



# Scheve Huisjes Voorschoten

BOPA  
Gemeente Voorschoten



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>Management samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>2 Het project</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Geldend planologisch regime	8
2.3 Toekomstige situatie	10
2.4 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	11
<b>3 Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	20
<b>4 Gevolgen fysieke leefomgeving</b>	<b>24</b>
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Bodem	25
4.3 Bedrijfsmatige milieuactiviteiten	27
4.4 Geluid	28
4.5 Trillingen	30
4.6 Luchtkwaliteit	31
4.7 Geur	33
4.8 Omgevingsveiligheid	34
4.9 Algemene veiligheid	35
4.10 Gezondheid	36
4.11 Water	37
4.12 Klimaatadaptatie	40
4.13 Duurzaamheid	41
4.14 Natuur	42
4.15 Archeologie	44
4.16 Cultuurhistorie	46
4.17 Mobiliteit en parkeren (mobiliteitstoets)	47

4.18	Omgevingskwaliteit	48
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	50
<b>6</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>51</b>

## **Bijlagen**

Bijlage 1:	Bodemonderzoek
Bijlage 2:	Onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage 3:	Onderzoek milieubelastende activiteiten
Bijlage 4:	Quick scan natuur
Bijlage 5:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7:	Digitale watertoets

# Management samenvatting

Dit document is opgesteld ten behoeve van het voornemen om twee scheve huisjes te bouwen aan de Rosenburgherlaan te Voorschoten. Met dit document is getoetst of voldaan kan worden aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) waarbij getoetst is aan beleid en ruimtelijke aspecten waaronder milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de realisatie van de twee scheve huisjes in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijk beleid. De plaatsing van de scheve huisjes draagt bij aan het nakomen van afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de decentralisering van maatschappelijke opvang in de regio. Naar de verschillende milieuaspecten is onderzoek gedaan.

## Beleid

Het realiseren van de scheve huisjes draagt bij aan de beleidsopgave die er ligt. Er is geen beleid vanuit het rijk, de provincie, regio of gemeente dat zich verzet tegen het plaatsen van de scheve huisjes op deze locatie.

## Gevolgen fysieke leefomgeving

De meeste van de onderzochte milieuaspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van de scheve huisjes op deze locatie.

Een uitzondering daarop is het aspect geluid. Op de gemeentewerf dienen maatregelen genomen te worden om de geluidsbelasting op de woningen te verlagen tot een acceptabel niveau.

Een andere uitzondering is het aspect archeologie. Er mogen geen bodem verstorende maatregelen dieper dan 140 centimeter plaatsvinden zonder dat nader onderzoek wordt gedaan en/of een archeologisch vriendelijk palenplan (zie paragraaf 4.15.2.)

De beperkingen die volgen uit de milieuaspecten zijn beperkt en met inachtneming van de voorgestelde maatregelen is de realisatie van twee scheve huisjes aan de Rosenburgherlaan daarom niet bezwaarlijk.

## Conclusie

Op basis van dit rapport wordt geconcludeerd dat onderhavig project met inachtneming van de aanbevelingen uit het akoestisch onderzoek aansluit bij het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Stichting Rijnhart Wonen is voornemens om aan de Rosenburgherlaan te Voorschoten twee tijdelijke woningen voor cliënten in de maatschappelijke opvang te realiseren. Het perceel waarop deze woningen gepland zijn is kadastraal bekend als 'Voorschoten, nr. 2381'. Het noordelijke deel van het perceel is in gebruik als gemeentewerf en het zuidelijke deel behoort bij de kinderboerderij. Op de gemeentewerf zijn de twee tijdelijke woningen voorzien. Er zijn op dat deel van het perceel reeds een beheerderswoning, een werkschuur en groen aanwezig. Het perceel is in eigendom van de gemeente Voorschoten.

De initiatiefnemer wenst om op het meest oostelijke deel van de gemeentewerf de twee tijdelijke woningen te realiseren. Deze tijdelijke woningen zijn bedoeld voor mensen die niet of niet goed in staat zijn om in een reguliere woonomgeving zelfstandig te wonen. Het concept staat ook wel bekend als 'scheve huisjes'.

Het deel van het perceel waar de huisjes voorzien zijn is het projectgebied. Omdat een woonfunctie hier in principe niet is toegestaan moet de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie afwijken van het tijdelijke omgevingsplan.

Er is voor gekozen om hier middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) vanaf te wijken. Ten behoeve van de omgevingsvergunning is het noodzakelijk te motiveren of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

## 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Rosenburgherlaan te Voorschoten. De scheve huisjes zijn voorzien op het terrein van een gemeentewerf. De gemeentewerf bevindt zich op de voormalige buitenplaats 'Rosenburgh'. Het gebied van de voormalige buitenplaats huisvest heden ten dage een park, een kinderboerderij, een begraafplaats, een theehuis en een gemeentewerf. Het gebied van de voormalige buitenplaats wordt begrensd door een watergang. De begraafplaats bevindt zich in het noordwestelijke deel van de voormalige buitenplaats. Het projectgebied bevindt zich in de noordoosthoek op enige afstand van de begraafplaats. Het projectgebied bevindt zich op het meest oostelijke deel van de gemeentewerf. Dit deel van de gemeentewerf is deels verhard en deels groen. Het groene, noordelijke deel van het projectgebied is in gebruik als locatie voor het (tijdelijk) inkuilen van bomen en struiken. Ten noorden van het projectgebied, buiten de gracht van het voormalige buitenplaats bevindt zich de bebouwde kom van Voorschoten en ten zuiden van het projectgebied bevinden zich een kinderboerderij en agrarische gronden. Op een iets grotere afstand zijn een spoorweg, een doorgaande weg en een restaurant gelegen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



*Globale ligging van het projectgebied. Het projectgebied is voorzien van een rood kader.  
(Bron: PDOK viewer)*

### 1.3 Leeswijzer

De motivering voor de BOPA is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte een conclusie ten aanzien van de verwachte haalbaarheid geformuleerd.

## 2 Het project

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als gemeentewerf. Een deel van het projectgebied is verhard. Hierop worden spullen ten behoeve van de groenvoorziening opgeslagen en er wordt geparkeerd. Een deel van het projectgebied wordt nu gebruikt voor het bewaren van vaste planten door middel van inkuilen. Het projectgebied grenst aan de westzijde aan de gemeentewerf, aan de zuidzijde aan een weide van de kinderboerderij en aan de oost- en noordzijde aan een houtwal met daarachter de watergang die het gehele terrein van de voormalige buitenplaats omsingelt.

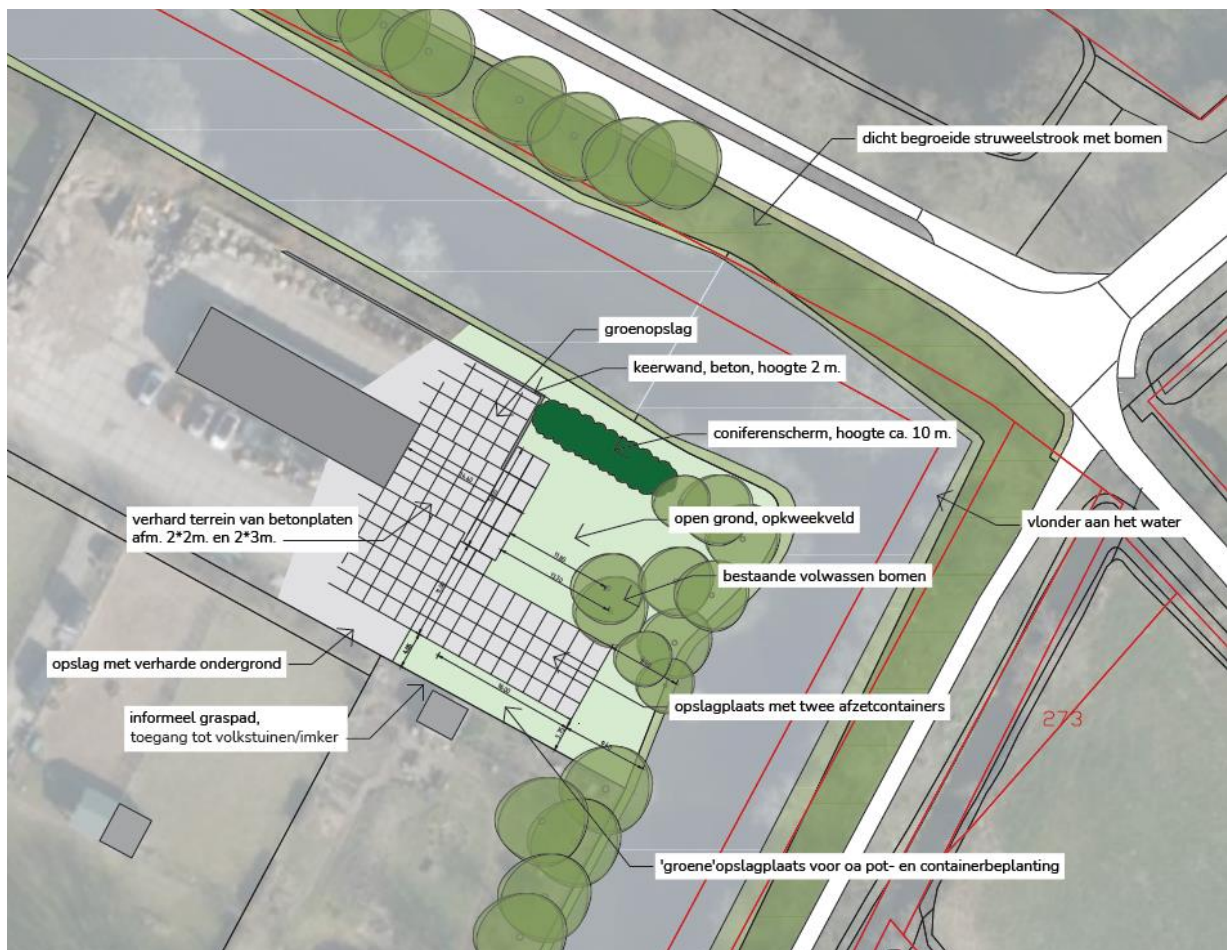


*Het projectgebied in de huidige situatie gezien vanuit het noordwesten. De twee afzetcontainers staan op de beoogde locatie van de huisjes. (bron: Rijnhart Wonen)*





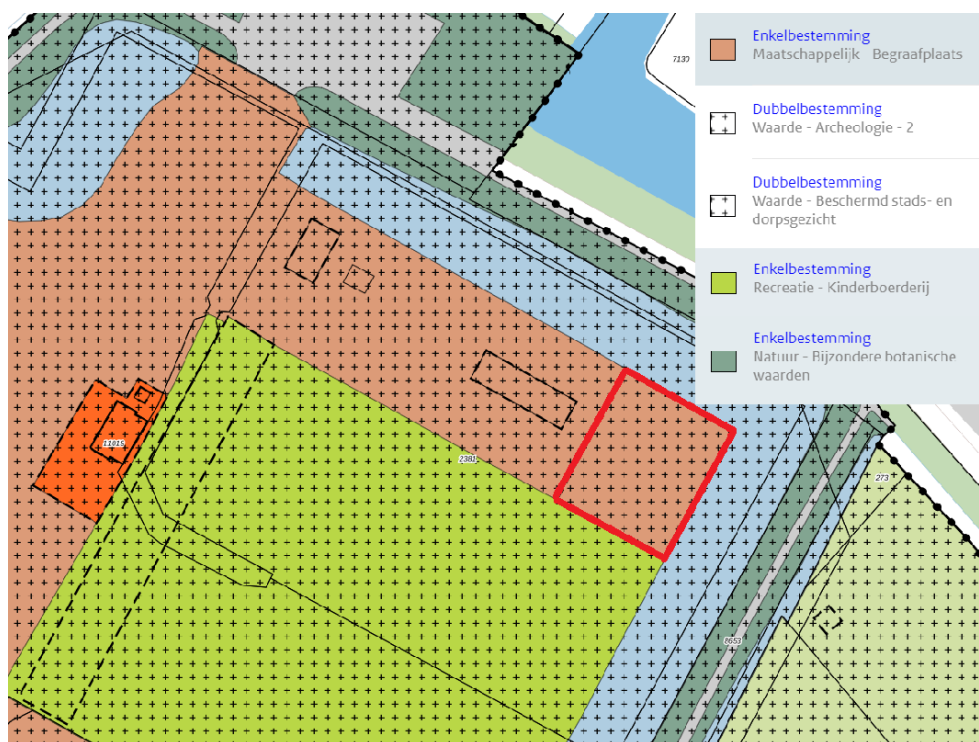
Weergave huidige situatie in het projectgebied (bron: PDOK viewer)



Overzichtstekening van huidig gebruik projectgebied, waaronder groenopslag, opslagplaats containers en bestaande bomen. Bron: Rijnhart Wonen

## 2.2 Geldend planologisch regime

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Voorschoten, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het tijdelijke omgevingsplan gemeente Voorschoten. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van hemel- en grondwater en de bruidsschat opgenomen. Het bestemmingsplan "Buitengebied (2010)" maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Dit plan is onherroepelijk geworden op 13 juni 2012. Op grond van dit bestemmingsplan is het projectgebied aangeduid met de enkelbestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' met functieaanduiding 'tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht'.



Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl met projectgebied rood omkaderd

### **Enkelbestemming: Maatschappelijk - Begraafplaats met functieaanduiding 'tuin'**

Het gehele projectgebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' met over het gehele projectgebied de functieaanduiding 'tuin'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor begraafplaatsen, strooivelden, urnenmuren, groenvoorzieningen, wegen en paden, nutsvoorzieningen en (on)gebouwde voorzieningen ten behoeve van begraafplaatsen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin' is een tuin toegestaan.

Er gelden bouwregels op deze gronden. De toegestane gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd en de maximale bouwhoogte is 5 meter. Binnen het projectgebied ligt geen bouwvlak. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat erfafscheidingen op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 3 meter hoog mogen zijn, overige erfafscheidingen 1 meter hoog mogen zijn,

kunstobjecten 6 meter hoog mogen zijn en alle andere bouwwerken maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

### **Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 2**

Het gehele projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Op deze gronden mag alleen gebouwd worden wanneer een archeologisch rapport wordt overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk niet worden verstoord. Wanneer de uitkomsten van het archeologisch onderzoek het toelaten kan een omgevingsvergunning worden verleend.

### **Dubbelbestemming: Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht**

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' zijn mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen. Om deze waarden te kunnen behouden zijn er bouwregels opgesteld. Bouwwerken mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen, waardevolle verkavelings- en waterstructuur of de waardevolle landschapselementen. Welke dit zijn is vastgelegd in een toetsingskaart. Dit zijn onder andere de bomenrij aan de zuid- en oostkant van het projectgebied en de gracht van de buitenplaats. Het is in principe niet toegestaan om op gronden met deze dubbelbestemming oppervlakteverhardingen aan te leggen, energie- en communicatieleidingen aan te leggen, het maaiveld te verhogen of verlagen, watergangen te dempen, bomen te rooien, de waterhuishoudkundige situatie te beïnvloeden of gronden te bebossen. Wanneer geen onevenredige aantasting van ruimtelijke kwaliteit, waterhuishoudkundige situatie en cultuurhistorische waarden wordt veroorzaakt is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bovenstaande mogelijk. Voor beslissingen over omgevingsvergunningen wordt door het bevoegd gezag altijd advies ingewonnen bij een gespecialiseerde instantie.

### **De bruidsschat**

De bruidsschat is een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk de regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5). De ontwikkeling is niet in strijd met de bruidsschat.

### **Afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan**

Om een functiewijziging mogelijk te maken moet van het tijdelijke omgevingsplan worden afgeweken, middels een omgevingsvergunning of een wijzigingsbesluit omgevingsplan. Dit geldt eventueel ook voor het bouwen buiten het bouwvlak.



## 2.3 Toekomstige situatie

De twee scheve huisjes worden gerealiseerd op het oostelijke deel van de gemeentewerf. De woningen zullen ongeveer 6 bij 6 meter grondoppervlakte beslaan en hebben één bouwlaag met een hoogte van maximaal 4 meter. De woningen staan op 6 meter afstand van elkaar. De woningen worden zorgvuldig vormgegeven en ingepast waardoor een verzorgd beeld ontstaat dat passend is in de context van de voormalige buitenplaats. Rondom de woningen zal ten behoeve van de toegang enige verharding worden gerealiseerd. In de navolgende afbeelding is gevisualiseerd hoe de huisjes op het terrein zijn geprojecteerd.



*De beoogde plaatsing van de huisjes op het terrein met de nieuwe locatie van de afzetcontainers. (bron: Rijnhart Wonen)*

Er zijn verschillende redenen waarom voor deze locatie is gekozen:

- De locatie is relatief geïsoleerd gelegen, waardoor het een prikkelarme omgeving is voor de bewoners.
- De bewoners kunnen niet voor hinder zorgen bij directe burens.
- De locatie is reeds gemeentelijk eigendom.
- De locatie is gelegen in de nabijheid van een NS-station, waardoor deze voor zowel zorgverleners en bezoekers als voor de bewoners zelf goed bereikbaar is.
- De locatie is gelegen in het groen, wat gunstig is voor de mentale gezondheid voor de verblijvende bewoners.

## 2.4 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

De beoogde bouw van twee scheve huisjes is op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Voorschoten niet toegestaan. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' en aanduiding 'tuin' staan geen woonfunctie en bebouwing die niet ten dienste staat van de begraafplaats toe. De scheve huisjes hebben geen relatie met de begraafplaats, daarom is deze vorm van bebouwing hier niet toegestaan.

# 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing NOVI

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij verschillende prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI. De huisjes dragen bij aan een gezonde leefomgeving voor mentaal kwetsbaren. Daarmee sluit het project aan bij de derde prioriteit uit de NOVI.

Het project draagt ook bij aan de afwegingsprincipes. De plaatsing van de huisjes op de gemeentewerf zorgt ervoor dat er op het terrein twee functies worden gecombineerd, overeenkomstig het eerste afwegingsprincipe van de NOVI. De huisjes zijn bescheiden vormgegeven, zowel qua formaat als qua materiaalgebruik. Ze gaan bescheiden op in de context van de voormalige buitenplaats. Het project past daarmee goed in zijn omgeving. Dit komt overeen met het tweede afwegingsprincipe van de NOVI. Tot slot past het project binnen het derde afwegingsprincipe van de NOVI, omdat het project voorziet in een bestaande zorgbehoefte. Doordat het tijdelijke woningen zijn kunnen deze ook verplaatst of verwijderd worden indien ze op deze locatie niet meer wenselijk of nodig zijn. Er wordt dus rekening gehouden met zowel de belangen van de huidige generatie als van de toekomstige

generaties. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het project derhalve aansluit bij de NOVI.

### **3.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het bkl is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- Instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- Omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- Monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

#### **Toetsing Bkl**

In het project worden twee tijdelijke woningen voor inwoners in maatschappelijke opvang gerealiseerd. Dit project is beperkt van omvang en voldoet aan eisen die aan dergelijke projecten worden gesteld in het Bkl. Het project wordt niet beperkt door opgestelde omgevingswaarden. De ontwikkeling is niet in strijd met het beschermd dorpsgezicht. De lokale en regionale regelgeving die op het project van toepassing is voldoet aan de instructieregels die gesteld worden in het Bkl. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het

stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### **Toetsing Ladder**

De bouw van twee woningen is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Omdat het echter ruimschoots minder dan 11 woningen betreft is de ontwikkeling niet substantieel en daarmee niet Ladder-plichtig. De ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Dit wordt gedaan omdat de locatie daardoor juist geschikt is voor de opvang van mentaal kwetsbare inwoners in maatschappelijke opvang. Het vele groen en de relatieve rust zijn goed voor de gezondheid van de beoogde bewoners. Daarnaast is de locatie reeds in eigendom van de gemeente. Dit maakt het project goedkoper en is een noodzakelijke voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van het project. Dit tezamen maakt dat toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is en dat voorliggende ontwikkeling passend is op deze locatie.

#### **3.1.4 Landgoederenzone**

Op 16 november 2007 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) de Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg aangewezen als beschermd stads-en dorpsgezicht. In de toelichting is een redengevende beschrijving opgenomen: 'Het gebied is van belang als een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de- en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg-20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.' Het behoud van de (voormalige) buitenplaatsen is een centrale doelstelling in de aanwijzing. Buitenplaats Rosenburgh wordt specifiek benoemd.

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen dorpsgezicht is de bescherming geregeld in het tijdelijke omgevingsplan. De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht dient daarbij als uitgangspunt. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en



ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

### **Toetsing Landgoederenzone**

Hoewel het project gelegen is in een beschermd dorpsgezicht vormt deze aanduiding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Er is in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht vastgelegd wat de kernwaarden zijn. Voor Rosenburgh zijn dat de gracht en de groenstructuur. Die worden niet aangetaast. Omdat in het kader van het beschermd dorpsgezicht de bodem beschermd is, moet er voor het aanleggen van kabels en verharding wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Omdat het project bescheiden van aard is raakt het niet aan erfgoedbelangen en doet het geen afbreuk aan de kwaliteiten die horen bij de landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Het aanbieden van zorgfaciliteiten in een landgoedsetting is passend.

#### **3.1.5 Conclusie Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de bouw van de twee scheve huisjes. Wel moet er, indien dit aan de orde is, voor het aanleggen van kabels en verharding een omgevingsvergunning worden aangevraagd ten gevolge van de bescherming van de locatie als beschermd dorpsgezicht. Op sommige punten onderschrijft het Rijksbeleid het project juist.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie (geconsolideerde versie van 16 december 2022) een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

- 1 Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
- 2 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- 3 Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- 4 Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- 5 Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- 6 Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- 7 Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. In het kader van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wenst de provincie woningbouw te realiseren in combinatie met onder meer natuurinclusieve maatregelen.

In de omgevingsvisie Zuid-Holland worden 68 thema's in de kaart weergegeven waarvan alleen de volgende thema's relevant zijn voor het projectgebied:

- Erfgoed (beschermen). Het projectgebied valt binnen de landgoederenzone. De provincie ambieert het in stand houden en verbeteren van landgoederen en kastelen.
- Gezonde en veilige leefomgeving: In haar gehele grondgebied streeft de provincie naar een leefomgeving die prettig wordt ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Hierbij ambieert de provincie extra aandacht te besteden aan de gezondheid van kwetsbare groepen zoals mensen in maatschappelijke opvang.
- Wonen: De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen, waaronder bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van woningcorporaties. Mensen in maatschappelijke opvang vallen hieronder.

### **3.2.2 Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening betreft de doorvertaling van de Omgevingsvisie naar juridisch bindende regels voor gemeenten. De omgevingsverordening voor de provincie Zuid-Holland is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV). In deze verordening zijn regels vastgelegd over een veelheid aan onderwerpen. Uit de verbeelding blijkt dat er voor slechts één thema een gebieds-specifiek beleid van toepassing is. Het betreft:

- Artikel 7.42 derde lid gebied met beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed.

#### **Toetsing omgevingsvisie en omgevingsverordening**

De locatie ligt in een gebied dat is aangemerkt als kroonjuweel in het kader van cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om de landgoederenzone. Bij de benoeming hoort een beschermingsregime van de eerste categorie. Dit betekent dat er in de motivering voor het voeren van de ruimtelijke procedure aandacht moet worden besteed aan de herkenbaarheid van de erfgoedwaarden, de historische context van het aanwezige erfgoed, de uniciteit van het erfgoed, de kwetsbaarheid en de gaafheid van het cultureel erfgoed. Uiteraard moeten de kernwaarden van de landgoederenzone door het project niet geschaad worden. In paragraaf 4.16 wordt hier nader op ingegaan. Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Andere provinciale aspecten die van belang zijn, zijn de ambities ten aanzien van een gezonde leefomgeving en wonen. Het project draagt hier op een positieve manier

aan bij. Verder zijn er geen provinciale aspecten van belang waardoor het project past binnen de omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

### **3.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de bouw van de twee scheve huisjes.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Het hart van Holland**

Het hart van Holland is een samenwerking van 10 gemeenten, namelijk de gemeenten Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Wassenaar en Zoeterwoude. Dit zijn plattelandsgemeentes ten westen, zuiden en oosten van Leiden. In de regionale omgevingsvisie zijn de gezamenlijke ambities ten aanzien van de ontwikkeling van de leefomgeving vastgesteld. Hierbij ligt de nadruk op thema's en opgaven die gemeentegrenzen overschrijden. Omdat de regionale omgevingsvisie over de (fysieke) leefomgeving gaat, is het thema landschap belangrijk. Het behoud van beschermde landschappen is een regionale ambitie in het Hart van Holland. Ook veiligheid, gezondheid en klimaatadaptatie zijn zulke thema's. Dit wordt verder besproken in hoofdstuk 4.

#### **Toetsing Regionale agenda omgevingsvisie**

De regionale omgevingsvisie bespreekt het belang van landschappelijke waarden. Door het bescheiden formaat van de tijdelijke huisjes doen ze geen afbreuk aan landschappelijke waarden. De omgevingsvisie bevat geen verdere belemmeringen voor het project.

### **3.3.2 Regionale Realisatieagenda Wonen - Regio Holland Rijnland (regionale woondeal)**

De Regionale Realisatieagenda Wonen voor deze regio is een samenwerking van 13 gemeenten, de provincie Zuid-Holland, de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en de in de regio actieve woningbouwcorporaties. In de woonagenda worden de regionale woningbouwplannen afgestemd. In de regio Rijnland is de woningbouwbehoefte tot en met 2030 30.500. Daarbij worden afspraken gemaakt over de mate van betaalbaarheid. Daarnaast worden in de agenda voorstellen gedaan om de woningbouw te versnellen. Een van die voorstellen is het realiseren van flexibele en tijdelijke woningen. Ook is er een streven naar 'complete' steden en dorpen vastgelegd. Dit betekent dat er ook plaats moet zijn voor incourante woonvormen. Er wordt vooral bedoeld op wonen boven winkels, maar het kan ook geïnterpreteerd worden als tijdelijke woningen voor cliënten in maatschappelijke opvang. Voor de gemeente Voorschoten is vastgelegd dat er drie zogeheten sleutellocaties zijn waarin totaal 666 woningen worden gebouwd. Er is echter behoefte aan meer woningen. Er is geen streefgetal genoemd.

#### **Toetsing regionale realisatieagenda wonen**

Dit document onderstreept het belang van het bouwen van woningen in de regio en het specifieke belang van bouwen in de gemeente Voorschoten. De scheve huisjes

dragen eraan bij dat ook kwetsbaren in de samenleving een geschikte woonplek kunnen vinden.

### **3.3.3 Woonagenda Holland Rijnland juni 2023**

Dit document is opgesteld in opdracht van regio Holland Rijnland, een samenwerkingsorganisatie van 13 Zuid-Hollandse gemeenten. Het doel van de woonagenda is om het wonen in de regio te versterken. Het versterken gebeurt door het aanbod beter af te stemmen op de vraag. Er is in de woonagenda daarom aandacht voor betaalbaarheid, voor sociale huur, voor de huisvesting van ouderen en voor speciale woonvormen. Begeleid en beschermd wonen is één van deze speciale woonvormen. In de woonagenda is afgesproken dat de gemeenten zelf verantwoordelijkheid nemen voor het huisvesten van mensen in de maatschappelijke opvang. Deze verantwoordelijkheid is ook vastgelegd in het beleidskader maatschappelijke zorg. Er wordt in de woonagenda expliciet benoemd dat er een opgave ligt voor het realiseren van woningen voor inwoners in de maatschappelijk opvang.

#### **Toetsing woonagenda Holland Rijnland**

In de woonagenda is naast aandacht voor het reguliere woningtekort ook aandacht voor speciale woonvormen. De scheve huisjes voorzien in deze behoefte en zijn dus in overeenstemming met het beleid uit de woonagenda van de regio Holland Rijnland.

### **3.3.4 Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025**

In dit beleidskader beschrijft de regio Holland Rijnland het beleid omtrent geestelijke gezondheidszorg, maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Een belangrijke ontwikkeling is de decentralisering van verantwoordelijkheden omtrent dit thema. De centrumgemeente in de regio is Leiden. Voorheen ontving de gemeente Leiden subsidies voor de uitvoering van de maatschappelijke zorg en had deze gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering ervan. De gemeente Leiden behoudt een coördinerende rol maar legt ook verantwoordelijkheden bij de nadere gemeenten in de regio. Door deze centralisering heeft de gemeente Voorschoten nu een taak gekregen in het aanbieden van beschermd wonen en het aanbieden van maatschappelijke opvang.

#### **Toetsing Beleidskader Maatschappelijke zorg**

In het beleidskader maatschappelijke zorg wordt de verdeling van verantwoordelijkheden in de regio beschreven. Door decentralisering krijgt de gemeente Voorschoten de verantwoordelijkheid te voorzien in een woonvoorziening voor mensen in maatschappelijk opvang. De realisatie van de scheve huisjes is de uitwerking hiervan.

### **3.3.5 Convenant Regionale Samenwerking Maatschappelijke Opvang Holland Rijnland 2018-2021**

Het convenant is een vervolg op de Uitvoeringsagenda Maatschappelijke Zorg Leidse Regio. In het convenant worden de verantwoordelijkheden omtrent het thema maatschappelijke opvang verdeeld. Door de decentralisatie krijgen de gemeenten in de regio meer eigenverantwoordelijkheden. Dit gaat uit van de

gedachte dat het goed is om kwetsbare inwoners zoveel als mogelijk in hun eigen woonomgeving de benodigde zorg en ondersteuning te bieden. Als iedere gemeente zijn eigen voorziening heeft is de kans kleiner dat kwetsbaren over een grote afstand moeten verhuizen om de juiste zorg en ondersteuning te kunnen ontvangen. Het doel is dat alle gemeenten maatschappelijke opvang realiseren opdat de centrale maatschappelijke opvang 'Nieuwe Energie' op termijn kan sluiten. Iedere subregio moet daarvoor vijf scheve huisjes realiseren. Het uiteindelijke doel is verwaarlozing en dakloosheid van kwetsbare inwoners te voorkomen. Regiogemeenten zoals Voorschoten committeren zich eraan scheve huisjes te bouwen, overleg te voeren met andere regiogemeenten, een gezamenlijke oplossing te realiseren voor stijgende dakloosheid, zorg te dragen voor mensen die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang en deze uit de maatschappelijke opvang afkomstige inwoners toegang te bieden tot huisvesting.

#### **Toetsing convenant regionale samenwerking maatschappelijke opvang**

Het convenant is een document waarin gemeenten in de Leidse regio afspraken maken over de uitvoering van de maatschappelijke opvang. In het convenant is de ambitie voor de bouw van vijf scheve huisjes vastgelegd. De twee scheve huisjes in Voorschoten dragen bij aan het realiseren van een meer gedecentraliseerde maatschappelijke opvang in de regio Holland Rijnland.

#### **3.3.6 Uitvoeringsagenda Maatschappelijke Zorg Leidse Regio**

Dit document heeft een drieledig doel:

- Het is de gezamenlijke (Leidse Regio) aanvraag van ruim € 4 miljoen voor het investeringsfonds Maatschappelijke Zorg 2018-2020 Holland Rijnland;
- Het is onze (Leidse Regio) gezamenlijke agenda voor de transformatie en decentralisatie Maatschappelijke Zorg;
- Hiermee komen tot bestuurlijke besluitvorming in de 5 colleges van B&W en het informeren van de gemeenteraden.

De uitvoeringsagenda is een praktisch document dat invulling geeft aan de doelen aan het beleidskader maatschappelijke zorg. Het zorgt ervoor dat verantwoordelijkheden verdeeld worden, tijdsafspraken worden gemaakt en alles financieel wordt onderbouwd. De maatschappelijke zorg in de regio wordt getransformeerd waardoor het maken van afspraken over de nieuwe verdeling van verantwoordelijkheden hoognodig is. Op casusniveau vraagt dit om een integrale aanpak rondom een persoon en op systeemniveau om ontschotting tussen de gemeentelijke domeinen. Gemeenten dienen in de maatschappelijke zorg het belang van de client centraal te stellen. Het realiseren van vijf scheve huisjes in de regio is één van de afspraken die is gemaakt in de uitvoeringsagenda.

#### **Toetsing Uitvoeringsagenda**

De uitvoeringsagenda sluit aan op het beleidskader maatschappelijke zorg, maar is nog specifiek. In de uitvoeringsagenda is de ambitie voor de bouw van vijf scheve huisjes nogmaals vastgelegd. De uitvoeringsagenda ondersteunt op die manier de bouw van de twee scheve huisjes.

### 3.3.7 Conclusie regionaal beleid

Op basis van het regionaal beleid heeft de gemeente een taak voor het realiseren van maatschappelijk opvang. Het realiseren van de scheve huisjes draagt bij aan deze opgave.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Voorschoten 2025

In de structuurvisie beschrijft de gemeente haar ambities. De gemeente Voorschoten heeft een hoge omgevingskwaliteit en is een aantrekkelijke woongemeente. Deze kwaliteit is het vertrekpunt bij het beoordelen van ontwikkelingen. De gemeente wil woningen bouwen maar daarbij ruimtelijke kwaliteit behouden en het voorzieningenniveau op peil houden. Er zijn drie beleidsthema's die voor onderhavige ontwikkeling van belang zijn:

- Groen en water zijn belangrijk in Voorschoten, de gemeente ambieert om de hoofdstructuren ervan te behouden en te versterken. Het gaat vooral om het behouden van de structuur. Het projectgebied ligt in een gebied dat is gemarkeerd onder de noemer 'Landgoederen, parken, groengebieden. (p.38)
- Cultureel erfgoed is iets waar de gemeente rijk aan is. Een van de kernkwaliteiten van het erfgoed is het lommerrijke buitenplaatsenlandschap waar het projectgebied deel van uitmaakt. In dit landschap is het belangrijk dat landhuizen de dominante architectuur zijn en andere bebouwing ondersteunend is aan het ensemble. (p.42)
- Wonen is aantrekkelijk en hoogwaardig in Voorschoten. Dat heeft te maken met het vele groen en het hoge voorzieningenniveau. Voor de toekomst wenst Voorschoten dit te behouden. Verbeterpunten voor de toekomst zijn het vergroten van de toegankelijkheid van de Voorschotense woningmarkt voor minder financieel draagkrachtigen, het verduurzamen van de woningvoorraad, het levensloopbestendig maken van de woningmarkt en het voorzien in woningen voor alle doelgroepen. (p.44)

#### Toetsing structuurvisie

Uit de algemene structuurvisie spreekt de ambitie om het groen, het historische karakter en het gunstige woonklimaat te behouden. De structuurvisie legt geen specifieke beperkingen op die realisatie van onderhavig project belemmeren. De ambitie ten aanzien van groen betreft vooral het behouden van groen. De ambitie ten aanzien van het historische karakter zorgt ervoor dat de landgoedstructuur leesbaar moet blijven. De in het projectgebied aanwezige erfgoedwaarden zijn een belangrijk thema waar veel voor het project relevant beleid voor is gemaakt. Het thema cultuurhistorie wordt verder toegelicht in paragraaf 4.16.

### 3.4.2 Kadernota erfgoed 2013 - 2017

Het doel van de kadernota is om het gemeentelijk erfgoedbeleid vast te leggen in visie, kaders en een uitvoeringsagenda. Er is een aantal regels opgenomen om waarden van cultuurhistorische karakteristiek te kunnen borgen. Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorisch

erfgoed in goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren. In deze kadernota wordt uitleg gegeven bij de aanduiding van het projectgebied als beschermd stads- en dorpsgezicht. Er zijn twee beschermde dorpsgezichten. Het projectgebied is gelegen in de 'Landgoederenzone Voorschoten, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg'. De kaders en ambities voor dit gebied zijn vastgelegd in een landschapsontwikkelingsplan. De gevolgen van de ligging in het beschermd dorpsgezicht voor deze ontwikkeling wordt verder toegelicht in paragraaf 4.16.

#### **Toetsing kadernota erfgoed**

Uit de kadernota erfgoed volgen geen beperkingen voor de ontwikkeling. In deze kadernota wordt de ligging van het projectgebied in het beschermd dorpsgezicht benoemd.

#### **3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Duin, Horst en weide.**

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten hebben in april en mei 2012 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het gebied Duin, Horst & Weide. Dit gebied vormt een groene bufferzone tussen Den Haag en Leiden met een bijzondere reeks van landschappen. De drie gemeenten zijn verenigd in het Pact van Duivenvoorde en zetten zich met dit plan gezamenlijk in voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van dit unieke gebied, aangewezen als een van de zes provinciale landschappen van Zuid-Holland. Voor landgoed Rosenburgh geldt dat het beter herkenbaar en bereikbaar moet zijn vanuit het dorp Voorschoten. Het verbeteren en verder ontwikkelen van recreatieve verbindingen van en naar het gebied en door het gebied heen zal het groot groengebied Duin Horst & Weide op de kaart zetten. Door te investeren in het gebied als geheel en de gebiedskwaliteiten van het gebied te koesteren en verder te ontwikkelen zal het gebied vitaal en authentiek blijven en daardoor aantrekkelijker worden. Aandacht voor ontwikkeling staat bij het vitaal houden voorop; hierbij is investeren in de gebiedskwaliteiten noodzakelijk.

#### **Toetsing LOP**

Het Landschapsontwikkelingsplan vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling mag de herkenbaarheid en bereikbaarheid van het voormalig landgoed Rosenburgh niet aantasten.

#### **3.4.4 Structuurvisie cultuurhistorie**

De structuurvisie cultuurhistorie is opgesteld om het belang van cultuurhistorie te verankeren in het ruimtelijk beleid. Er zijn cultuurhistorische elementen die een duidelijk ruimtelijk component hebben. Hierbij kan gedacht worden aan tuinaanleg, wegen en paden, landschappelijke structuren en groen- en waterstructuren. De buitenplaats Rosenburgh wordt genoemd in de structuurvisie. Van cultuurhistorisch belang zijn hier de parken en parkbossen, de oprijlaan, de rechthoekige omgrachting, het wegprofiel van de Rosenburgherlaan en de Algemene Begraafplaats. Het aspect cultuurhistorie wordt verder besproken in paragraaf 4.16.

### **Toetsing structuurvisie cultuurhistorie**

De structuurvisie cultuurhistorie stelt dat de waterstructuur en de groenstructuur van de buitenplaats Rosenburgh niet aangetast mogen worden. Met dit project gebeurt dat niet. De omgrachting blijft gehandhaafd, net als de bomenstructuren aan de noord- en oostkant van het projectgebied .

#### **3.4.5 Welstandsnota Voorschoten (Herziening van september 2008)**

In deze welstandsnota zijn algemene welstandsregels opgenomen en gebieds-specifieke regels. Landgoederen, begraafplaatsen en parken worden aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. Rosenburgh is een voormalige buitenplaats die nu in gebruik is als begraafplaats. Hiervoor zijn specifieke regels opgesteld. Rosenburgh ligt in het deelgebied 'landelijke gebied'. Rosenburgh behoort tot een serie buitenplaatsen binnen de gemeente Voorschoten die deel uitmaken van de landgoederenzone. De buitenplaatsen zorgen met hun besloten karakter voor een bepaalde geleding in het open weidelandschap van de strandvlakte. De landgoederen hebben tuinen en parken met veel oude bomen, die door hun grote hoogte een groot visueel effect op de omgeving hebben, waardoor de landgoederen groene oases in het open landelijk gebied vormen. De algemene begraafplaats Rosenburgh vervult aan de randen met wandelroutes de functie van een natuurwandelpark. De randbeplanting van Rosenburgh, waar ooit een kasteel stond, bestaat uit essen, elzen en wilgen en op de hogere plaatsen groeien eiken. De bebouwing op de buitenplaatsen/landgoederen is cultuurhistorisch zeer waardevol en vormt zonder uitzondering een prachtig geheel met de bosrijke omgeving. De beoordelingscriteria van welstand en richtlijnen met betrekking tot handhaving en versterking van de waardevolle karakteristieken voor het buitengebied zijn gebaseerd op de beschrijving van de cultuurhistorische waarde zoals die is vastgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Relevant welstandscriteria zijn:

- Het behouden van de cultuurhistorische waarden van bebouwing;
- Het behouden van de mate van openheid en beslotenheid, zichtlijnen, relaties met landschappelijke omgeving en groenstructuren;
- Het behouden van de zichtbaarheid van het bouwwerk in het landschap en vanaf de openbare ruimte;
- De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen en parkachtige gebieden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend;
- Nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bebouwingshoogte en -massa van de omgeving;
- Samenhang en ensemblewaarde van bebouwing op boerenerven en landgoederen behouden en waar mogelijk versterken;
- Op de landgoederen/buitenplaatsen dient bij (vervangende) nieuwbouw het bouwwerk qua massa en hoofdvorm afgestemd te worden op de oorspronkelijke bebouwing;



- Nieuwbouw op landgoederen/buitenplaatsen hoeft zich niet per definitie te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing;
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, loodsen, garages, tuinhuisjes alsmede agrarische bijgebouwen hebben bij voorkeur een gevelbekleding in donker gepotdekseld hout of van metselwerk;
- De kapvorm van de bijgebouwen moet afgestemd zijn op de kapvorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing;

#### **Toetsing welstandsnota**

De welstandsnota stelt een heel aantal eisen aan de ontwikkeling. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in het voormalige landgoed Rosenburgh geldt er een bijzonder welstandsregime. De bebouwing is echter beperkt van oppervlakte, hoogte en plaatsing. De twee huisjes zullen helemaal achter op het erf van de gemeentewerf en de beheerderswoning nog achter de werkschuur worden geplaatst. De groenstrook met bomen aan het einde van het perceel blijft behouden. De scheve huisjes vormen daardoor geen inbreuk op waardevolle structuren. Ze worden qua vormgeving ingepast in de omgeving waardoor wordt voldaan aan de door welstand gestelde eisen.

#### **3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de bouw van de twee scheve huisjes.

# 4 Gevolgen fysieke leefomgeving

## 4.1 Milieueffectrapportage

### 4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van omgevingsplannen over categorieën van projecten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is. De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Onder de Omgevingswet zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject komen te vervallen. Hierdoor is er geen onderscheid meer tussen een vormvrije m.e.r.-beoordeling en een m.e.r.-beoordeling. Voor de beoogde ontwikkelingen dient daarom middels een m.e.r.-beoordeling beoordeeld te worden of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten.

### 4.1.2 Toetsing

Onderhavig project betreft de bouw van twee tijdelijke woningen. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn alle projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.(beoordelings)plicht geldt opgenomen. Een klein bouwproject is hier niet in ondergebracht. Om te beoordelen of naar aanleiding van de bouw van twee tijdelijke woningen nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn, is een korte m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Omdat het een relatief kleine ontwikkeling betreft, zijn de verwachte negatieve effecten op het milieu klein. De m.e.r.-beoordeling is daarom bondig en is weergegeven in navolgende tabel.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	In het kader van de gebiedsbescherming is de nabijheid van Natura 2000-gebieden van belang. Meijendel & Berkheide ligt op 3,9 kilometer afstand. Hierdoor dient een berekening met het AERIUS model te worden uitgevoerd. Dit is uitgevoerd en daaruit blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar wordt verwacht. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.14.
Natuur (soortenbescherming)	Er is een quick scan natuur uitgevoerd. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren.

Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt bijna niet voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Wat betreft verkeer wordt derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Uit de Wet geluidhinder (Wgh) is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar is en maatregelen mogelijk gewenst zijn. Deze geluidstoename kan afkomstig zijn van verkeer of van op het terrein ontplooide activiteiten. Omdat het project een zeer beperkt verkeersaantrekkende werking heeft en er op het terrein geen activiteiten worden ontplooid die geluidsoverlast veroorzaken.
Lucht	Onderhavig project heeft nagenoeg geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.
Water	Het nieuwbouwiniatief leidt in zeer beperkte mate tot extra verharding. Omdat het project in een omgeving ligt met zeer weinig verharding en grenzend aan een watergang is het niet aannemelijk dat afwatering problematisch zal zijn. Het aspect 'water' zorgt derhalve niet voor negatieve milieueffecten.

Uit de tabel volgt dat geen van de aspecten significante negatieve effecten op het milieu veroorzaakt. Verwacht wordt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

#### 4.1.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een

omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

#### **4.2.2 Toetsing**

Wonen is een bodemgevoelige functie. Inzicht in de milieukundige staat van de bodem is daarom noodzakelijk voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

Dit onderzoek is uitgevoerd<sup>1</sup> en daarin is het volgende geconcludeerd:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuiglijke afwijkingen in de bodem waargenomen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xyleen en naftaleen;
- De hypothese dat de locatie onverdacht is dient verworpen te worden maar de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

De bovenstaande conclusies geven geen aanleiding om verder onderzoek te doen. Hoewel de locatie niet volledig onverdacht is, kan wel worden aangenomen dat de bodem geschikt is. Naar inzien van de onderzoeker is het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). De grond is in het onderzoek beoordeeld als geschikt voor landbouw en natuur. Dit betekent dat het volgens het BAL vrij mag worden verwerkt elders.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

---

<sup>1</sup> De Klinker: Verkennend Bodemonderzoek volgens NEN 5740 Rosenburgherlaan Voorschoten, 25 april 2024.

## 4.3 Bedrijfsmatige milieuactiviteiten

### 4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>2</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

### 4.3.2 Toetsing

In de directe omgeving van het projectgebied liggen een woonwijk, agrarische gronden, een aantal restaurants en een school. Zuidelijker ligt het buitengebied waar geen hinder veroorzakende voorzieningen aanwezig zijn. Binnen het gebied Rosendijk liggen een kinderboerderij, een theehuis en een gemeentewerf. Voor een kinderboerderij is de grootste richtafstand in een gemengd gebied 10 meter. Voor een theehuis is de grootste richtafstand ook 10 meter. Deze beide voorzieningen liggen op voldoende afstand.

Voor de gemeentewerf is de grootste richtafstand 30 meter. Omdat de VNG alleen richtafstanden voor gemeentewerven mét afval-inzamel-depot heeft opgenomen is voor het bepalen van de richtafstand uitgegaan van de richtafstand behorende bij een plantsoendienst kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. Aangezien de scheve huisjes op het terrein van de gemeentewerf komen is overlast ten gevolge van de gemeentewerf niet op voorhand uit te sluiten. Ten behoeve hiervan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn in paragraaf 4.4 opgenomen.

Ten noorden van het projectgebied ligt een school op circa 120 meter afstand.

Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter waarmee ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

In het noordoosten ligt de bebouwde kom van Voorschoten. Dit deel van Voorschoten is een woonwijk, uit deze richting wordt geen hinder verwacht.

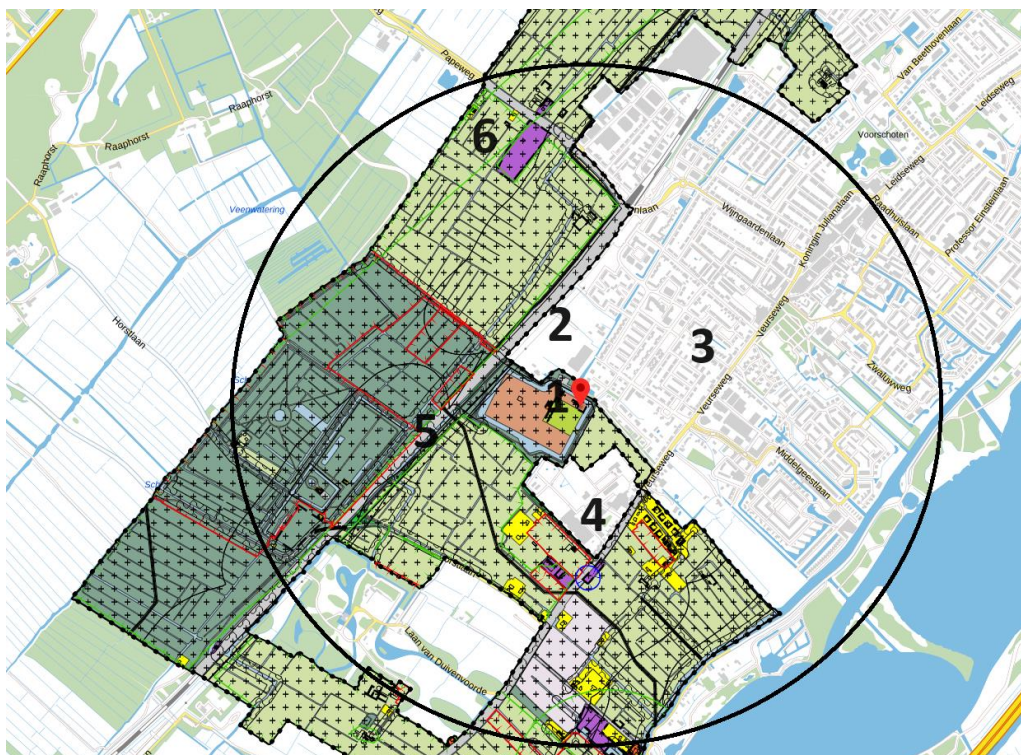
Aan de Veurseweg, op ongeveer 300 meter ten zuiden van het projectgebied ligt een aantal restaurants, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Op ongeveer 400 meter van de locatie ligt de spoorlijn van Leiden naar Den Haag. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingaan.

Ten noorden van het projectgebied bevindt zich ten slotte op 1 kilometer afstand een composteerbedrijf. Voor dit soort bedrijven geldt een richtafstand van 300 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

---

<sup>2</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Daarmee liggen alle mogelijke hinderbronnen op voldoende afstand van het projectgebied met uitzondering van de gemeentewerf.



Het projectgebied in het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Met de rode pin is het projectgebied weergegeven. De zwarte cirkel is een straal van 1,5 kilometer om het projectgebied heen.

- 1 gemeentewerf
- 2 school
- 3 bebouwde kom van Voorschoten
- 4 restaurantcluster
- 5 spoorlijn
- 6 composteerbedrijf

#### 4.3.3 Conclusie

Er zijn een aantal hinder veroorzakende bedrijven in de nabijheid gelegen. De aanwezigheid van de gemeentewerf zorgt ervoor dat geluidshinder niet op voorhand is uit te sluiten. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd.

### 4.4 Geluid

#### 4.4.1 Algemeen

Het Bkl regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) worden toegestaan binnen een geluid-aandachtsgebied bestaat de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van (spoor)wegen en gezoneerde



industrieterreinen. De standaardwaarde voor lokale wegen is 53 Lden met een grenswaarde van 65 Lden.

#### 4.4.2 Toetsing

In de omgeving van de beoogde scheve huisjes bevinden zich meerdere potentiële bronnen van geluidshinder. De spoorweg Den Haag - Leiden bevindt zich op 400 meter afstand. De Rosenburgherlaan bevindt zich op 50 meter afstand. Het projectgebied grenst direct aan de gemeentewerf. Om te onderzoeken of deze bronnen daadwerkelijk hinder veroorzaken zijn onderzoeken naar verkeerslawaai<sup>3</sup> en lawaai door activiteiten uitgevoerd<sup>4</sup>.

##### **Geluid door spoorwegen**

Als gevolg van alle relevante spoorwegen tezamen wordt de standaardwaarde van 55 L<sub>den</sub> niet overschreden. Er wordt voldaan aan de instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

##### **Geluid door gemeentewegen**

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 L<sub>den</sub> niet overschreden. Er wordt voldaan aan de instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het aspect geluid van weg- en spoorverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

##### **Geluid door activiteiten**

Als gevolg van de activiteiten op de gemeentewerf worden de gewenste waarden overschreden. Dit betreft zowel van de standaardwaarden uit het Bkl als de richtwaarden uit het tijdelijk omgevingsplan. Door het treffen van maatregelen kunnen de overschrijdingen op de beoogde woningen bijna volledig voorkomen worden. De maatregelen houden in dat:

- De (puin)containers verplaatsen naar het meest noordwestelijke deel van het terrein. Het vullen van de containers met puin en ander materiaal levert forse overschrijdingen voor maximale geluidniveaus op.
- Het groenafvaldepot eveneens naar de meest noordwestelijke hoek van het terrein verplaatsen. Het laden en lossen, klein maken met een kettingzaag en gebruik van de bladblazer leveren forse overschrijdingen op voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau aangezien het groendepot nu in de oostelijke hoek vlak bij de beoogde woningen ligt.
- De dranghekken moeten naar de noordwestzijde verplaatsen. Deze leveren overschrijdingen op voor het maximale geluidniveau.

Bij toepassing van deze maatregelen zullen er nog zeer beperkt overschrijdingen optreden voor het maximale geluidniveau. Dit wordt overdag veroorzaakt door het

---

<sup>3</sup> SAB: Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerslawaai Voorschoten Rosenburgherlaan Scheve Huisjes, 2 april 2024.

<sup>4</sup> SAB: Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten, Voorschoten, Scheve Huisjes, 3 mei 2024.

dumpen van puin/materiaal in de container en in de avond door dichtslaan de portieren van auto's. Deze overschrijdingen worden acceptabel geacht maar dienen wel overlegd te worden met de gemeente en een maatwerkvoorschrift moet worden opgesteld.

Met de maatregelen wordt de ontwikkeling mogelijk geacht en vormt geluid van milieubelastende activiteiten geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **4.4.3 Conclusie**

Met inachtneming van de aanbevelingen uit de akoestische onderzoeken vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## **4.5 Trillingen**

### **4.5.1 Algemeen**

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Om de mogelijke trillingshinder ten gevolge van de spoorlijn in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

### **4.5.2 Toetsing**

De projectgebied ligt op meer dan 300 meter van de spoorlijn, een onderzoek naar het aspect trillingen is daarom niet noodzakelijk.

### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.



## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de Rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO<sub>2</sub>) of fijnstof- (PM<sub>10</sub>) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

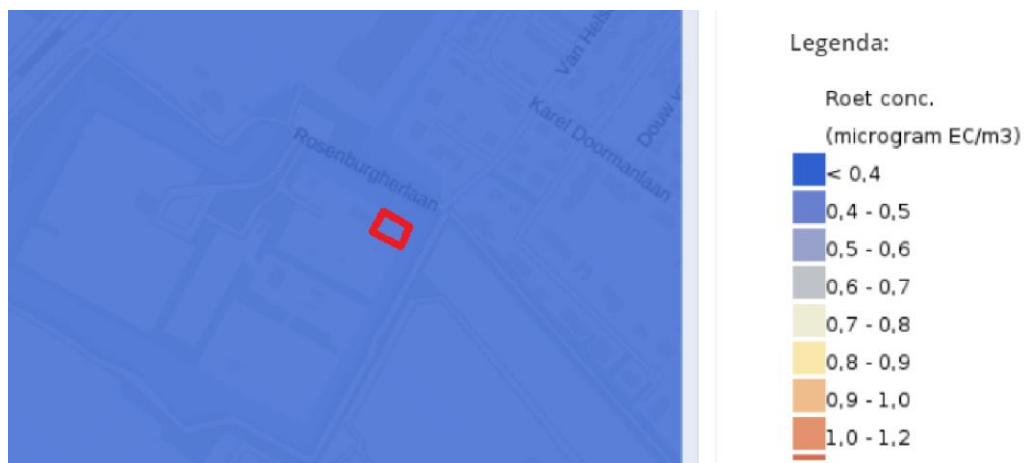
- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

De regels voor luchtmissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl.

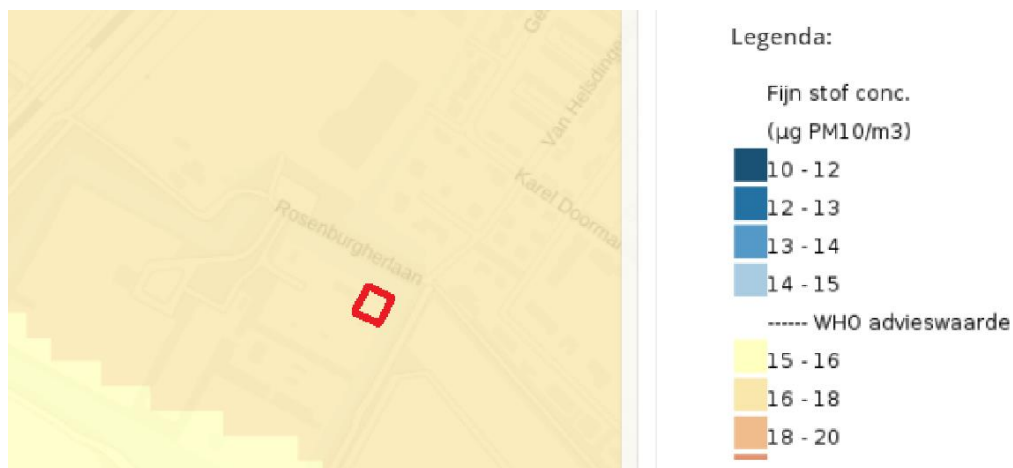
#### 4.6.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft kleinschalige (woning)bouw, waardoor de verwachte verkeersgeneratie van de ontwikkeling om deze reden zeer beperkt zal zijn. De ontwikkeling heeft daarom slechts in niet betekende mate invloed op de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woningen zijn luchtkwaliteit-gevoelige objecten. Dit betekent dat de achtergrondluchtkwaliteit van het projectgebied geschikt moet zijn voor het toevoegen van woningen. In navolgende afbeeldingen is de bestaande luchtkwaliteit in het projectgebied gevisualiseerd. Volgens de atlasleefomgeving is de luchtkwaliteit in de uitgangssituatie voldoende voor de realisatie van de twee scheve huisjes.



De luchtkwaliteit in het kader van roetvervuiling is goed. Het projectgebied is rood omkaderd. (bron: atlasleefomgeving.nl)



De luchtkwaliteit in het kader van fijnstof PM<sub>10</sub> is goed. Het RIVM hanteert een advieswaarde van 25. Het projectgebied is rood omkaderd. (bron: atlasleefomgeving.nl)

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*De NIBM-tool ingevuld op basis van de verkeersgeneratie. (bron: infomil.nl)*

Om inzicht te verkrijgen in de verslechtering van luchtkwaliteit ten gevolge van de bouw van de twee huisjes zijn de NIBM-tool en de NSL-monitoringstool ingevuld. De NIBM-tool is ingevuld op basis van de verkeersgeneratiecijfers zoals beschreven in paragraaf 4.17.2. Omdat de NIBM-tool aangeeft dat de bouw van de twee scheve huisjes niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan gesteld worden dat ook in de toekomstige situatie de luchtkwaliteit voldoende zal zijn om wonen mogelijk te maken.

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## 4.7 Geur

### 4.7.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de goedkeuring van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De verplichting rekening te houden met het aspect geur is vastgelegd in artikel 5.92 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van de Omgevingswet. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

#### 4.7.2 Toetsing

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geurhinder veroorzakende inrichtingen aanwezig. Direct ten zuiden van de beoogde locatie voor de scheve huisjes ligt ene kinderboerderij. Gezien de afstand en het beperkt aantal dieren is de verwachting dat hiervan geen geurhinder zal ontstaan. Indaver compost en Biomassa ligt op 1 kilometer afstand. Dit is in principe voldoende. Het aspect geur zal daarom geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

#### 4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### 4.8 Omgevingsveiligheid

#### 4.8.1 Algemeen

Het aspect omgevingsveiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (zoals chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

#### 4.8.2 Toetsing

Voor ontwikkelingen die kwetsbare objecten mogelijk maken, moet het groepsrisico binnen een straal van 1,5 kilometer inzichtelijk worden gemaakt. Woningen worden als kwetsbare objecten gezien. Om die reden is de risicokaart van de leefomgeving geraadpleegd. Op circa 350 meter ligt de spoorlijn die Den Haag met Leiden verbindt. Hierover worden volgens de Atlas Leefomgeving geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn geen hoofdgasleidingen in de buurt van het projectgebied. Op een afstand variërend van 1 tot 1,5 kilometer liggen ten zuiden van het projectgebied vier propaangastanks. Deze tanks hebben een kleine risicocontour.

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat het projectgebied buiten de invloedsgebieden valt van de rondom gelegen verschillende risicobronnen. In navolgende afbeelding is de risicokaart weergegeven.



Risicokaart. Het projectgebied is met een rode ster gemarkeerd (Bron: atlasleefomgeving.nl)

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### 4.9 Algemene veiligheid

#### 4.9.1 Algemeen

Het aspect veiligheid wordt onder de Omgevingswet hoog aangeslagen. Veiligheid maakt deel uit van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). Veiligheid is een belangrijk thema omdat het bijdraagt aan de volksgezondheid. Het aspect veiligheid valt uiteen in omgevingsveiligheid, hoogwaterveiligheid, brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeerveiligheid en constructieve veiligheid. Regels over de verschillende veiligheidsaspecten zijn/worden opgenomen in het omgevingsplan. Gemeenten zijn verplicht de risico's van rampen, crises en branden te adresseren door normen ervoor op te nemen in het omgevingsplan. Er is een zorgplicht voor zowel overheden als initiatiefnemers. De aspecten omgevingsveiligheid, hoogwaterveiligheid, brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeerveiligheid en constructieve veiligheid worden daarom in deze paragraaf belicht.

#### 4.9.2 Toetsing

Het aspect veiligheid wordt in de omgevingsvisie in verband gebracht met verkeerveiligheid, waterveiligheid en gezondheid.<sup>5</sup> De gemeente ambieert fietsroutes die zowel sociaal als verkeerveilig zijn. De gemeente ambieert een (gezonde en)

<sup>5</sup> Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Het hart van Holland, 20 april 2017.

veilige leefomgeving. Dat betekent dat de leefomgeving voldoende infrastructuur bevat die bijdragen aan voedselveiligheid, zoals riolering en waterleiding maar ook dat er in de leefomgeving voldoende ruimte is om gezond te leven. Groen in de omgeving is goed voor de mentale gezondheid en maakt het aantrekkelijker om te bewegen en daarmee dus gezond te leven. Veilig water is een onderdeel van een veilige leefomgeving. Infrastructuur en nieuwe verstedelijking dienen bij te dragen aan externe veiligheid en sociale veiligheid. Bij verstedelijking dienen ontwikkelingen de veiligheid van de drinkwatervoorziening niet in gevaar te brengen. De gemeente ambieert om de aspecten gezondheid en veiligheid telkens mee te wegen in beslissingen over de inrichting van de leefomgeving.

De bouw van de twee scheve huisjes draagt op een positieve manier bij aan het aspect veiligheid. De huisjes bieden een woonplaats voor kwetsbare inwoners en dragen bij aan het bieden van een veilige leefomgeving voor deze mensen. Dit is zowel goed in het kader van sociale veiligheid als in het kader van gezondheid. Voor de overige aspecten van veiligheid, zoals verkeerveiligheid, waterveiligheid, voedselveiligheid en externe veiligheid geldt dat het project deze niet negatief beïnvloedt. Het project draagt positief bij aan gezondheid en sociale veiligheid.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## **4.10 Gezondheid**

### **4.10.1 Algemeen**

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

### **4.10.2 Toetsing**

In de gemeentelijke omgevingsvisie wordt het aspect gezondheid uitgebreid belicht. De gemeente ambieert gezonde inwoners. Hiertoe wil ze aandacht besteden aan de gezondheid van kwetsbare inwoners maar ook aan het creëren van een gezonde leefomgeving. Dit uit zich in een groene leefomgeving, een gezonde lucht, voldoende mogelijkheden om buiten te bewegen en gezonde bereikbaarheid. De realisatie van de twee scheve huisjes draagt op een positieve manier bij aan de gezondheid in Voorschoten en de grotere regio. Het biedt voor mensen met een kwetsbare mentale gezondheid een plek waar zij kunnen werken aan hun gezondheid. De locatie is groen, wat goed is voor de gezondheid, daarnaast is de locatie zodanig dat het mogelijk is om in de omgeving te bewegen en op een gezonde manier te reizen vanuit de locatie. De locatie is op loop- en fietsafstand van voorzieningen (minder dan 1 kilometer). De realisatie vindt ten slotte plaats in een omgeving waar de luchtkwaliteit goed is.

### 4.10.3 Conclusie

De Scheve huisjes worden gerealiseerd in het kader van de geestelijke gezondheid van mensen in de maatschappelijke opvang. Daarmee is het inherent aan het project dat het een positieve invloed heeft op het aspect gezondheid. Tevens wordt er bij de realisatie rekening gehouden met gezondheidsaspecten. De huisjes worden in een gezonde leefomgeving geplaatst, ze worden op een gezonde manier gebouwd en de bouw van de huisjes heeft geen negatieve invloed op de gezondheid van omwonenden.

## 4.11 Water

### 4.11.1 Algemeen

#### Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- 1 waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- 2 waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- 3 waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel;
- 4 in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- 5 realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- 6 verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- 7 behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de Rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-



Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

### **Provinciaal beleid**

#### **Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027**

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022-2027 Provincie Zuid-Holland is op 9 maart 2022 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- 4 sport, recreatie, water en groenbeleving;
- 5 goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor ruimtelijke plannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### **Waterschapsbeleid**

#### **Water 2022-2027 Hoogheemraadschap van Rijnland**

Op 8 februari 2022 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het



waterschap nastreeft in de periode 2022-2028 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende programma's:

- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Voldoende water: Het programma 'Voldoende water' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar.
- Schoon en Gezond water: Het waterschap let op bij de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Het bevorderen van biodiversiteit is ook aan de orde. In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater en een circulaire economie een centrale rol.
- Rijnland duurzaam en circulair: warmtetransitie en circulaire economie vormen grote uitdagingen voor de toekomst. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een verbindende rol in het proces.
- Rijnland klimaatadaptatief: het is van belang dat het hoogheemraadschap een proactieve rol inneemt en constructief samen zal werken met partners om klimaatbestendige gebieden te stimuleren.
- Digitale transformatie: open data en transparantie zijn belangrijk voor een betrouwbare besluitvorming en operationele sturing.
- Innovatie: het hoogheemraadschap zet in op steviger vernieuwingsmentaliteit met constructieve voorstellen voor maatschappelijke opgaven.
- Calamiteitenbestrijding: de crisisprocessen en calamiteitenplan worden geoptimaliseerd.

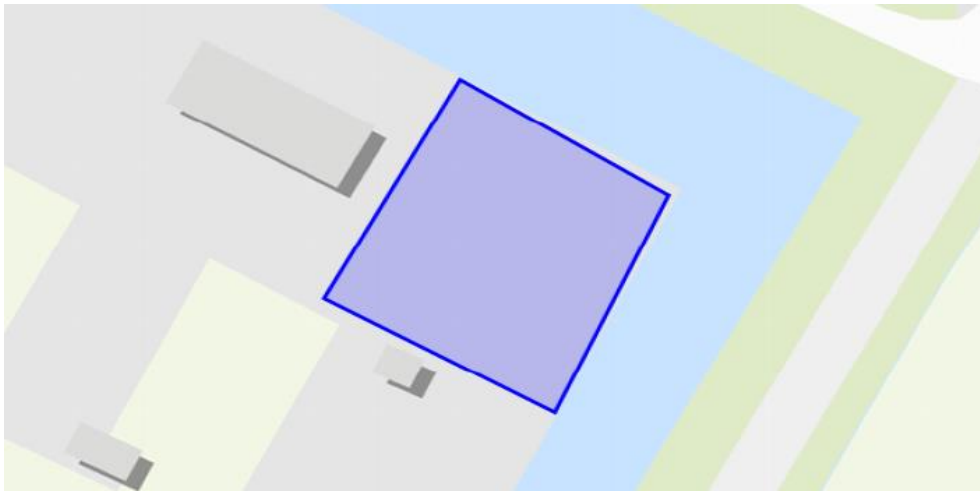
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen en samenwerkingsprocessen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### 4.11.2 Toetsing

Het project heeft een beperkte invloed op het aspect water, zo grenst de locatie niet aan belangrijke watergangen, worden er geen grootschalige werkzaamheden uitgevoerd die de waterhuishoudkundige situatie veranderen, worden er geen uitlopende materialen gebruikt en raakt het project in het geheel niet aan nationale waterbelangen. Wat wel invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie is de toevoeging van een rioolaansluiting en de verharding die wordt toegevoegd. Voor deze beide zaken geldt dat de invloed zeer beperkt is. In het project worden twee scheve huisjes gebouwd op een nu gedeeltelijk verharde locatie. Er zal verharding verplaatst worden. De verharding zal (vrijwel) niet toenemen. Om de waterhuishoudkundige situatie te beoordelen is er een digitale watertoets uitgevoerd<sup>6</sup>. De watertoets is gemaakt op basis van het volgende projectgebied:

---

<sup>6</sup> Digitale watertoets, 13-03-2024



Het project raakt aan waterschapsbelangen doordat er extra woningen op het riool worden aangesloten. Hierover zal afstemming met het waterschap plaats moeten vinden. Aangezien het beperkt aantal woningen zijn zal dit niet tot problemen leiden.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect water vormt met inachtneming van het bovenstaande geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### **4.12 Klimaatadaptatie**

#### **4.12.1 Algemeen**

De toetsing van het aspect klimaatadaptatie is afhankelijk van het gemeentelijk of regionaal beleid op dit gebied. In de 'Structuurvisie Voorschoten 2025' en de 'Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Het hart van Holland' wordt dit thema besproken. In de structuurvisie wordt het thema bondig besproken. De gemeente ambiëert in het kader van de klimaatadaptatie om versterking tegen te gaan.

In de regionale omgevingsvisie wordt klimaatadaptatie in verband gebracht met landschap. De regio hart van Holland wenst het landschap op een klimaatadaptieve manier in te richten. Dat betekent dat er ruimte wordt geboden aan infiltratie van regenwater en dat er waterbergingen worden gerealiseerd. Het doel daarvan is een landschap creëren dat beter kan omgaan met extreme regenval en langdurige droogte.

#### **4.12.2 Toetsing**

In het project wordt rekening gehouden met klimaatverandering op een manier die aansluit bij de ambities die worden beschreven in de structuurvisie en de omgevingsvisie. Het projectgebied is nu gedeeltelijk verhard met Stelconplaten. Deze platen zijn van groot formaat waardoor infiltratie ter plekke slecht mogelijk is. De platen worden verwijderd waardoor het infiltratievermogen verhoogd wordt. De nieuwe bestrating die in het projectgebied wordt aangelegd is zeer bescheiden van formaat. Dit is gunstig voor de infiltratie van water. De scheve huisjes zelf worden voorzien van een hemelwaterafvoer die het hemelwater in de bodem infiltreert.

Door de beperkte mate van verharding en de infiltrerende hemelwaterafvoer kunnen zware regenbuien goed worden opgevangen. Het projectgebied wordt buiten de bebouwing en verharding groen ingericht. Op deze manier ontvangen de scheve huisjes genoeg schaduw en zullen ze ook in droge hete zomers een prettig en gezond leefklimaat kunnen bieden aan de bewoners.

#### **4.12.3 Conclusie**

Bij de planvorming is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### **4.13 Duurzaamheid**

#### **4.13.1 Algemeen**

De toetsing van het duurzaamheidsaspect is afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit gebied. In de gemeente Voorschoten zijn de duurzaamheidsambities vastgesteld in de structuurvisie. Duurzaamheid wordt geïnterpreteerd als het stimuleren van de energietransitie en energiebesparing, het stimuleren van duurzame mobiliteit, het realiseren van een onderhoudsarme en natuurlijk ingerichte openbare ruimte, het maken van een duurzaam ingerichte woonomgeving door levensloopbestendig bouwen en het streven naar een circulaire afvalketen. De gemeente wil verduurzamen door zelf duurzaamheidsmaatregelen te nemen maar ook door duurzaamheidsinitiatieven te stimuleren en faciliteren. Ook wil de gemeente regionaal samenwerken om duurzaamheid te realiseren. De gemeente Voorschoten heeft veel kwaliteiten en wenst die te behouden. Het behoud van de bestaande kwaliteiten wordt beschreven als een duurzaamheidsambitie.

#### **4.13.2 Toetsing**

De realisatie van de twee scheve huisjes draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. De huisjes zijn modern en gebruiken weinig energie. Doordat de huisje beperkt van formaat zijn, zijn ze ook zuiniger. De bewoners verkleinen op die manier hun ecologische voetafdruk. Voor de bewoners en voor bezoekers is het goed mogelijk gebruik te maken van duurzame mobiliteit. Behalve dat er goed gewandeld en gefietst kan worden naar voorzieningen ligt het projectgebied ook in de nabijheid van verschillende ov-haltes. De belangrijkste bijdrage aan duurzaamheid doen de scheve huisjes door levensloopbestendig te zijn. De huisjes zijn bedoeld voor mensen in de maatschappelijke opvang. Voor deze mensen kunnen de huisjes een goede plek bieden. Ze zijn door hun beperkte formaat en doordat ze gelijkvloers zijn geschikt voor bewoners uit alle leeftijdscategorieën. De huisjes zullen daardoor goed gebruikt worden. Daarmee zijn de huisjes een toonbeeld van efficiëntie en duurzaamheid.

#### **4.13.3 Conclusie**

Bij de planvorming is rekening gehouden met duurzaamheid. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## 4.14 Natuur

### 4.14.1 Algemeen

#### Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn.

Voordat een flora- en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor diersoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

#### Natura 2000-gebied

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit*'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-

gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

#### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

#### **4.14.2 Toetsing**

In het kader van onderhavig project is een verkennend natuuronderzoek in het projectgebied uitgevoerd. Navolgend worden conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport uiteengezet.

#### **Natura 2000-gebied**

Versnippering van een Natura 2000-gebied is niet aan de orde omdat de werkzaamheden ruim buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied plaatsvinden. Vanwege stikstofgevoelige habitattypen in onder andere het nabijgelegen Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide op circa 3,9 kilometer is een berekening met het AERIUS model uitgevoerd.<sup>7</sup> Het rekenresultaat hiervan is dat de uitstoot noch in de aanlegfase, noch in de gebruiksfase groter is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit betekent dat de bouw van de twee scheve huisjes geen ecologische effecten heeft en niet leidt tot verslechtering of afname van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden (ecologische beoordeling).

#### **Provinciaal natuurbeleid**

De geplande werkzaamheden leiden niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en of andere natuur buiten NNN. Het meest nabijgelegen deel van het NNN ligt op meer dan 350 meter afstand.

#### **Soortenbescherming**

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het projectgebied is onderzocht in een quick scan.<sup>8</sup> Verblijfplaatsen of andere essentiële elementen van habitatrichtlijnsoorten en niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten', en jaarrond beschermde nesten van vogelrichtlijnsoorten zijn niet aanwezig in het projectgebied of in de directe omgeving ervan. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling daarom niet in de weg. Er moeten wel maatregelen genomen worden om te voorkomen dat beschermde soorten zich tijdens de werkzaamheden in het gebied aanwezig zijn. Die maatregelen staan hieronder opgesomd:

---

<sup>7</sup> SAB: Onderzoek stikstofdepositie Voorschoten rosenburgerlaan Scheve Huisjes, 3 mei 2024.

<sup>8</sup> SAB: Quick scan natuur Rosenburgerlaan te Voorschoten, 15 april 2024.

- Om te voorkomen dat de rugstreeppad zicht tijdens de werkzaamheden op het terrein vestigt wordt aangeraden om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen;
- Ten behoeve van eventueel aanwezige marters dienen heiwerkzaamheden of andere lawaaiige of trillingen veroorzakende werkzaamheden niet in september of oktober plaats te vinden;
- Om verstoring van (boom bewonende) vleermuizen te voorkomen dient er bij de aanleg- en gebruiksfase van de woningen gebruik gemaakt te worden van gerichte verlichting waarbij opgaand groen en bomen niet verlicht worden;
- Om te voorkomen dat niet-jaarrond beschermde vogels zich in het projectgebied bevinden tijdens de werkzaamheden wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om -als het noodzakelijk is in de broedperiode te starten met werkzaamheden- door een ecooloog de aanwezigheid van beschermde vogels te laten beoordelen voor aanvang van werkzaamheden;
- Werkzaamheden dienen in één richting uitgevoerd te worden en van binnen naar buiten zodat dieren niet ingesloten worden en de mogelijkheid hebben om te vluchten;
- De werkzaamheden worden, indien mogelijk, zo trillings- en geluidsarm mogelijk uitgevoerd om verstoring te voorkomen;
- Onnodige verstoring van dieren door het gebruik van licht dient vermeden te worden door bij het gebruik van verlichting te kiezen voor armaturen die weinig strooilicht veroorzaken en te voorkomen dat deze uitstralen en/of gericht worden op opgaand groen en/of bebouwing;
- Om beschadiging van te behouden bomen in het projectgebied te voorkomen dienen ze gemarkeerd en beschermd te worden.

#### **4.14.3 Conclusie**

Het aspect natuur vormt met inachtneming van de beschreven maatregelen geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

## **4.15 Archeologie**

### **4.15.1 Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **4.15.2 Toetsing**

Tijdens de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van de twee scheve huisjes zal de grond geroerd moeten worden. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied

(2010)' heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Dit betekent dat voor het oprichten van een bouwwerk en voor grondwerkzaamheden de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. In het kader van onderhavig project is daarom een archeologisch bureauonderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2011 een verkennend booronderzoek op de locatie heeft plaatsgevonden op basis waarvan geen archeologische waarden te verwachten zijn tot een diepte van 140 cm -mv. Tot deze diepte is de bodem verstoord en kunnen archeologische resten als verloren beschouwd worden. De bodem kan tot deze diepte daarom worden vrijgegeven voor grondroerende werkzaamheden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op grotere diepte is aanvullend onderzoek nodig. In de top van de duin-afzettingen, dat op 170 cm -mv ligt, kunnen archeologische resten aanwezig zijn met resten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Bureau voor Archeologie adviseert om graafwerkzaamheden tot in het potentiële archeologische niveau te vermijden, rekening houdend met een 30 cm veiligheidsbuffer. Dit komt neer op 140 cm -mv. Tevens wordt aanbevolen gebruik te maken van een archeologie vriendelijk palenplan, indien er met palen gefundeerd moet worden.

De voorkeur gaat uit naar een fundering op staal, mits die aangelegd kan worden boven het archeologische niveau. Voor alle paalfunderingen geldt:

- 1 Minimalisering van het aantal palen om bodemverstoringen te beperken.
- 2 Uitgaande van de oppervlakte van palen, verstoren palen maximaal 2% van de oppervlakte van de vindplaats in het plangebied.
- 3 Afstand tussen de palen(rijen) gerekend van rand tot rand bedraagt minimaal 4 m.
- 4 Typen palen gebruiken die de bodem zo weinig mogelijk verstoren.
  - a bij voorkeur grondvervangende palen in stevige (zandige) bodems.
  - b grondverdringende palen kunnen eventueel in slappe klei- of veenbodems.
  - c grondverdringende schroefpalen en groutinjectiepalen altijd vermijden.
- 5 Methode van inbrengen van palen gebruiken die de bodem zo weinig mogelijk verstoort.

Indien dit niet mogelijk is en graafwerkzaamheden dieper dan 140 cm -mv gaan, dan adviseert Bureau voor Archeologie om een booronderzoek uit te voeren om eventuele archeologische resten te karteren.

#### **4.15.3 Conclusie**

Indien niet dieper gegraven wordt dan 140 centimeter beneden maaiveld vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes. Vooralnog zijn er geen werkzaamheden voorzien die de genoemde diepte bereiken.

---

<sup>9</sup> Bureau voor archeologie: Rapport 1459 Tijdelijke woningen Rosenburgherlaan Voorschoten gemeente Voorschoten bureauonderzoek, 30 april 2024.



## 4.16 Cultuurhistorie

### 4.16.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat, voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar zoveel mogelijk rekening mee houden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De gemeente Voorschoten heeft haar ambities ten aanzien van cultuurhistorie in verschillende beleidsdocumenten vastgelegd. Drie belangrijke documenten zijn de kadernota erfgoed, het landschapsontwikkelingsplan en de structuurvisie cultuurhistorie. Deze documenten stellen vast waar belangrijke erfgoederen te vinden zijn en door middel van welk regime ze beschermd moeten worden. Ze worden uitgebreider besproken hoofdstuk 3. Belangrijke thema's zijn het behoud van het groene karakter, het behoud van het karakteristiek landschap van de landgoederenzone en het behoud van kenmerkende landschapsstructuren meer in het algemeen. In de kadernota erfgoed is vastgelegd dat landgoed Rosenburgh onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Voorschoten, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg'. Hiervoor geldt een speciaal welstandregime.

### 4.16.2 Toetsing

Het projectgebied ligt in de landgoederenzone. Deze zone is beschermd op verschillende niveaus. Op provinciaal niveau is het gebied aangeduid als 'Kroonjuweel'. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de richtlijnen uit de visie ruimte en mobiliteit en de verordening ruimte. Deze richtlijnen komen overeen met de rijksregels zoals geformuleerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De bescherming van de landgoederenzone is ook op Rijksniveau geregeld door de aanduiding als 'beschermd dorpsgezicht' door de RCE. De handhaving van dit beschermd dorpsgezicht is verder vastgelegd in het gemeentelijk beleid en gemeentelijke regels. Er wordt aandacht aan besteed in de kadernota erfgoed. Er is een commissie voor welstand en cultureel erfgoed. Het projectgebied ligt volgens het tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied (2010)' in een zone die de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' heeft. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

Er gelden in het projectgebied beperkingen ten aanzien van bouwen. Wanneer er via een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bestaande bestemming mag dat niet leiden tot een aantasting van waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen. Om de waardevolle structuren te behouden is het niet toegestaan oppervlakteverhardingen aan te leggen, bomen te rooien of drainage aan te leggen. Er worden geen bomen gerooid en er wordt geen drainage aangelegd. Het terrein is al grotendeels verhard. Er zal iets aan verharding toegevoerd worden maar dat zal zeer beperkt zijn. Dit kan als verwaarloosbaar worden beschouwd. In de toekomstige situatie zal er ongeveer 40 m<sup>2</sup> meer verharding zijn dan in de bestaande situatie. De extra verharding heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van de landgoederenzone. Rosenburgh blijft een groen gebied met een duidelijk leesbare buitenplaats-structuur. De scheve huisjes en het kleine beetje verharding daar rondom tast de structuur, het groen en de kenmerkende hiërarchische opbouw van het landgoed niet aan. Bovendien is de te realiseren situatie slechts van tijdelijke aard.

#### **4.16.3 Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### **4.17 Mobiliteit en parkeren (mobiliteitstoets)**

#### **4.17.1 Algemeen**

##### **Verkeer**

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).

##### **Parkeren**

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. In de gemeente Voorschoten is geen parkeerbeleid van kracht.

#### **4.17.2 Toetsing**

##### **Verkeer**

De realisatie van de twee scheve huisjes heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. De bewoners zullen vermoedelijk zelf niet beschikken over een auto, maar het is wel goed mogelijk dat bezoekers en hulpverleners de locatie per auto willen bezoeken. Ook op basis van kencijfer voor verkeersgeneratie van het CROW lijkt de verkeersgeneratie gering. In het slechtste geval betreft het hier een niet stedelijk buitengebied. De verkeersgeneratie voor kleine eenpersoonswoningen op een dergelijke locatie ligt tussen 1,8 en 2,4 per woning. Dit betekent dat er maximaal 5 auto's per etmaal aan extra verkeer zal worden gegenereerd. Dit kan worden opgevangen op de omliggende wegen.

##### **Parkeren**

Het initiatief biedt ruimte aan de realisatie van twee scheve huisjes. Met deze ontwikkeling vinden beperkte wijzigingen plaats in de verkeers- en parkeersituatie. In de gemeente Voorschoten is geen parkeerbeleid van kracht. Om te kunnen beoordelen of er in voldoende mate aan parkeerplekken voorzien is, zijn de kerncijfers van het CROW geraadpleegd. Ook is het CBS geraadpleegd. Volgens het CBS is het buitengebied van Voorschoten als 'niet stedelijk' te kenmerken (en Bijdorp als 'Sterk stedelijk'). Het ASVV geeft een parkeernorm van 0,6 tot 0,8 voor kleine eenpersoonswoningen in een niet stedelijk buitengebied. Er zijn volgens het CROW voor de twee scheve huisjes dus 1,2 tot 1,6 parkeerplek nodig. Er is ruimte voor het parkeren van twee auto's op het terrein van de gemeentewerf. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

#### **4.17.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

### **4.18 Omgevingskwaliteit**

#### **4.18.1 Algemeen**

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

#### **4.18.2 Toetsing**

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van omgevingskwaliteit is vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan en de welstandsnota. Deze documenten worden besproken in paragraaf 3.4. Het landschapsontwikkelingsplan vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes. Het projectgebied bevindt zich op een plek die in de welstandsnota extra aandacht krijgt. De welstandsnota zorgt voor beperkingen voor de grootte en vorm van de huisjes. Aangezien de huisjes een beperkte grootte hebben en bescheiden worden vormgegeven zijn ze desondanks passend in het strenge welstandsregime. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.4.5.

#### **4.18.3 Conclusie**

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee scheve huisjes.

# 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- 1 aangewezen bouwactiviteiten
- 2 aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De woningen worden gerealiseerd door een woningcorporatie. Deze ontwikkeling is opgenomen in de exploitatie van de corporatie. De gemeente blijft eigenaar van de grond en stelt deze beschikbaar aan de corporatie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de corporatie als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

## 5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

### 5.2.1 Participatie

Op grond van artikel 7.6 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een BOPA aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het participatietraject wordt gestart als de locatie definitief als geschikt is aangemerkt en wordt aangegeven om de scheve huisjes op te realiseren. Het participatietraject zal plaatsvinden conform de Leidraad participatie van de gemeente Voorschoten.

## 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op basis van voorgaande hoofdstukken wordt geconcludeerd dat onderhavig project met inachtneming van de aanbevelingen uit het akoestisch onderzoek aansluit bij het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling  
info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam  
Jacob Bontiusplaats 9  
1018 LL Amsterdam