. Het maakt daarom onderscheid in:

1. De beleidskaders
2. Gemeentelijke visie
3. Technische eisen en uitgangspunten

Net zoals in een bestemmingsplan wordt er in eerste instantie aandacht besteed aan het actuele beleidskader van de diverse overheidsorganen. De uitgebreide opsomming van het beleid wat relevant is voor het plangebied, vormt een vertrekpunt voor de planuitwerking en is zoveel mogelijk zelfstandig leesbaar gemaakt. Dit deel zal ingekort worden ten behoeve van het definitieve uitwerkingsplan.

Vervolgens komt in het hoofdstuk Gemeentelijke Visie aan de orde welke, voornamelijk ruimtelijke, elementen de gemeente extra van belang vindt (ten opzichte van het geldende beleid) bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voor de ruimtelijke onderbouwing zal gebruik gemaakt moeten worden van actueel beleid.

Tenslotte gaat het hoofdstuk Technische eisen en uitgangspunten in op welke technische eisen voor de openbare ruimte de gemeente van belang vindt voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De technische eisen die relevant zijn voor het inrichtingsplan komen pas later in het ontwikkelproces aan bod.

Dit Ontwikkelingsdocument gaat niet in op financiële of organisatorische aspecten zoals een planning of communicatie. Hiervoor stellen de ontwikkelaars, in overleg met de gemeente, een Plan van Aanpak op.

## **2 Beleidsmatige kaders Starrenburg III**

Omdat het hier gaat om een uitwerkingsplan, is de relatie tot het beleid op andere bestuursniveaus reeds in het moederplan 'Voorschoten Oost' beschreven en is afgewogen of de voorgenomen woningbouw past in het beleidskader. Bestemmingsplan Oost was echter consoliderend van aard en heeft de uitwerkingsplicht uit 1e partiële herziening van het bestemmingsplan Starrenburg overgenomen. Die herziening stamt uit 1998 en veel beleid is sindsdien gewijzigd. De uitwerking van het bestemmingsplan binnen de kaders die in het bestemmingsplan zijn gesteld, moet voldoen aan het geldend beleid. Daarom wordt in dit hoofdstuk een actualisatie van het relevante beleidskader geschetst.

## **2.1 Rijksbeleid**

### **2.1.1 Duurzaamheid**

De energietransitie neemt binnen de duurzaamheidagenda een prominente plaats in. Met de andere lidstaten van de EU heeft Nederland zich verplicht de uitstoot van broeikasgassen in 2050 met 80 tot 95 procent te verminderen ten opzichte van 1990. Nederland heeft deze afspraken verwerkt in het in het SER Energieakkoord uit 2013. Deze bevat afspraken over de verduurzaming van de energievoorziening in Nederland tot 2020 respectievelijk 2023. Het gaat om energiebesparing en de toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking. Nieuwbouwwijken worden in toenemende mate aangelegd zonder aardgasnet.

### **2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Per 1 januari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Hierin geeft het Rijk een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is.

De SVIR heeft een dusdanig abstractieniveau dat in zijn algemeenheid geen concrete uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het plangebied van toepassing zijn. Eén doel vormt hier een uitzondering op. Dat is:

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

Het klimaatbestendig zijn van Starrenburg III is één van de uitgangspunten. Het voorkomen van wateroverlast is daarbij een kernpunt. Daarmee wordt aan dit hoofddoel uit de SVIR voldaan.

### **2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken of te beschermen. De onderwerpen die in het Barro zijn genoemd hebben geen betrekking op het plangebied.

### **2.1.4 Waterbeleid in de 21e eeuw**

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



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

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

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

Bestemmingsplannen bevatten daarom een waterparagraaf.

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

### **2.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Uit jurisprudentie is op dit moment niet goed op te maken of een uitwerkingsplan, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsbevoegdheid in het moederplan, kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking noodzakelijk maakt. Om het risico te beperken dat een plan deze reden planologisch aanvechtbaar wordt, wordt ervan uitgegaan dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor zover daarvoor binnen de kaders van het bestemmingsplan nog ruimte voor is.

### *Nieuwe Ladder per 1 juli 2017*

Op 1 juli 2017 is de vernieuwde Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. Dat scheelt tijd en leidt toch tot het gewenste effect. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond. Verschil met de oude Ladder is dat alleen bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. Ook kunnen gemeenten de Laddertoets doorschuiven naar een later moment, wanneer gebruik wordt gemaakt van uitwerkings- of wijzigingsplannen. De vereenvoudiging van de Ladder heeft gezien eerdergenoemd risico geen effect voor de onderbouwing in het uitwerkingsplan van Starrenburg III. De toetsing aan de Ladder blijft noodzakelijk.

### **2.1.6 Archeologie**

Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz kent een doorwerking van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming is verder verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit Omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010).

De Wamz regelt dat de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals is vastgelegd in het Verdrag van Malta. De kosten van archeologisch onderzoek en het eventueel uitvoeren van een opgraving zijn voor rekening van de initiatiefnemer van een (bouw)plan is. De archeologische waarden zijn op landelijk niveau aangegeven op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te behouden of te ontzien. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die – binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische

randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.

- De initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en –uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe ‘de verstoorder betaalt’).
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een gecertificeerd bedrijf. De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten.

### **2.1.7 Modernisering monumentenzorg**

Erfgoedzorg is de afgelopen jaren sterk in beweging. Er zijn grote veranderingen op het gebied van wet- en regelgeving doorgevoerd; ook het denken over de omgang met het erfgoed is veranderd. Behalve de aandacht voor de intrinsieke waarde van het object, is in de afgelopen decennia het besef gegroeid dat de ruimtelijke context waarin het waardevolle cultuurhistorische erfgoed zich bevindt minstens zo belangrijk is. Ook is er meer aandacht voor duurzaamheid, herbestemming en het beter zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar maken van erfgoed. Een belangrijke motor achter de veranderingen is de Modernisering Monumenten (MoMo), die in 2009 door het Rijk in gang gezet is. MoMo heeft op diverse onderdelen tot concrete resultaten geleid, die onder drie pijlers te benoemen zijn.

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming zal bijdragen aan het behoud.

Voor het bestemmingsplan is vooral pijler 1 van belang. Sinds 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht conform Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6. lid 2a) aan te geven hoe zij rekening houdt met de binnen het grondgebied aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden (onder en boven de grond). Cultuurhistorie vormt hiermee een verplicht afwegingskader bij het integrale ruimtelijke beleid. Voor archeologie geldt deze verplichting al sinds 2007. Hiermee heeft de gemeente extra taken en meer verantwoordelijkheid voor het erfgoed gekregen. Daarbij is het inventariseren, analyseren en waarderen van cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van structuurvisies, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

## **2.2 Provinciaal Beleid**

### **2.2.1 Provinciale Visie Ruimte en mobiliteit**

Per 1 augustus 2014 is de Visie Ruimte en Mobiliteit in werking getreden.<sup>1</sup> Deze visie heeft de status van structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het biedt hiermee geen strak eindbeeld, maar juist een perspectief in welke richting de provincie Zuid-Holland zich wenst te ontwikkelen. De Visie Ruimte en Mobiliteit is zelfbindend voor de provincie. Het bindend toetsingskader voor bestemmingsplannen is uitgewerkt in de provinciale Verordening Ruimte.

De voor het plangebied specifieke doelen uit de visie zijn:

#### **Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten**

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt o.a. op de volgende manier:

Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. De bouw van Starrenburg III is in de planlijst van de regio Holland Rijnland opgenomen. Deze planlijst is door de provincie geaccordeerd.

Vanuit de structuurvisie wordt gestuurd op bebouwing binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarbuiten zijn ontwikkelingen ook toegestaan maar onder voorwaarden. De locatie Starrenburg III valt voor een groot deel binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het overige deel is in 2016

---

<sup>1</sup> De provincie is gestart met de wijziging van onderdelen van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. Het ontwerp van de Wijziging 2018 lag tot en met 25 januari 2018 ter inzage. De Wijziging 2018 heeft betrekking op diverse onderwerpen, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking, detailhandel, behoefteteramingen bedrijventerreinen en stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare.

opgenomen in het Programma Ruimte waarmee Provinciale Staten heeft aangegeven in te stemmen met het bebouwen van dit gebied. Hierdoor sluit het beleid van de provincie aan op de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan al bood.

## **Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte**

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Met welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten binnen het plangebied rekening moet worden gehouden is omschreven in de kwaliteitskaart. [Zie hoofdstuk 2.2.2.](#)

### **Binnenstedelijke groenblauwe dooradering**

Stedelijke ontwikkeling moet inspelen op de klimaatverandering. Naar verwachting zullen extreme weersomstandigheden in de toekomst vaker optreden, met wateroverlast en problemen door droogte en hitte tot gevolg. Een groenblauwe dooradering van het bestaand stads- en dorpsgebied, in combinatie met het aanleggen van minder verharding, kan dit probleem verminderen. Dankzij de groenblauwe dooradering reiken bovendien de haarvaten van het landschap tot in de centrumgebieden van de bebouwde ruimte.

Van de stedelijke groen- en waterstructuur zijn de volgende aspecten (mede) van belang voor de provincie:

- de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het stedelijk gebied, mede in het licht van de verdichtingsopgave en een aantrekkelijk vestigingsmilieu,
- de bijdrage aan bruikbare en aantrekkelijke recreatieve verbindingen tussen stad en land,
- de bijdrage aan klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied, met het oog op wateroverlast, droogte en hittestress; beperking van bodemafdekking is hier onderdeel van;
- de bijdrage aan de biodiversiteit in de provincie.

### **Waterrobuust inrichten**

Klimaatverandering leidt naar verwachting ook tot extremere neerslag en tot een verdere stijging van de zeespiegel en grotere rivierafvoeren. Naast een primaire inzet op preventieve maatregelen zoals dijkversterking en rivierversuiming, kan met een waterrobuuste ruimtelijke (her)inrichting het

overstromingsrisico worden beperkt.

## **Beter gebruik van bodem en ondergrond**

Een beter gebruik van bodem en ondergrond moet een integraal onderdeel zijn van ruimtelijke projecten. Bij verdichting, herstructurering en transformatie in bestaand stads- en dorpsgebied gaat het daarbij om het afstemmen van nieuwe functies op de bodemkwaliteit, het betrekken van de regulatiefunctie van de bodem bij de planvorming, het structureren van de ordening van ondergrondse infrastructuur, het tot stand brengen van nieuwe koude- en warmtenetwerken en een betere bundeling van ondergrondse kabels en leidingen. Planvorming wordt daarmee driedimensionaal.

### *Bodemgebruik en energie*

De provincie zet in op het vergroten van het aandeel duurzame energie uit de bodem (aardwarmte en warmte-koudeopslag). De provincie wil een betere benutting van de potenties van bodemenergie door bovengrondse functies en ondergrondse potenties beter op elkaar af te stemmen. In de transitie naar een meer duurzame energievoorziening kunnen de mogelijkheden van de bodem en ondergrond een belangrijke rol vervullen voor zowel de winning van aardwarmte als energieopslag (hogere temperatuur-opslag en warmte-koudeopslag). Daartoe wordt de vraag naar energie en het aanbod vanuit het opslag- en winningspotentieel van de ondergrond onderling beter op elkaar afgestemd, onder meer in het kader van gebiedsontwikkeling.

### *Archeologie*

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultuurhistorisch erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Dat gebeurt door ze mee te nemen bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en in (gebieds)ontwikkelingsopgaven. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de provinciale Verordening Ruimte en de visie 'Visie ruimte en mobiliteit' (zie 2.2.1.)

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zone van de Limes (waaronder de Vliet en een zone eromheen valt), de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk en het kanaal van Corbulo. In het plangebied zijn archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden gericht op de zogenaamde kernwaarden van het Werelderfgoed Frontiers of the Roman Empire. Naar verwachting doorkruist het kanaal van Corbulo op één of mogelijk meer locaties het plangebied.

## **Duurzaam bouwen**

De provincie ondersteunt het energieneutraal bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw in de bebouwde ruimte en bij toekomstige verstedelijking. Daarmee stimuleert ze het verduurzamen van de verstedelijking. Specifiek in Zuid-Holland biedt de aansluiting op een warmtenet goede kansen.

De provincie zet zich in voor de ontwikkeling van een bovenregionaal warmtenetwerk en gebruik maken van windenergie. Op dit moment bestaat er geen mogelijkheid in Voorschoten om aan te sluiten op een bovenregionaal warmtenetwerk en windmolens zijn ruimtelijk ongewenst op de locatie van Starrenburg III. Bovendien is de ambitie dat de woningen in Starrenburg III minimaal 'bijna energieneutraal' zijn en dus grotendeels voorzien in hun eigen energiebehoefte. Daarom is de aansluiting op een bovenregionaal warmtenetwerk of het gebruik van windmolens niet nodig.

## **Instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed**

Het cultureel erfgoed van Zuid-Holland is een belangrijke drager van ruimtelijke kwaliteit. Zeker in combinatie met groen en water verhoogt het erfgoed de variëteit en daarmee de aantrekkelijkheid van stad en landschap. Deze toegevoegde waarde van erfgoed bevordert de provincie op diverse manieren:

- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles die van bijzonder provinciaal belang zijn, via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling;
- cultureel erfgoed vormt een integraal onderdeel van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid via de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

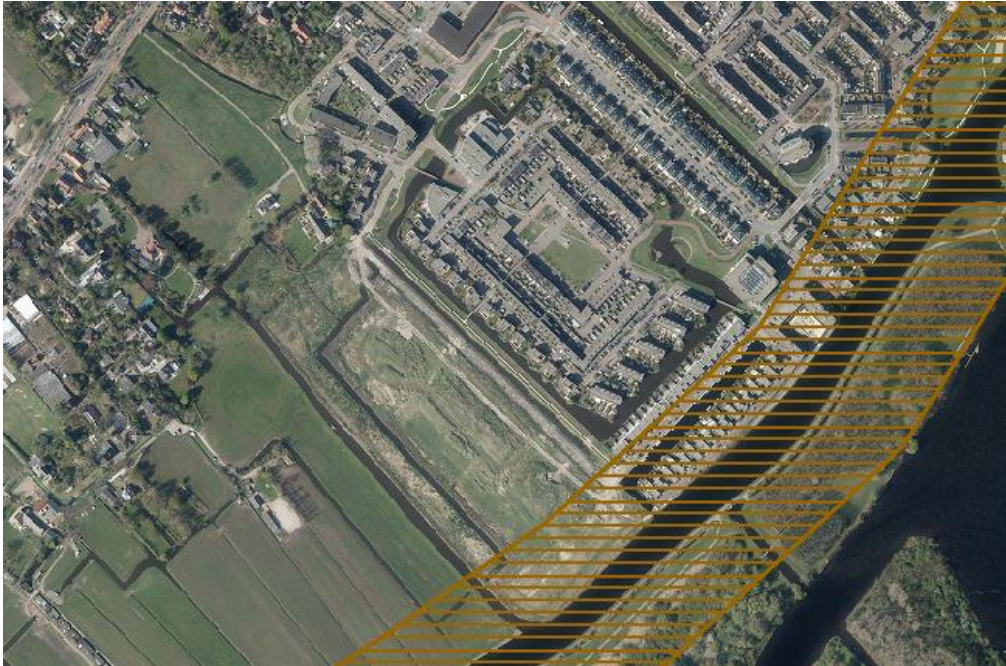
De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn gebundeld in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), die de basis vormt voor het provinciaal erfgoedbeleid welke is vastgelegd in de verordening Ruimte. Het beschermende ruimtelijk beleid dat relevant is voor het plangebied Starrenburg III:

- werelderfgoed Limes en kanaal van Corbulo
- hoge verwachting voor archeologische vindplaatsen periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd

## **Werelderfgoed**

Cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is, kan door Unesco aangewezen worden tot werelderfgoed. Zuid-Holland kent vier (potentiële) werelderfgoederen. Voor de ontwikkeling van Starrenburg III zijn de Romeinse Limes relevant. In de provincie Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden

naar Voorburg. Een deel van het plangebied langs De Vliet maakt onderdeel uit van een van de locaties van de Unesco nominatie Wereld erfgoed voor het kanaal van Corbulo.



*Afbeelding 1: Het gearceerde deel van het plangebied ligt in de Romeinse Limes.*

### **2.2.2 Kwaliteitskaarten**

#### **I Laag van de ondergrond**

##### *Kustcomplex*

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen.

Voor het plangebied van Starrenburg III is het volgende richtpunt relevant:

- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.

##### *Veencomplex*

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Een deel van de ondergrond van Starrenburg III bevat oude zeeklei.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.



Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

### **III Laag van de stedelijke occupatie**

#### *Dorpen*

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

#### *Stads- en dorpsranden*

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Starrenburg III ligt op zo'n bijzonder front. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden, zoals Starrenburg III, is de contactkwaliteit.

#### 1. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp,

maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

## 2. *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

## 3. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

## **IV Laag van de beleving/identiteitsdragers**

### *Romeinse Limes*

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal (waar het kanaal van Corbulo ter hoogte van Voorschoten onderdeel van uitmaakt), vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

### 2.2.3 Provinciale Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014, welke gelijktijdig met de structuurvisie door Provinciale Staten is vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten alle gemeentelijke ruimtelijke plannen voldoen, zo ook bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>2</sup>**

De provinciale verordening kent een eigen variant op Ladder voor Duurzame verstedelijking uit de Bro. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel [2.2.1](#) van toepassing is, en
  3. zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Zoals reeds in hoofdstuk [2.1.5](#) is genoemd, is niet geheel duidelijk of hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat het bestemmingsplan al een woonbestemming kent. Uit jurisprudentie valt wel op te maken dat te allen tijde alsnog voor de invulling van die woonbestemming de behoefte moet worden aangetoond. Voor het definitieve programma zal dus moeten worden aangetoond dat er voldoende behoefte is aan het beoogde type woningen. Daarnaast kan nu al geconcludeerd worden dat het gehele plangebied binnen bestaand stad- en dorpsgebied valt, danwel is opgenomen in het Programma Ruimte.

---

<sup>2</sup> Bij de actualisering van hun Visie Ruimte en Mobiliteit geeft de provincie Zuid Holland aan de eigen provinciale ladder te laten vervallen, vanwege de aanpassing van de Ladder duurzame verstedelijking van het Rijk per 1 juli 2017.

## Regels voor ruimtelijke kwaliteit

### Ruimtelijke kwaliteit

#### *Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
3. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Aangezien het plangebied een woonbestemming kent, valt het gebied in categorie 1.

### Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

1. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
2. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

## 2.2.4 Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie.

### Bebouwde ruimte

#### **Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied**

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen af met andere gemeenten in de regio. De ontwikkeling van Starrenburg III is afgestemd met andere gemeentes in de regio Holland Rijnland door 311 woningen (op basis van oude plannen) in de planlijst van de regio Holland Rijnland op te nemen welke door de provincie is aanvaard. Hiermee is bovendien voldaan aan de eerste trede van de ladder.<sup>3</sup>

#### **Stedelijke ontwikkelingen buiten BSD groter dan 3 hectare**

Volgens de Verordening ruimte moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 hectare, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend. Het deel van Starrenburg III dat buiten de BSD valt is in de loop van 2016 toegevoegd aan de Programma Ruimte en daarmee past de ontwikkeling van Starrenburg III ook op dit onderdeel binnen de Verordening Ruimte.

---

<sup>3</sup> De Regionale Woonagenda 2017(RWA) zal naar verwachting in maart 2018 worden vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Dit stuk wordt ook wel gezien als onderbouwing van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. In de RWA zijn per subregio 'mandjes' gevuld met het aantal woningen dat per woonmilieu moet worden gerealiseerd om aan de wbr/bp te voldoen.

## Uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor woonlocaties

### Wonen en woonmilieus

Operationeel doel	Voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus
Realisatiemix	Programma ruimte, Agenda ruimte: afspraken maken over regionale woonvisies

#### 1. Behoeft en plancapaciteit

##### *Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte*

De woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) zijn het uitgangspunt voor het overleg met de regio's over de reële behoefte aan woningen. De WBR gaat uit van het binnenlands migratiesaldo nul per regio, terwijl de BP uit gaat van een prognose over binnenlandse migratiebewegingen. Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON). Het gaat daarbij om de behoefte aan woningen per financieringsvorm/prijsklasse en woonmilieu. De ramingen en de verkenning worden elke drie jaar uitgevoerd. Deze versies zijn van 2016.

WBR 2015-2019	WBR 2020-2029	WBR 2030-2039
15400	13900	2300
BP 2015-2019	BP 2020-2029	BP 2030-2039
17200	18700	5700

Tabel 1: Toename gewenste woningvoorraad regio Holland Rijnland

In een aantal stedelijke (subregio's) is de in de bevolkingsprognose (BP) 2016 voorspelde huishoudensgroei lager dan die in de WBR. De afgelopen jaren was sprake van een oplopend woningtekort in deze gebieden en een licht binnenlands vertrekoverschot naar omliggende landelijke (sub)regio's. Deze trend is doorgetrokken in de BP 2016. De BP 2016 heeft daarmee meer het karakter van een scenario (wat gebeurt er als deze ontwikkeling zich op de lange termijn doorzet) dan een voorspelling met een grote mate van waarschijnlijkheid.

##### *Ontwikkeling woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklasse*

De provincie heeft in 2013 een woningmarktverkenning (WMV) laten uitvoeren op basis van het meest recente landelijk Woningbehoefte Onderzoek Nederland (het WoON). De resultaten daarvan dienen als uitgangspunt voor het overleg met de regio over de te accommoderen behoefte naar woonmilieus en prijsklasse. De bestaande regionale woonvisies gaan uit van de woningmarktverkenning uit 2013, die de periode betrof tot 2030. De WMV 2016 loopt ook tot 2030. De resultaten van de verkenning en de duiding daarvan voor het beleid zijn samengevat in de bijlage bij het Programma ruimte. Daarin staan ook tabellen met een uitsplitsing naar (sub)regio en naar periode. De belangrijkste conclusies en beleidslijnen voor de ruimtelijke vertaling daarvan zijn als volgt.

### *Woonmilieus*

De vraag naar centrumstedelijke en buitencentrum milieus is beduidend groter dan die was in 2010. De vraag naar landelijke woonmilieus neemt af.

De vraag naar woonmilieus is maar voor een deel onderling uitwisselbaar. Als te weinig wordt voorzien in de vraag naar stedelijke woonmilieus, dan zal maar een klein deel van de vragers kiezen voor een dorps of landelijk woonmilieu en zal het woningtekort in de steden oplopen.

Voor de ruimtelijke vertaling van de behoefte naar locaties gaan wij uit van de volgende lijn. Nieuwe woningen in centrumstedelijke en centrumdorpse woonmilieus kunnen alleen in bestaand stads- en dorpsgebied worden gebouwd. Nieuwe woningen in groenstedelijke en dorpse milieus kunnen zowel binnen als buiten BSD worden gebouwd. Uit oogpunt van agglomeratiekracht is het een voordeel als ook die woningen kunnen worden gerealiseerd in bestaande groenstedelijke en dorpse wijken.

### *Prijsklasse*

Vooraf het aantal huishoudens met lage inkomens neemt toe. In de hoogste inkomensgroep neemt het aantal huishoudens af.

Dit leidt tot een grotere behoefte aan sociale huurwoningen dan in de WMV 2010 is geraamd. Er is een toenemende vraag van zowel huurwoningen van boven de liberalisatiegrens als huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, dit geldt voor woningen van de woningcorporaties en particulier.

De omvang van het gewenste bouwprogramma voor sociale huurwoningen wordt echter vooral bepaald door keuzes die gemeenten en corporaties maken over sloop, verkoop van huurwoningen, huurharmonisatie en huisvestingsbeleid. De provincie vindt het belangrijk dat die partijen in regionaal verband daarover afspraken maken.

## **2.3 Regionaal Beleid**

### **Regionale agenda omgevingsvisie 2040 "Het Hart van Holland"**

De regionale agenda is het gezamenlijke product van de tien gemeenten: Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Wassenaar en Zoeterwoude. Het is een agenderend document en wordt gebruikt als regionaal kader voor lokale omgevingsvisies. Op 6 juli 2017 heeft de Voorschotense gemeenteraad de regionale agenda vastgesteld.

De tien gemeenten hebben samen gewerkt aan een gezamenlijke visie op de toekomst van onze regio. 'Het Hart van Holland: Regionale agenda Omgevingsvisie 2040' zorgt ervoor dat de ruimtelijke ontwikkeling in de regio richting 2040 beter op elkaar afgestemd wordt. Regionale afstemming is belangrijk, omdat veel ontwikkelingen grensoverschrijdend zijn of

grensoverschrijdende effecten hebben. De opgaven en waarden worden regionaal verder uitgewerkt en door elke gemeente vertaald naar het eigen grondgebied.

De tien gemeenten streven vier gemeenschappelijke waarden na voor het Hart van Holland, namelijk dat de omgeving "Compleet", "Sterk", "Open" en "Mooi" blijft (of nog meer wordt!). Dat is niet vanzelfsprekend, want er komen allerlei nationale en internationale trends en ontwikkelingen op de gemeenten af, met grote impact op de leefomgeving. Deze trends worden in de omgevingsvisie beschreven: de trek naar de stad, veranderingen in demografie, klimaatverandering, behoefte aan nieuwe energiebronnen en vermindering van energieverbruik, toenemende mobiliteit, bodemdaling, globalisering en flexibilisering & functievermenging. De tien gemeenten delen bovendien drie ambities voor verdere ontwikkeling van de leefomgeving, namelijk dat deze economisch sterk is, gezond & veilig en duurzaam & robuust.

Deze waarden, trends & ontwikkelingen en ambities willen de gemeenten in het Hart van Holland uitwerken in een robuust landschappelijk raamwerk, met gevarieerde verstedelijking langs de Oude Rijn en met voortreffelijke bereikbaarheid, onder gezonde lucht en op een draagkrachtige ondergrond. Op die manier kan het Hart van Holland zich op een aantrekkelijke manier ontwikkelen tussen de zuidelijke Randstad (MRDH) en de noordvleugel (metropoolregio Amsterdam), die voor ons allebei van belang zijn.

Om dit alles te realiseren is een samenwerkingsagenda opgesteld, met als eerste onderwerpen verstedelijking, energietransitie, mobiliteit, natuurlijke leefomgeving en digitale informatievoorziening.

### **Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020**

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.



Het plangebied behoort blijkens de kaarten bij de Regionale Structuurvisie tot het stedelijk gebied. Binnen dit stedelijk gebied wordt onder meer ingezet op het realiseren van voldoende woningaanbod, waarbij gestreefd wordt naar een gevarieerd, gedifferentieerd en een kwalitatief goed woonklimaat. Het plan voorziet in nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambitie om voldoende woningen te creëren binnen stedelijk gebied. Het plan past binnen de Regionale Structuurvisie.

### **Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide**

In april/ mei 2012 is het Landschapsontwikkelingsplan (LOp) Duin Horst & weide vastgesteld door de gemeenteraden van de drie in het pact van Duivenvoorde samenwerkende gemeenten Wassenaar, Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. In het LOP geven de gemeenten aan dat zij willen dat de authenticiteit van het gebied gewaarborgd blijft, de vitaliteit versterkt en de beleefbaarheid vergroot. Vanuit deze visie hebben deze partijen gewerkt aan het op orde brengen van het recreatief netwerk binnen Duin Horst & Weide, het verhogen van de bekendheid en het verbeteren van de samenwerking met andere partijen als de omliggende gemeenten en maatschappelijke organisaties. Dit heeft geresulteerd in een Meerjarenprogramma Duin Horst & Weide, bekrachtigd door alle partijen. Voor de ontwikkeling van Starrenburg III zijn vooral van belang projecten gericht op:

- Het verbeteren van de relatie tussen stad en land. Opgaven hierbij zijn gericht op de ontwikkeling van aantrekkelijke routes vanuit de stad naar het landelijk gebied.
- Slowlanes als ruggengraat van het gebied. De Vliet is een van de slowlanes en geeft structuur aan Duin Horst & Weide en vergroot de herkenbaarheid. Opgave is het vergroten van de recreatieve waarde en het koppelen van functies en bestemmingen hieraan.

### **Regionale Woonagenda 2017**

Met de Regionale Woonagenda 2017<sup>4</sup> (RWA) wil de regio beter inspelen op het toenemende aantal inwoners en de veranderende samenstelling van de bevolking. De RWA helpt de regiogemeenten met de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De RWA is gericht op de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties, het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor de bijzondere doelgroepen.

De RWA bevat negen keuzes die er voor moeten zorgen dat snel meer woningen kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling in een regio waar het woekeren is met ruimte.

---

<sup>4</sup> Verwachte vaststelling op 14 maart 2018 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

1. Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor korte termijn.
2. Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding.
3. Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is.
4. Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
5. Een programma dat recht doet aan behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk.
6. Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling.
7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren.
8. Bereikbaar bouwen.
9. Solidariteit.

Het doel is om regionaal zowel kwalitatief als kwantitatief de productie af te stemmen op de behoefte door middel van een afwegingskader. Aan de hand van de planlijsten van de gemeenten zijn de plannen gecategoriseerd.

- Categorie 1: direct uitvoerbaar (onherroepelijke bestemmingsplannen, vastgestelde bestemmingsplannen)
- Categorie 2: reserveplannen (onherroepelijke bestemmingsplannen, vastgestelde/in voorontwerp' bestemmingsplannen.
- Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker (plannen niet binnen 5 jaar, plannen met ten minste de status 'visie' of 'optie')
- Categorie 4: bestuurlijke plannen (locaties met bijzondere status verkregen van de provincie vanwege de (boven)regionale opvangfunctie)

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie gemeente Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken"

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken" vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied vast. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Voorschoten geschetst. De structuurvisie is een ruimtelijk afwegingskader dat nut en noodzaak aangeeft van het duurzaam behoud van Voorschoten voor volgende generaties met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Op verschillende onderdelen blijft de vorige/huidige structuurvisie actueel. Deze onderdelen zijn opnieuw opgenomen in de structuurvisie voor 2025. Relevant voor Starrenburg III is het handhaven en versterken van het groene karakter en het afronden van een aansluitend dorpsgebied op de betreffende locatie.

Het belangrijkste uitgangspunt van de structuurvisie is de duurzame organische ontwikkeling van het dorpse karakter van Voorschoten. Hoofddoelstelling is dan ook de kwaliteit van het huidige Voorschoten in stand te houden, te versterken en te beheren. De drie pijlers: groen, veilig en betrokken vormen de rode draden van de visie.

Pijlers:

- Groen: de bijdrage die groen levert aan de kracht, uitstraling en de beleving van Voorschoten.
- Veilig: veilig wonen, verplaatsen en verblijven, kindvriendelijk en een hechte gemeenschap.
- Betrokken: duurzaam behoud van Voorschoten, participatie en het grote aantal verenigingen en vrijwilligers.

Voor de ontwikkeling van Starrenburg III betekent dat naast het bovenstaande concreter het volgende. Langs Starrenburg III is op de kaart van de ruimtelijke hoofdstructuur een groene zoom opgenomen: langs de Vliet en langs de rand van Starrenburg naar het buitengebied, als zoekgebied. Daarnaast wordt de aanwezigheid van de Vliet in Voorschoten benoemd. De ontwikkeling van Starrenburg III biedt kansen om de relatie van Voorschoten met de Vliet te versterken. Daarnaast is het groene karakter belangrijk voor Voorschoten. De entrees, zo ook die bij Starrenburg III, zijn mede bepalend voor het behouden en versterken van het groene karakter. De groene zoom, de entrees en de Vliet zijn opgenomen in de visiekaart van de structuurvisie.

In de structuurvisie worden voor Voorschoten vier gebiedstypologieën onderscheiden. De gebiedsgerichte ambities voor de nieuwe wijk Starrenburg III zijn opgenomen in de gebiedstypologie 'woonwijken' in hoofdstuk 8.

#### **2.4.2 Bestemmingsplan Voorschoten Oost**

In bestemmingsplan Voorschoten Oost is voor het Starrenburg III de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' (Artikel 26) opgenomen. In deze bestemming zijn de regels geformuleerd waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Deze regels zijn als bijlage 1 bijgevoegd.

#### **2.4.3 Toekomstvisie Voorschoten 2025**

In december 2014 heeft de raad van de gemeente Voorschoten de Toekomstvisie Voorschoten 2025 vastgesteld. De visie, welke een wensbeeld schetst van de gemeente Voorschoten in 2025, geldt als basis voor de structuurvisie Voorschoten 2015-2025. In de visie zijn zeven thema's voor de toekomst benoemd:

- voor en met elkaar;
- kwaliteit van ruimte en wonen;
- nieuwe dynamiek in de economie;
- centrum van voorschoten;
- toerisme en recreatie;
- internationaal Voorschoten;
- de gemeente als medestander.

Zowel in de Structuurvisie Voorschoten 2005-2020 als in de Toekomstvisie wordt de wens uitgesproken om de kwaliteit van het woonklimaat te behouden. Grootschalige uitbreidingen zijn niet gepland om het dorpse karakter van de gemeente te waarborgen. Om toch te voldoen aan de

woonvraag wordt gekeken naar het duurzaam aanpassen van de bestaande bebouwing. Aangezien Starrenburg III al een woonbestemming kende op het moment van vaststelling van de toekomstvisie, wordt Starrenburg III niet als een nieuwe grootschalige uitbreiding gezien.

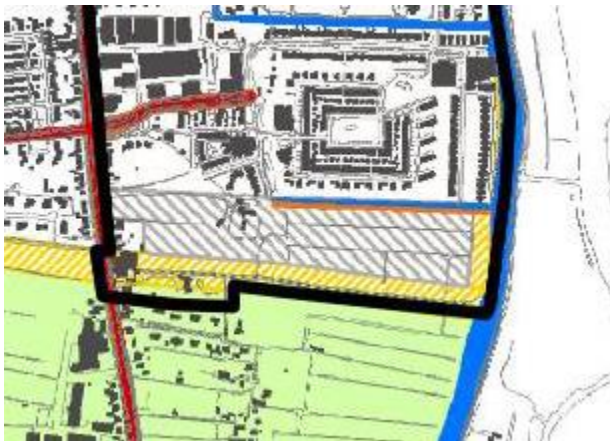
#### 2.4.4 Groenstructuurvisie

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

De groenstructuurvisie heeft de volgende doelen:

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

De Groenstructuurvisie dient als kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen. Bij het plan is een programma met maatregelen en projecten opgenomen. In de visie worden in hoofdzaak twee groenstructuren onderscheiden: de hoofdstructuur en wijkgroenstructuur.



Afbeelding 2: Omranding van Starrenburg III is onderdeel van de hoofdgroenstructuur (geel)

De omranding van Starrenburg III is aangegeven als onderdeel van de hoofdgroenstructuur, getypeerd als zoekgebied ontwikkeling groene zoom. In de Evaluatie Groenstructuurvisie, herijking projectgebieden en snippergroen van april 2013 zijn voor de ontwikkeling van deze groene zoom de volgende kaders meegegeven:

- De overgang tussen stedelijk gebied en ommeland vormgeven door middel van een groenzone als afscherming van het landschap.
- De groenzone een verbinding vormt tussen de Veurseweg en de Vliet
- De groenzone een recreatieve route opneemt.
- De groenzone aansluit op het karakter van het omliggende parklandschap met laanbeplanting en houtsingels

De groene zoom ter hoogte van Starrenburg III aan te laten sluiten op de groene zoom aan de Rosenburgherlaan. Dit zoveel als mogelijk rekening houdend met de bestaande bebouwing.

#### **2.4.5 Woonvisie Voorschoten 2016-2019**

Voorschoten is een groene gemeente met een sociaal veilige omgeving. De Woonvisie Voorschoten 2016-2019 is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding en waar mogelijk verbetering van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met woningcorporaties. In de woonvisie verwoordt de gemeente wat ze voor ogen hebben bij het wonen in Voorschoten, wat de gemeente daar zelf aan bijdraagt en wat van anderen partijen wordt gevraagd. De woonvisie is daarom opgesteld in samenspraak met deze partijen. Door dit woonbeleid wordt het huisvestigingsklimaat van Voorschoten en het wonen met zorg en welzijn vergroot. De Woonvisie is de leidraad voor het beleid rondom de pijlers; kwaliteit, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Voorschoten.

##### *Kwaliteit*

Nieuwbouw is gericht op jongeren, jonge gezinnen en senioren, het uitgangspunt is dan ook levensloopbestendig bouwen met uit duurzaamheidsoogpunt energielabel A.

##### *Duurzaamheid*

Bij nieuwbouwlocaties wordt vooraf ingezet op een hoog ambitieniveau van het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw. De gemeente streeft naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2040 CO<sub>2</sub>-neutraal is. De doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zijn nader uitgewerkt in het Milieubeleidsplan 2016.

##### *Wonen met Zorg en Welzijn*

Nieuwbouw levensloopbestendig maken en dit dient daarbij te voldoen aan de WoonKeurnorm. De gemeente stimuleert particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg, omdat er behoefte is aan alternatieven voor het verzorgingshuis.

##### *Betaalbaarheid*

Via passend toewijzen dient per 1 januari 2016 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.

##### *Beschikbaarheid*

Met particuliere verhuurders bekijkt de gemeente of de (financiële) toelatingscriteria voor een particuliere huurwoning versoepeld kunnen worden voor de scheefwoners in een sociale

huurwoning. De gemeente wilt met marktpartijen inzetten op de kwalitatieve vraag passende koopwoningen in het middensegment te realiseren en een middeldure huur tot 1.000 euro.

#### **2.4.6 Kadernota Erfgoed 2013-2017**

De kadernota bevat de visie van Voorschoten waarin zij stelt dat zij haar cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang vindt voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. In het verleden wordt de basis gelegd voor de toekomst. Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorische erfgoed in een goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren. De Kadernota erfgoed bevat een uitvoeringsprogramma hoe zij deze doestellingen wil realiseren.

#### **2.4.7 Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028**

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

#### **2.4.8 Welstandsnota**

Voor de wijken Starrenburg II en III zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze zijn bijgevoegd als bijlage 2.

#### **2.4.9 Beleidsnota's erkers en balkonbeleid**

De gemeente Voorschoten heeft middels een raadsbesluit d.d. 12 februari 2002 de beleidsnota Erkers en d.d. 26 juli 2005 de beleidsnota Balkonbeleid vastgesteld. In deze beleidsnota's worden beperkingen opgelegd aan maatvoering en positionering van erkers aan de voorzijde van de woningen en van balkons en aanbouwen aan de achterzijde van de woning. Genoemde beleidsnotities zijn opgenomen in bijlage 3 en 4 bij deze toelichting.

#### **2.4.10 Archeologisch beleid**

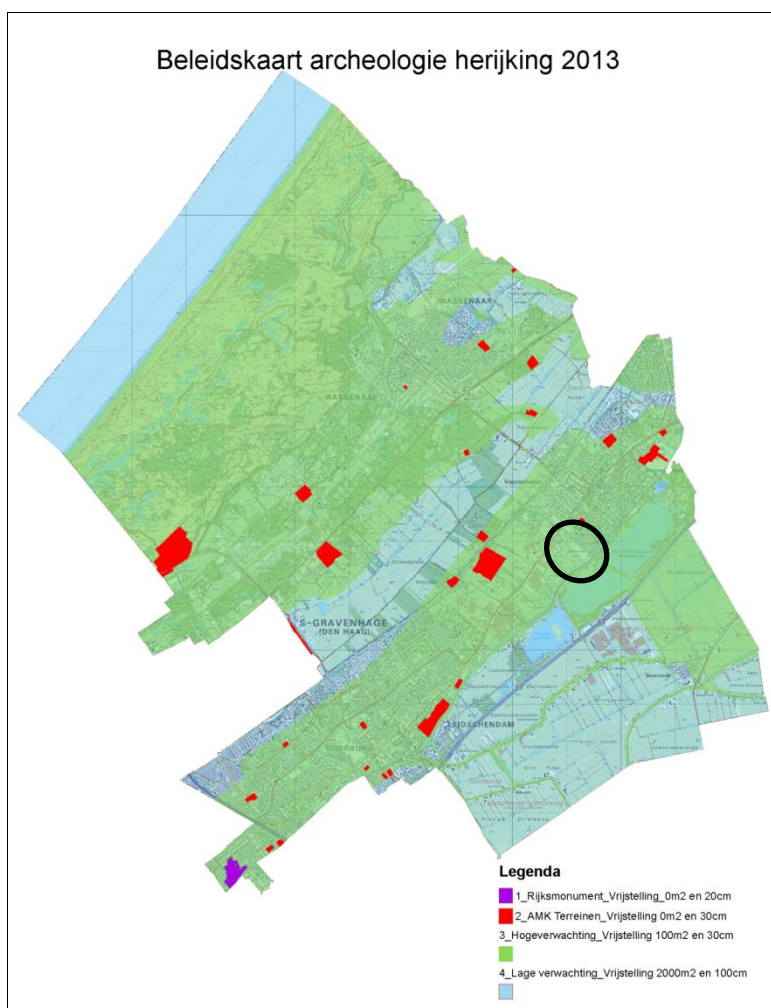
De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben haar archeologiebeleid herijkt, en de 'archeologienota herijking 2013' opgesteld. In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waardingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waardingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waardingsgebieden hebben verschillende

vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De vier waarderingsgebieden zijn:

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

#### *Archeologische beleidskaart*

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



Afbeelding 3: Archeologische beleidskaart met plangebied

Op de verwachtingskaart is duidelijk dat het plangebied gelegen is in een zone van hoge archeologische verwachting (categorie 3). De reden hiervoor is dat de bodem hier ter plaatse al sinds het neolithicum in gebruik is. Bijzonder is de zone van het zogeheten Kanaal van Corbulo dat in de vroegste fase van Romeinse aanwezigheid omstreeks 50 na Chr. moet zijn gegraven en een belangrijke verbindingsweg vormde over water tussen Forum Hadriani (Romeinse stad onder het huidige Voorburg-West) en het fort Matilo (Leiden-Roomburg) aan de Romeinse rijksgrens (Limes). Hiernaast kunnen in het plangebied met name vindplaatsen aanwezig zijn uit de periode Neolithicum tot en met Late IJzertijd. Voorbeelden hiervan zijn de IJzertijd boerderij (Knippolder) en de veenpaden (Krimwijk II).

#### *Bekende archeologische waarden*

De bodem van de gemeente Voorschoten is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting.

Met de beoogde herinrichting van het gebied worden de in het plangebied aanwezige en of te verwachten archeologische waarden bedreigd. Voor het opstellen van het Uitwerkingsplan is het daarom noodzakelijk dat de aard en omvang van deze bedreiging inzichtelijk is gemaakt. Hiervoor dient de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch onderzoek.

#### **2.4.11 Speelruimtebeleid**

Het gemeentelijk beleid inzake openbare (buiten) speelplaatsen voor kinderen is beschreven in het speelruimteplan "Buiten spelen, echt wel - beleidsplan voor en analyse van speelruimte" (2009). Een van de beleidsuitgangspunten is dat toekomstige bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen worden getoetst aan de visie en normen van speelruimte.

#### **2.4.12 Welzijnsbeleid**

Om de toenemende kosten van zorg te beperken, wordt vanuit het rijk gestimuleerd dat mensen langer thuis blijven wonen. Door de toenemende vergrijzing stijgt de behoefte aan levensloopbestendige woningen. De gemeente krijgt voor woningen die nog niet levensloopbestendig zijn aanvragen voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift. Dit zijn achteraf vaak dure oplossingen. Goedkoper en efficiënter (en vaak ook mooier) is het om dit soort maatregelen al mee te nemen in de bouw. Om woningen goed levensloop bestendig te kunnen maken is door diverse belangenorganisaties het handboek 'woonkeur' opgesteld.



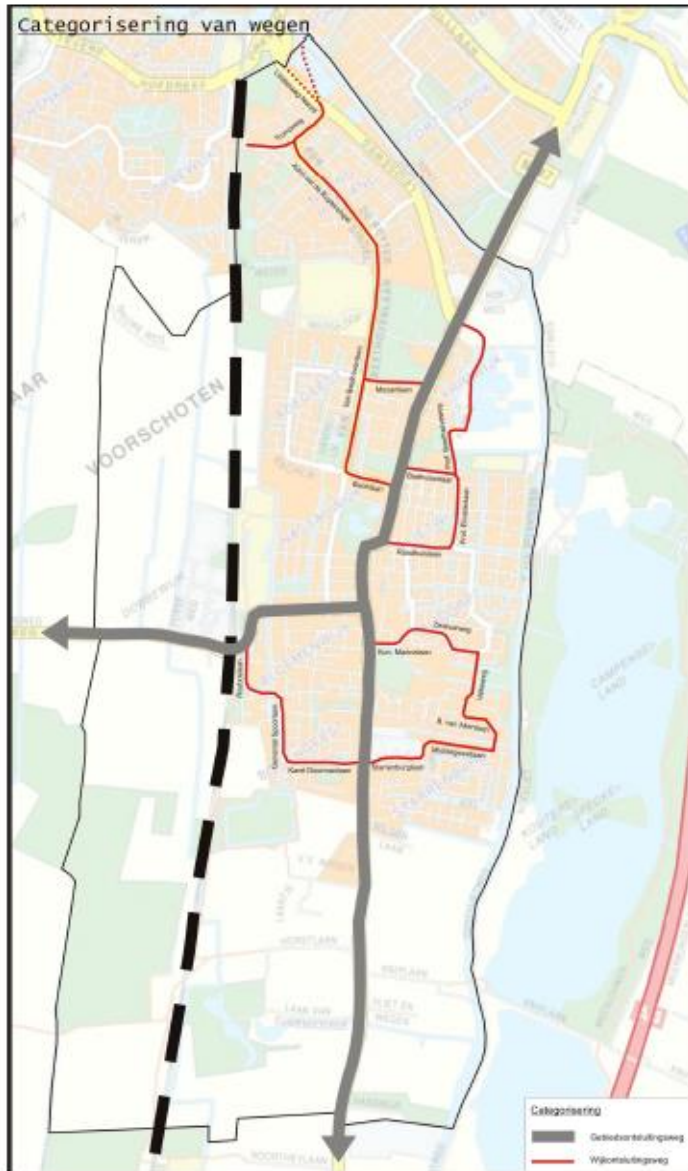
#### **2.4.13 Verkeersvisie Voorschoten**

De gemeente Voorschoten streeft er naar de ideale woon- en leefomgeving te zijn en blijven. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen. De gunstige ligging van Voorschoten ten opzichte van belangrijke bestemmingen als Den Haag, Amsterdam, Schiphol en Leiden worden beschouwd als belangrijke positieve eigenschappen van de bereikbaarheid van en vanuit Voorschoten. Bereikbaarheid mag echter niet ten koste gaan van leefbaarheid en al zeker niet van de veiligheid.

Het wegennet van Voorschoten is ingedeeld aan de hand van de principes van Duurzaam Veilig. Dit leidt tot een indeling van de wegen in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Wijkontsluitingswegen vormen hierbij een (niet officiële) tussencategorie.

Een gebiedsontsluitingsweg wordt ook wel 'verkeersader' genoemd. Het verkeer in Voorschoten dat ten opzichte van de wijken als doorgaand wordt beschouwd, wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op deze gebiedsontsluitingswegen.

Erftoegangswegen zorgen voor de interne ontsluiting van verblijfsgebieden. Binnen verblijfsgebieden ligt de prioriteit bij de voetganger en de fietser en daarom moeten zowel de omvang als het snelheidsverschil van het autoverkeer ten opzichte van het langzame verkeer niet te groot zijn. De inrichting van verblijfsgebieden wordt hierop afgestemd. In verblijfsgebieden binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.



Afbeelding 4: Categorisering van wegen in Voorschoten

## 2.5 Beleid hoogheemraadschap

Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en de waterstaatkundige veiligheid in een gebied dat globaal is gelegen tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheersgebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebod- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn uitgewerkt in een aantal specifieke beleidsregels en algemene regels. Tevens worden de beleidsregels bij de toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebied- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland ten behoeve van deze toets specifieke wensen en eisen geformuleerd voor het plangebied van Starrenburg III.

### 2.5.1 Eisen; wet / regels / besluiten in het algemeen

Rijnland heeft als uitgangspunt dat wet / regels / besluiten vertaald worden in de plannen voor Starrenburg III. Vanuit de bescherming van waterstaatswerken gezien moet rekening worden gehouden met legger van watergangen, van waterkeringen en met de uitvoeringsregels uit de keur en daarnaast is er een peilbesluit. Belangrijk onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen is de Rijnlandse berekening voor het benodigde open water op basis van een ingediend ruimtelijk plan.

Om inzicht te krijgen in eventueel benodigde vergunningen wordt verwezen naar de uitvoeringsregels: <http://www.rijnland.net/uw-loket/Vergunningencheck-voor-werken-bij-water-of-dijk/alle-regels-op-een-rij>

Ook het verplichte proces van de watertoets komt voort uit wetgeving.

Rijnland is tot de conclusie gekomen dat de legger van waterkeringen nog niet is aangepast aan de maatregelen vanuit het Watergebiedsplan West. Vanwege het op polderpeil brengen van de voormalige tussenboezem tussen Starrenburg II en Starrenburg III en het vervallen van de daarmee samenhangende waterkeringen is het areaal dat onder de keurbescherming valt aanzienlijk afgenomen wat de inrichtingsmogelijkheden sterk vergroot. Hieronder is een aangepaste kaart opgenomen.



Afbeelding 5: Legger van waterkeringen (Rijnland)

### 2.5.2 Eisen vanuit Rijnland specifiek voor Starrenburg III

- Starrenburg III is een kans om de overstort nabij de Veurseweg 119 te verplaatsen. Nabij de Veurseweg 119 ligt op dit moment een tijdelijk vergunde overstort. Deze vergunning is met een beperkte geldigheidsduur afgegeven op 7 november 2007 (07.25561). Aan het einde van de geldigheidsduur is op 9 september 2011 vanuit Rijnland gesteld dat er een oplossing moet komen (11.36726). De eis van Rijnland is dat de overstort verplaatst wordt en op boezemniveau aan een boezemwater komt te liggen.

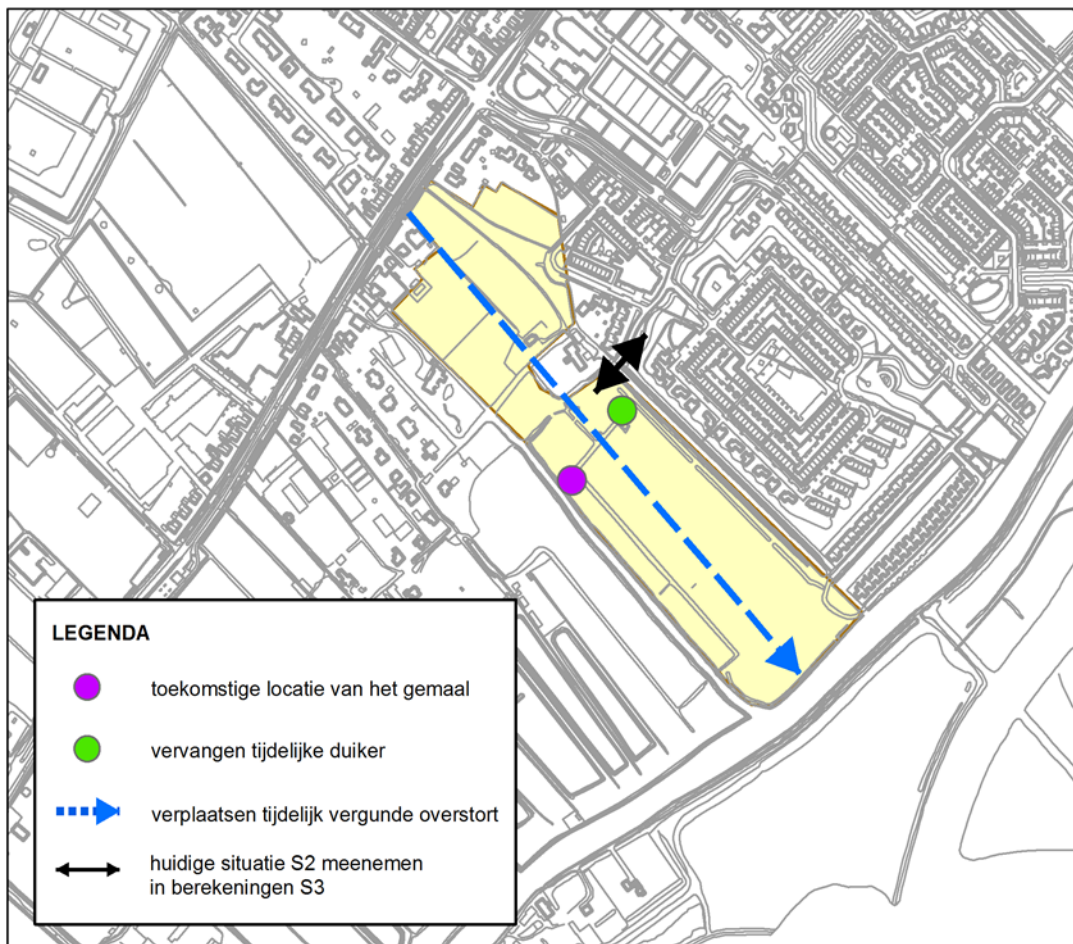
Op het moment dat de huidige overstort elders gerealiseerd is op een door Rijnland goedgekeurde wijze komt deze eis te vervallen. In de onderstaande tekening vindt u een verbeelding.
- De problemen in Starrenburg II moeten meegenomen worden in de berekeningen voor Starrenburg III. In de berekening van het benodigde open water voor Starrenburg III wordt het functioneren van het 'hoger' gelegen gebied van Starrenburg II (Starrenburglaan, Zuiderzichtlaan, Middelgeestlaan) meegenomen. De gegevens hiervoor moeten door de gemeente worden aangeleverd. De uitkomsten zijn richtinggevend voor de inrichting van Starrenburg III.

Op het moment dat dit gebied in Starrenburg II op een andere manier op een door Rijnland goedgekeurde wijze afwatert komt deze eis te vervallen.
- Het verplaatsen van het huidige gemaal moet ruimtelijk mogelijk blijven. Om de waterhuishouding in de polder eenvoudiger te maken wil Rijnland op termijn het huidige

gemaal van polder Starrenburg verplaatsen. Daarvoor is er ruimte nodig op de locatie nabij de Vliet, nabij de sifon het boezemwater en nabij de kortste verbinding tussen de primaire watergangwatergangen. Deze locatie moet bereikbaar zijn per weg en een stroomvoorziening kunnen krijgen. Het gaat hierbij voor het gemaalterrein om een reservering van circa 8 x 8 m. Rijnland verplaatst het gemaal als het huidige gemaal vervangen moet worden en zo mogelijk in combinatie met de ontwikkeling van Starrenburg III. In de onderstaande tekening vindt u een verbeelding van de locatie.

- Een water verbinding tussen Starrenburg II en Starrenburg III, verbonden met de huidige sifon en met de plaats van het toekomstige gemaal. Totdat de nieuwe sifon is geplaatst moet de verbinding met de huidige sifon blijven functioneren.
- Gedurende de bouwperiode kan het overtollige water uit Starrenburg II onbelemmerd via Starrenburg III blijven stromen naar het gemaal.

In de kaart hieronder staat een verbeelding van enkele eisen.



Afbeelding 6: Verbeelding van eisen Rijnland voor Starrenburg III

### **2.5.3 Wensen vanuit Rijnland specifiek voor Starrenburg III**

- Rijnland wil herhaling van de problemen in Starrenburg II voorkomen. De situatie in Starrenburg II leidt tot klachten van bewoners met name over ondergelopen tuinen en tot vele ambtelijke overleggen tussen Rijnland en Voorschoten over het functioneren van het rioleringsstelsel. Grofweg gezegd lijken de problemen te komen door de zettingen. Complicerende factor is dat het voor bewoners niet altijd helder is wie ze kunnen benaderen: de gemeente of het waterschap. Riolering en zettingen zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente. De situatie in Starrenburg II vraagt ambtelijk inspanning vanuit Rijnland terwijl Rijnland niet de instrumenten heeft om de situatie te veranderen. De wens van Rijnland is dat de gemeente de situatie van Starrenburg II analyseert en soortgelijke problemen in Starrenburg III probeert te voorkomen. Aandachtspunten vanuit Rijnland zijn: de uiteindelijke hoogteligging van de tuinen, een zettingproof rioleringsstelsel, het deugdelijk aanleggen van een eventueel te verplaatsen regionale kering.
- Een gescheiden stelsel voor DWA en HWA aanleggen.
- Groen en water situeren op de meest zettingsgevoelige gronden: bij de Vliet.

### **Wensen vanuit Rijnland in het algemeen**

- Een robuust watersysteem, o.a. door het ruimtelijk bundelen van groen en water en het aanleggen van ringvormige watergangen.
- Klimaatbestendig bouwen, door voor Starrenburg III te rekenen met het KNMI scenario 2014 werken we aan klimaatbestendige woonbuurten.

### **3 Sectorale aspecten**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan wet- en regelgeving op verschillende aspecten. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de Wet Geluidhinder, de Flora- en Faunawet, de Wet bodembescherming en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Het is vanzelfsprekend van belang dat het te ontwikkelen plan voldoet aan deze wetgeving. De gemeentelijke toets aan deze wetgeving zal grotendeels plaatsvinden nadat het stedenbouwkundig plan is opgesteld.

## 4 Gemeentelijke visie op Starrenburg III

Deze visie is opgesteld vanuit twee invalshoeken:

- wat zijn de bestaande kwaliteiten en kenmerken en hoe kunnen die worden benut
- hoe kan worden aangesloten op de bestaande wijk, op de Vliet en op het open landschap

### 4.1 Landschappelijke context

De landschappelijke ondergrond bestaat uit de hoger gelegen strandwal, evenwijdig aan de Veurseweg, en de lager gelegen polder, met een parallelle verkavelingsstructuur haaks op de Vliet. Deze twee delen van het plangebied verschillen in richting, hoogte, waterhuishouding en beplanting. Beide delen hebben hierdoor een eigen identiteit en dat werkt door in de vormgeving van de wijk.

### 4.2 Cultuurhistorische waarden

Naast de landschappelijke ondergrond, kent het plangebied nog enkele specifieke cultuurhistorische waarden:

- De monumentale boerderij, met rondom liggende sloten en erfbeplanting.
- Het toegangspad naar de boerderij
- De waterloop tussen de boerderij en de Eikenlaan
- De historische waterlopen aan weerszijden van het plangebied.

Bij de vormgeving van Starrenburg III dienen deze elementen als uitgangspunt. Ondanks dat er een wijk omheen wordt gebouwd, blijven zij herkenbaar als karaktervolle onderdelen van de wijk die verwijzen naar de agrarische oorsprong van het gebied.

### 4.3 Archeologische waarden en verwachtingen

Op de verwachtingskaart is duidelijk dat het plangebied gelegen is in een zone van hoge archeologische verwachting. De reden hiervoor is dat de bodem hier ter plaatse al sinds het Neolithicum in gebruik is. Bijzonder is de zone van het zogeheten Kanaal van Corbulo dat in de vroegste fase van Romeinse aanwezigheid omstreeks 50 na Chr. moet zijn gegraven en een belangrijke verbindingsweg vormde over water tussen Forum Hadriani (Romeinse stad onder het huidige Voorburg-West) en het fort Matilo (Leiden-Roomburg) aan de Romeinse rijksgrens (Limes). Hiernaast kunnen in het plangebied met name vindplaatsen aanwezig zijn uit de periode Neolithicum tot en met Late IJzertijd. Voorbeelden hiervan zijn de IJzertijd boerderij (Knippolder) en de veenpaden (Krimwijk II).



Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn kan bij de vormgeving van Starrenburg III mogelijk archeologische elementen gebruikt worden als uitgangspunt of inspiratie. De archeologische waarden worden dan herkenbaar en kunnen als karaktervol onderdeel van de wijk verwijzen naar eerder gebruik en oorsprong van het gebied. De vindplaatsen zouden dan in situ behouden kunnen worden.

Indien planaanpassing niet mogelijk is zou onderzocht dienen te worden of deze archeologische waarden in situ te behouden kunnen worden door archeologisch vriendelijk of sparend te bouwen. Enkele suggesties voor archeologie vriendelijk bouwen zijn:

- Archeologisch vriendelijke heipalen, beperkt aantal heipalen, geen palen clusters etc.
- Geen of beperkt aantal kelders (afhankelijk van de diepte van de vindplaats)
- Drijvende funderingen
- Vernetting van het gebied.

## 4.4 Stedenbouwkundige vormgeving

Starrenburg III vormt straks de nieuwe dorpsrand van Voorschoten. Om een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied te realiseren, krijgt de wijk in vergelijking met de aangrenzende wijk Starrenburg II een dorps karakter. De karakterisering 'dorps' vertaalt zich in korte bouwblokken, lage goot- en bouwhoogten, geen grote samengestelde bouwvolumes en ook geen grote stedenbouwkundige of architectonische gebaren. 20% van de woningen mag conform het bestemmingsplan maximaal 20 meter hoog zijn; deze bouwhoogte wordt niet aan de buitenranden gerealiseerd. De wijk oogt vriendelijk, verfijnd en met een eigen, dorps identiteit.

De vormgeving van de randen (Water, Weiland, Weg en Wijk) is gebaseerd op hun specifieke kenmerken.

Water (zuidoost): dit betreft de relatie met De Vliet

De typologie, oriëntatie en schaal van de woningen Hofvliet worden zoveel mogelijk doorgezet: wonen aan het water en bij voorkeur aan een haven parallel aan de Vliet. De rand van de Vliet krijgt, net als in Starrenburg II, een openbaar karakter. Ook de inrichting van de buitenruimte is vergelijkbaar, zij het dat een brede grasberm een zachtere overgang geeft naar de Vliet.

Weiland (zuidwest): dit betreft de overgang naar het weidegebied

Deze wordt vormgegeven als een groene zoom met recreatief medegebruik. Om ook voor de toekomst een éénduidige vormgeving te kunnen waarborgen, wordt dit een openbare strook.

Weg (noordwest): dit betreft de aansluiting op de Veurseweg

Hier wordt aangesloten op de lintbebouwing en de lossere verkaveling die daar direct aan grenst, door vrije verkaveling en een lage bouwhoogte.

Wijk (noordoost): dit betreft de aansluiting op Starrenburg II

Het lager gelegen deel van Starrenburg III kan een eigen identiteit krijgen omdat het ligt afgescheiden van de bestaande wijk door het water en het Sterrenpad. De aansluiting op het hogere gedeelte (strandwal) wordt bepaald door de aansluiting op de boerderij en de toegangslaan.

## 4.5 Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de nieuwe wijk loopt via de Zuiderzichtlaan en in mindere mate via de Hofvliet; deze worden vanuit Starrenburg II doorgezet. Voor het langzaam verkeer wordt aangesloten op de langzaam verkeersroute dwars door de wijk en komt er een directe aansluiting op de Veurseweg.

Alle wegen worden aangemerkt als 30 km zone.

De parkeervraag dient binnen het plangebied opgelost te worden. Een garage telt alleen mee als parkeerplaats als op eigen terrein nog een berging aanwezig is.

## 4.6 Groen, water, spel en recreatie

### 4.6.1 Groen

Aangesloten moet worden op de groene kwantiteit van de gemeente. Het openbare groen bestaat voornamelijk uit wijkgroen en straatgroen. Een centraal groengebied nabij de boerderij en het groen aan de Vliet en het weiland vormen het wijkgroen.

Deze structuur ondersteunt de cultuurhistorische waarden zoals die hierboven zijn beschreven. Door het wijkgroen onderling te verbinden ontstaat een samenhangend netwerk om te wandelen, fietsen, joggen, skaten en dergelijke. Behalve een recreatieve structuur, wordt zo de ecologische verbinding met de omgeving gevormd.

Bij de keuze voor beplanting worden zoveel mogelijk inheemse soorten toegepast, en wordt de keuze afgestemd op de bodemgesteldheid en de waterhuishouding. Dit betekent dat de landschappelijke karakteristiek door beplanting wordt ondersteund.

Het straatgroen zal zoveel mogelijk op ensemblesniveau worden ontworpen: begeleidende boom- en onderbeplanting gericht op biodiversiteit en esthetiek. Hagen worden terughoudend en alleen indien noodzakelijk toegepast in het ontwerp.

### 4.6.2 Water

De waterstructuren zijn zoveel mogelijk beleefbaar en bruikbaar voor de recreant en bewoner. Oevers worden aan de Vliet en het weiland niet afgesloten door aangrenzende private eigendommen.

### 4.6.3 Spel en recreatie

Minimaal 3% van de groene openbare ruimte wordt ingericht als speelruimte; dit is conform de landelijk geaccepteerde norm van het ministerie van VROM.

Een mogelijkheid is dat er een centrale speelruimte in het wijkgroen nabij de boerderij komt: deze is goed bereikbaar vanuit de gehele wijk en borgt de openheid tussen de boerderij en het buitengebied. De speelruimte krijgt een inrichting conform de gemeentelijke normering en de doelgroepen zijn kinderen, jeugdigen en jongeren. Ook wordt rekening gehouden met de speelwaarden voor kinderen met een beperking.

Waar gebouwd wordt voor jonge gezinnen is de centrale speelplek alleen voor de doelgroep kinderen niet voldoende. Daarom wordt op afstand van de centrale speelplek in het wijkgroen een extra plek voor deze doelgroep gemaakt.

De randen aan de Vliet en aan het weiland maken – in het groenstructuurplan – beide onderdeel uit van de groene zoom. Deze is gedefinieerd als “groen en recreatief”, dus openbaar. De breedte van de openbare groenzone bedraagt minimaal 15 meter vanuit de boveninsteek van de sloot. Bij appartementen en/of daar waar bebouwing een grotere hoogte heeft dan 15 meter, krijgt de groenzone minimaal de breedte van de bouwhoogte.

## 4.7 Volkshuisvesting en woningdifferentiatie

Conform de gemeentelijke woonvisie wordt in het plangebied 15% sociale huur en 15% sociale koop gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor zowel jongeren, gezinnen als ouderen, en worden ontworpen en gesitueerd met oog voor sociale cohesie. De woningen zijn levensloopbestendig en voldoen aan het basisniveau uit het handboek woonkeur.

## 4.8 Duurzaamheid

De gemeente Voorschoten zet in op een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij nieuw aan te leggen wijken zoveel mogelijk zelfvoorzienend dienen te zijn m.b.t. hun energievoorziening. Dit geldt ook voor de te realiseren woningen. Vanaf 2021 dienen op grond van Europese regelgeving alle nieuw te bouwen woningen bijna energie neutraal (BENG) te worden opgeleverd. Hierbij worden nieuwe strengere eisen gesteld aan de energievraag van een gebouw alsook aan het aandeel hernieuwbare energie om aan die energievraag te voldoen. Om geen woningen te realiseren die bij oplevering binnen zeer afzienbare tijd al weer verouderd zijn in termen van energieverbruik wordt verzocht om bij het ontwerp van de woningen uit te gaan van de (voorlopige) eisen ten aanzien van BENG. Alternatief worden woningen voor 2021 opgeleverd met een EPC van minimaal nul. Als alternatief voor BENG kunnen de woningen die worden opgeleverd vóór 2021 ook met een EPC van minimaal nul worden gebouwd. Uitgangspunt bij beide opties is dat de woningen zonder aardgasvoorziening worden gerealiseerd.

Duurzaam bouwen is meer dan energetisch neutraal bouwen. De gemeente hanteert het instrument GPR Gebouw om duurzaamheid van bouwwerken te toetsen. In vijf thema's worden de

duurzaamheidsprestaties weergegeven: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema kan een score behaald worden op een schaal van 1 tot 10. Voor de te realiseren gebouwtypes lijkt de gemeente de volgende score haalbaar:

- voor de thema's energie en milieu een gemiddelde GPR score van 7.5 tot 8
- voor de thema's gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een gemiddelde GPR score van minimaal 8.

Bij een duurzame gebiedsontwikkeling komen verder ook onderwerpen als klimaatadaptatie, milieukwaliteit (bodem, geluid, lucht), groen, natuur & landschap, cultuurhistorie, economisch en sociale vitaliteit in beeld. Wij vinden het in dat kader vooral van belang dat duurzaamheid zichtbaar in de wijk aanwezig is. Denk hierbij aan natuurvriendelijke oevers, duurzaam ingerichte speelplekken, openbare LED verlichting, aanleg open verhardingen (parkeren), elektrische oplaadpalen, nestgelegenheden voor vogels. Als referentie kan de ambitietabel van het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw dienen.

## 4.9 Onderwijs

De uitwerkingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Binnen de regels van het moederplan zijn geen onderwijsvoorzieningen te realiseren. Uit de 'Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2016' blijkt dat er voldoende capaciteit is bij de bestaande basisscholen in Voorschoten als geheel. Mocht uit nieuwe prognoses blijken dat de komende jaren (tijdelijke) klaslokalen voor basisonderwijs nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van de realisatie van woningen in het zuiden van Voorschoten, dan moet gekeken worden of Starrenburg III of andere locaties in die behoefte kunnen voorzien.

## 5 Technische eisen en uitgangspunten

### Algemene uitgangspunten

Voor alle disciplines is de meest recente LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte) het uitgangspunt. Hierin staat beschreven waaraan de inrichting op de verschillende (beheers) aspecten moet voldoen. Indien men af wil wijken van de LIOR zal dit met onderbouwing ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan de beheerder. Bij de keuze voor de inrichting dienen per fase (SO, DO, inrichtingsplan en bestek en uitvoering) de beheerskosten overeenkomst CROW publicatie 145 (R\*, niveau 2), incl. module slappe bodem, inzichtelijk gemaakt te worden. De toekomstige beheerskosten per beheerareaal dienen daarbij steeds binnen de gemeentelijke (financiële) beheermiddelen te vallen, dit ter beoordeling en goedkeuring van de beheerder van de gemeente.

Na oplevering en (kadastrale) overdracht van de volledige openbare ruimte heeft de ontwikkelaar een contractuele onderhoudstermijn van 10 jaar, waarbij steeds, overeenkomstig een inspectie-beheer en monitoringsplan, het beeldkwaliteitsniveau (R\*) als ondergrens wordt aangehouden. Tevens zullen alle gegevens in een revisiebestand aangeleverd moeten worden aan de verschillende beheerders.

### 5.1 Waterbeheer en riool

#### 5.1.1 Hoofddoel

Het doel van het water en riool beheer is om te zorgen voor een klimaatbestendige woonwijk. Naast voldoende afvoercapaciteit van hemelwater en vuilwater heeft dit ook gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte door bijvoorbeeld het zoveel mogelijk beperken van verharding en zorgen voor voldoende oppervlaktewater. Hierbij dient de regelgeving vanuit het Hoogheemraadschap Rijnland in acht genomen te worden.

#### 5.1.2 Water

- Voor het waterbeheer is het van belang dat er watercompensatie plaats vindt binnen het project. Dit betekent dat in het plan helder en duidelijk naar voren moet komen waar en hoeveel er gecompenseerd wordt.
- Er dient voor het onderhoud en beheer van de watergangen een openbaar toegankelijke onderhoudsstrook van 4 meter aanwezig te zijn. Er dient zo weinig mogelijk gebruik gemaakt te worden van duikers.

#### 5.1.3 Riool

- Als uitgangspunt geldt dat er een gescheiden stelsel aangelegd dient te worden. Hemelwater zal volgens het principe bufferen, bergen en afvloeien, uiteindelijk naar het oppervlakte water worden afgevoerd en het vuilwater naar het riool.

- Voor het vuilwater dient er een rioolplan te komen waarin duidelijk naar voren komt (via berekening) op welke wijze het vuile water afgevoerd gaat worden. Het aanwezige riool overstort aan de Veurseweg 119 is van tijdelijke aard en kan derhalve niet gebruikt worden in het ontwerp. Een riool overstort voor deze wijk is niet gewenst.

#### **5.1.4 Ontwerp**

- Een rioolplan moet voorgelegd worden met een hydraulische berekening ter goedkeuring van de beheerder riool;
- De tijdelijke riool overstort Veurseweg 119 hoeft niet opgenomen te worden in het ontwerp, maar door berekening moet wel aangetoond worden dat voor het riool in Starrenburg III geen riool overstort noodzakelijk is;
- Bij toepassing van bemaling moet deze incl. onderbouwing en alternatieven voorgelegd worden aan de beheerder riool ter beoordeling en goedkeuring.

## **5.2 Openbare verlichting**

### **Hoofddoel**

Het doel is om de veiligheid te vergroten door middel van het verlichten van de openbare ruimte. De verlichtingsniveau's worden bepaald op basis LIOR, verkeersplan en aanbevelingen NSvV. Het OV netwerk (bovengronds + ondergronds) dient als zelfstandig netwerk – overeenkomstig NeN 1010 – gerealiseerd te worden en aangesloten te worden op de gemeentelijke beheerssystematiek.

## **5.3 Afval**

### **Hoofddoel**

Het stimuleren van het scheiden van het afval zodat zo min mogelijk restafval verwerkt hoeft te worden. Het produceren van restafval is primair natuurlijk een taak voor de burgers. Om te stimuleren dat de bewoners het afval goed scheiden en daardoor zo min mogelijk als restafval hoeven te bestempelen is een goed voorzieningen niveau van belang. De burger moet het zo makkelijk mogelijk gemaakt worden.

### **Eisen**

- In de openbare ruimte zullen voldoende voorzieningen te zijn in de vorm van ondergrondse containers voor de verschillende fracties zoals glas, papier, textiel en kunststoffen (PMD).
- Voor eengezinswoningen ruimte te creëren voor 3 minicontainers: rest, gft en papier.
- Bij hoogbouw een ondergrondse restafval en gft container in de directe omgeving van het pand.

## 5.4 Civiele techniek

### Hoofddoel

De ervaring in andere wijken bv Starrenburg II is dat de grond erg zakt. Dit geeft op termijn problemen met de waterhuishouding en hoge beheerkosten voor de openbare ruimte om o.a. wegen en afwatering te herstellen. Deze problematiek willen wij voorkomen en is het van belang dat er in het bouwplan maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Het ontwerp dient tenminste te voldoen aan de meest recente CUR publicatie A570.07 'Ontwatering in stedelijk gebied'.

## **Bijlagen**

Bijlage 1	Uitwerkingsregels bestemmingsplan Voorschoten Oost
Bijlage 2	Welstandscriteria Starrenburg II en III
Bijlage 3	Beleidsnota Erkers
Bijlage 4	Beleidsnota Balkonbeleid