



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Oplegnotitie principeverzoek/schetsplan Leidseweg 104 te Voorschoten

Datum: 10 november 2014 (herz.)
Van: Sef Teerink
Aan: Frank van Heusden Casemanager
Cc: Jelle Offringa, Mark Veliscek, Gerard Ankone, Laurens Elzinga, Marja Kootker/Rob Groen, Elise Coenen
Bijlage: Nieuwbouw 5 woningen a/d Leidseweg 104 te Voorschoten – Piet Onderwater & Partners
26 april 2014
Onderwerp: Schetsplan 5 nieuwe woningen Leidseweg 104 Voorschoten

Inleiding

Op 8 mei 2014 is een schetsplan ingediend voor het realiseren van 5 nieuwe woningen aan de Leidseweg 104 in Voorschoten (Z-19568-VS/IN-27373).

Het betreft een vijftal woningen in rij ter plaatse van en 'achter' de huidige bedrijfswoning bij het voormalige agrarische bedrijf. De beoogde woningen zijn 8,4 breed en 12,7 meter diep. De woningen zijn 2 lagen met kap. De goothoogte is 6,5 meter en de bouwhoogte is 10,0 meter. Het zijn flinke woningen voorzien van onder meer 6 slaapkamers, 3 badkamers en een kelder onder de volledige footprint van de woningen. De woningen hebben elk een inhoud van ruim 1000 m³ (exclusief kelder en bijgebouwen).

De woningen liggen achter het bebouwingslint aan de Leidseweg en het bouwblok ligt met de achterzijde van de woningen richting de achterzijde van de woningen aan de Leidseweg. De voorzijde van de woningen liggen op het zuidoosten en worden ontsloten door middel van een nieuwe weg die aansluit op de Leidseweg via het terrein van de Kerk en het nieuwe bondsgebouw.

De woningen krijgen de beschikking over een tweetal opstelplaatsen op eigen grond aan de voorzijde van de woningen, om zo op eigen terrein te kunnen parkeren.

(zie bijlage 1)

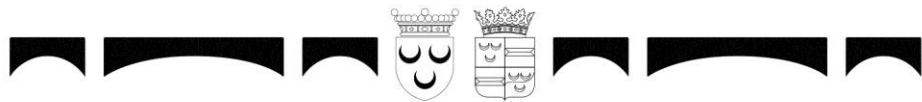
Ontwikkelingen

Naast het voorliggende initiatief van de eigenaren van de grond zijn er nog een aantal andere ontwikkelingen die vragen om herbezinning van de functie van dit gebied. Het bedrijfsmatig agrarische gebruik van de gronden is inmiddels beëindigd, er is reeds een sloopvergunning afgegeven voor een deel van de boerderij, enkele opstallen zoals bijvoorbeeld de hooiberg zijn gesloopt en op de aangrenzende gronden wordt op een andere plaats een nieuw bondsgebouw neergezet met een nieuwe parkeerplaats en bijbehorende ontsluiting. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding om na te denken over een nieuwe invulling van het gebied en heroverweging van de bestemmingen en daarmee de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan Oost, vastgesteld op 16 juni 2012. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan in die zin dat 5 woningen worden gerealiseerd op grond met de bestemming Agrarisch (artikel 3), waarop de gevraagde bebouwing niet is toegestaan. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning ligt binnen deze bestemming en wordt mogelijk gemaakt door een specifieke aanduiding binnen de bestemming.

In het bestemmingsplan (figuur 1) is de toen bestaande regeling geconsolideerd; er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor functiewijziging opgenomen.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Agrarische bebouwing is toegestaan tot maximaal 40% van het bouwvlak (met een grootte van circa 1.700 m² is dat 680 m²¹), met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,00 respectievelijk 8,00 meter. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,25 respectievelijk 8,50 meter. Totaal is op het gehele bouwvlak zo maximaal circa 4070 m³² bebouwing t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering toegestaan.

De huidige oppervlakte van de voormalige boerderij bedraagt circa 200 m², en circa 250 m² aan verspreide bebouwing. Een aantal bouwwerken is reeds gesloopt, dat betekent dat op dit moment niet alle bouw mogelijkheden zijn benut.



Figuur 1 – het geldende bestemmingsplan Oost en naastgelegen bestemmingsplan Leidseweg 100 (rechts)

NB: Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de naastgelegen woningen aan de Leidseweg 104/106 ingrijpend te wijzigen. De in het bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5,50 en 9,00 meter. Dat maakt een extra bouwlaag op deze beide woningen mogelijk.

Het nieuwe Bondsgebouw is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Parochiecentrum Leidseweg 100. Dit plan is vastgesteld op 7 maart 2013. Hierin is de nieuwe locatie en maximale afmetingen van het Bondsgebouw vastgelegd en tevens het benodigde extra parkeren bestemd. Ook is het naastgelegen agrarische perceel (exclusief het bouwvlak) hierin vastgelegd als Groen.

De oppervlakte van de beoogde woningen inclusief de bijbehorende bergingen is ongeveer 600m². Indien alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak (inclusief de gronden die niet in eigendom zijn) wordt geamoveerd is het plan voor wat betreft het oppervlak van de bebouwing niet direct strijdig. (maar wel v.w.b. functie en ook deels buiten het bouwvlak) (denk ook aan al dan niet vergunningvrije aan-, uit- en bijgebouwen)

¹ Waarvan aanvragers circa 1250 m² in eigendom hebben (circa 500 m² te bebouwen)

² Waarvan 3010 m³ in eigendom



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Met een beoogde goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10,00 meter is de bebouwing aanzienlijk hoger en volumineuzer dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Inclusief beoogde berging maar exclusief overige (vergunningvrije) mogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen is de beoogde bebouwing circa 5100 m³.

Procedure

De door de aanvrager geschetste ontwikkeling past zoals gezegd niet binnen het bestemmingsplan. Om medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen zou ontheffing van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Dit is niet mogelijk op basis van een reguliere Wabo-procedure door toepassing van de zogenaamde kruimelgevallen regeling (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 – Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II). Er zal een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk zijn.

In deze oplegnotitie wordt op basis van een beoordeling van diverse aspecten van het verzoek een advies uitgebracht over het principeverzoek.

Beleid

Groenstructuurvisie

De groenstructuurvisie is vastgesteld in 2009 en heeft ondermeer de volgende functies:

- Bepaling van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes op gemeentelijk niveau en op wijkniveau;
- Behoud en ontwikkeling van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;

In de groenstructuurvisie grenst de locatie aan de wijkgroenstructuur (zie figuur 2). Groengebieden die als wijkstructuur worden aangegeven, zijn van dusdanig belang voor wijk dat ze niet verkocht worden. In de wijkgroenstructuur zijn de belangrijkste structurerende lanen, groenstroken, groenvlakken, parkjes, singels en vaarten opgenomen. Daarnaast zijn er elementen als singels en vaarten toegevoegd, die soms door verschillende wijken lopen, maar tot de hoofdstructuur behoren. Deze elementen zijn belangrijk voor de samenhang tussen meerdere wijken. Ontwikkeling van onderhavige locatie biedt door zijn ligging mogelijkheden om de groenstructuur te versterken.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl



Figuur 2 Uitsnede groenstructuurvisie

Welstandsnota

De Welstandsnota is vastgesteld in 2002. Bij iedere aanvraag voor een omgevingvergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is, volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Onderstaande tekst is aangehaald uit het bestemmingsplan "Parochiecentrum Leidseweg 100", dat in 2013 is opgesteld om de vernieuwing van het parochiecentrum mogelijk te maken.

De bebouwing aan de Leidseweg maakt onderdeel uit van het lint Leidseweg en Veurseweg. Ter plaatse is sprake van een bijzonder welstandsgebied. Nieuwbouw dient bij te dragen aan het versterken van het oorspronkelijk dorpskarakter van het lint als geheel met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Tevens is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dienen bouwwerken wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving. Voorts dient bebouwing te worden afgestemd op de bouwhoogte en –massa en kapvorm van de belendende bebouwing.

Dit betekent dat het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten in het gebied.

Gezien de ligging van onderhavige locatie gelden deze richtlijnen ook voor de beoogde bebouwing.

PM welstandadvies



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Cultuurhistorische analyse

Locatie

De voormalige boerderij bij de Rooms Katholieke kerk is onderdeel van het ensemble: kerk, pastorie, bondsgebouw en graalhuis (aan de overzijde van de Leidseweg). Er is van oudsher een functionele en visuele relatie tussen de verschillende onderdelen. De functionele relatie van de boerderij met de rest van het ensemble is met het verdwijnen van de agrarische functie verdwenen. De visuele relatie is nog nadrukkelijk aanwezig, maar verandert nadrukkelijk door de verschillende ontwikkelingen.

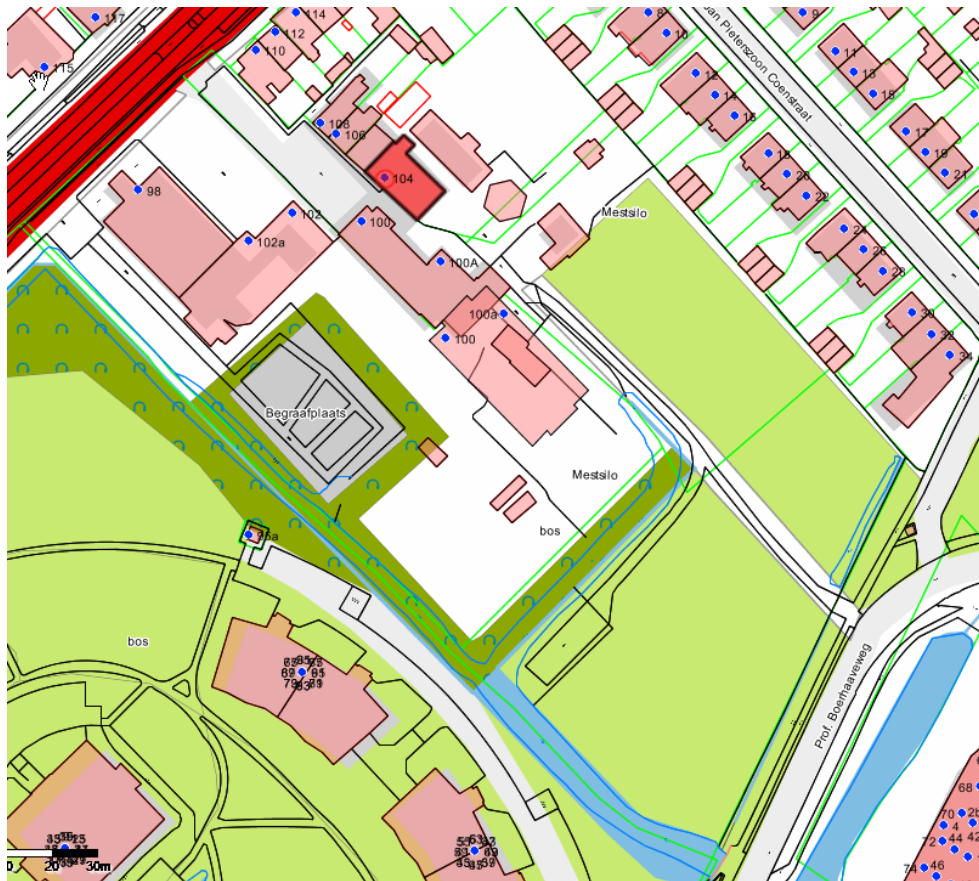
Stedenbouwkundig zijn de kerk, pastorie, bondsgebouw trapsgewijs achter elkaar gepositioneerd, waarbij de rooilijn steeds iets verder naar achteren ligt ten opzichte van de gevel van de kerk. De boerderij ligt iets afzijdig met een doorgang tussen bondsgebouw en boerderij.

De voormalige boerderij als onderdeel van het kerkelijk ensemble is relatief zeldzaam in deze regio.

Achter de boerderij ligt een weidegebied dat wordt begrensd door de opvaart van Stadwijk, de bebouwing aan de Jan Pietersz. Coenstraat en de prof. Boerhaaveweg. (zie figuur 3)

Monumenten

De kerk en de pastorie zijn aangewezen als Rijksmonument inclusief het toegangshek van de begraafplaats. Voor de redengevende beschrijving wordt verwezen naar de website van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed. Hierin wordt aangegeven dat het bijbehorende bondsgebouw (1900), het eigen huis van 'St. Josephs Gezellen' (Graalhuis -1929) en de begraafplaats (1820) deel uit maken van het kerkelijke complex, maar voor de bescherming van ondergeschikt belang zijn.



Figuur 3 Locatie en omgeving



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Recente ontwikkelingen

Voor het Bondsgebouw is een sloopvergunning afgegeven en wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Deze nieuwbouw ligt verder naar achter op het perceel. Het Graalhuis (Leidseweg 117) en de boerderij Herdershoeve (Leidseweg 104) zijn opgenomen in de lijst van beeldbepalende objecten in de gemeente. Deze lijst heeft geen status.

Op 14 januari 2013 is een zienswijze ingediend tegen de plaatsing van de voormalige boerderij op de lijst van beeldbepalende objecten. Hierin wordt aangegeven dat de redengevende omschrijving van de boerderij feitelijke onjuistheden bevat en wordt tevens de stedenbouwkundige-, landschappelijke-, architectonische- en cultuurhistorische waarden betwist. Hieronder onder een korte opsomming van de zienswijze:

- *Stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit*

Door de sloop van het huidige Bondsgebouw wordt de afstand tussen boerderij en de pastorie / kerk zodanig groot dat er geen sprake meer is van een ensemble. Omdat er inmiddels verschillende eigenaren zijn, is er ook geen sprake van een functionele relatie.

Door de aanleg van de prof Boerhaveweg is de verkavelingsstructuur door het dempen van sloten en het verleggen van het pad naar de weilanden achter de Prof. Boerhaveweg rigoureus veranderd. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is niet meer aanwezig.

De genoemde bomen in de redengevende omschrijving staan niet in het weiland, maar in de tuin van de pastorie.

- *Architectonische Kwaliteit*

Door de bouw van 106 en 108 tegen de voorzijde van de boerderij omstreeks 1930 is niet alleen het uiterlijk, maar ook de indeling gewijzigd. Het oorspronkelijke karakter is zodanig aangepast dat er geen sprake meer is van een gaaf cultuurhistorische object. Omdat het agrarisch gebruik door wetgeving op deze locatie niet meer mogelijk was is de indeling van stal en bijbehorende schuren gesloopt en worden de ruimtes als opslag gebruikt. De beide hooibergen zijn volledig aangepast. De houten constructie en de rieten kap zijn vervangen door met stalen constructie en golfplaten. Verder zijn er architectonische wijzigingen gedaan aan de boerderij zoals ramen en dakkapellen.

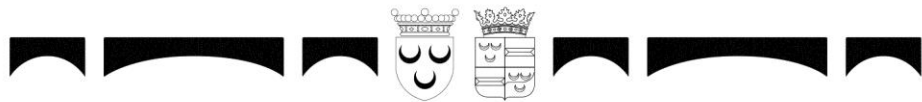
Het erf is gesplitst in 2 eigendommen, waardoor een hooiberg en een aantal schuren juridisch geen deel meer uitmaken van de boerderij.

Na het overlijden van de eigenaar F.P. Warmerdam in juni 2013 is door de erven een sloopmelding gedaan. Deze is bij schrijven van 13 november 2013 akkoord bevonden.

Cultuurhistorische waarde

In de annalen van 866 komt er in Voorschoten een Laurentiuskerk voor (op de locatie van de huidige dorpskerk). Door vele catastrofes (instorting, beeldenstorm, beleg van Leiden) moest de parochie uitwijken naar een nieuwe locatie. Na de reformatie (1644) kreeg de Katholieke Kerk een nieuwe pastoor en week uit naar een schuur op een bebost terrein aan de Leidseweg. De schuur waarin de kerk werd gehuisvest was onderdeel van een boerderij die daar lag. De houten schuur werd in gebruik genomen als pastorie en kerkruimte. Deze schuur stond vlak achter het huidige bondsgebouw. De verscholen 'schuurkerk' ontwikkelde zich door de eeuwen heen naar een echt kerkgebouwtje. Aan het einde van de 18e eeuw werd een orgel aangeschaft en in 1830 werd een torentje met bel geplaatst en kreeg de schuur een dak van echte dakpannen. Weer wat later kreeg de toren een uurwerk.

Het besluit tot bouw van een nieuwe kerk kwam in 1863, toen het Katholieke geloof weer openlijk beleefd werd. De oude kerk op deze locatie is pas in 1873 afgebroken.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Het gebied waar alle kerkelijke gebouwen zijn gelegen werd in de 19e eeuw de 'Kerkwerf' genoemd. In 1815 werd de boerderij officieel overgedragen aan de kerk. In 1840 krijgt Pieter Gijsbertz. Van Leeuwen het recht van opstal op de boerderij. Ook mag hij de bijbehorende landerijen gebruiken, die doorlopen tot aan de vliet. Tot het begin van de 20^e eeuw werkten er nazaten van Van Leeuwen. Het oorspronkelijke land bij de boerderij liep tot aan de Vliet. Uit een vergelijking van de kadastrale minuut van 1832 en de polderkaart uit 1899 kan worden opgemaakt dat de huidige boerderij iets kleiner is dan zijn voorganger. Het is een vrij gaaf bewaard gebleven langhuis, waarbij stal en woongedeelte door een zadeldak worden gedekt. Er zijn alleen vergunningen bekend voor de bouw van een stal (naast de boerderij aan de noordzijde) en een mestsilo (achter de pastorie). In 2002 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en zijn de landerijen in Starrenburg en de zuidhoflandsepolder verkocht. De boerderij gekocht van de kerk, op het land achter de kerk wordt nog wat (hobby) vee gehouden.

De hooiberg achter op het erf met houten staanders is een zeldzaamheid geworden. De rieten kap is later vervangen door stalen golfplaten. Inmiddels is de hooiberg gesloopt.

Ruimtelijke analyse

De locatie maakt onderdeel uit van een ensemble, met o.a. de volgende kenmerken:

Hiërarchie: een aflopende reeks volumes, van groot/hoog naar laag, van verticaal naar meer horizontaal. Dit wordt nog versterkt door de afstand t.o.v. de Leidseweg: het grootste/hoogste volume ligt vooraan, de kleinere volumes liggen terug.

Oriëntatie: de entrees en de voorkanten van de gebouwen zijn gericht op de Leidseweg en georganiseerd aan een meervormig 'voorplein'.

Functionaliteit: Ook in functioneel opzicht is er sprake van een ensemble, namelijk van functies die – van oorsprong – bij elkaar hoorden.

Zie hiervoor de figuren 4 en 5.



Figuur 4 Locatie en omgeving



Figuur 5

Aan de achterzijde heeft de locatie tot op de dag van vandaag een landelijke uitstraling door de combinatie van voormalige agrarische bebouwing en weiland. Er is sprake van een duidelijke achterkantsituatie; deze geeft de locatie een informele aanblik.



Figuur 6

De situatie zal iets wijzigen door nieuwbouw van het verenigingsgebouw en de bijbehorende parkeerruimte, maar de ruimtelijke en functionele opzet van het gebied blijft ook na realisatie daarvan in hoofdlijn in tact.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om Leidseweg 104/106 ingrijpend te wijzigen, omdat de toegestane goot- en bouwhoogte 5,50 respectievelijk 9,00 meter bedragen. In combinatie met de mogelijke sloop van de aangrenzende bebouwing, is het huidige bebouwingsbeeld niet vastgelegd. Het heeft grote consequenties voor de ruimtelijke opbouw van het ensemble wanneer beide mogelijkheden worden benut.

Beoordeling

De functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming is een logische stap in de herontwikkeling van de locatie. Er is echter wel een groot aantal ruimtelijke bezwaren tegen de wijze waarop hier nu invulling aan wordt gegeven.

De voorgenomen sloop maakt voorste woningen los van de boerderij, dit deel blijft als een geamputeerd deel staan. De voorgestelde bouw van 5 woningen sluit op geen enkele wijze aan op de bebouwingsstructuur en draagt niet bij aan de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van het gebied.

Er ontstaat een te groot volume: in de voorgestelde maatvoering concurreert de nieuwbouw met de maten van het ensemble. Er ontstaat bovendien een aanzienlijke toename ten opzichte van het – agrarische – bouwvolume dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit is niet gewenst.

De typologie van het rijtje 'herenhuizen' sluit niet aan op de typologie van het gebied.

Het ontstaan van een voorkantsituatie, waarbij de oriëntatie wijzigt en het gebied een formeler karakter krijgt, doet geen recht aan de identiteit van de locatie. Ook is de afstand tussen het bouwblok en de achterzijde van de J.P. Coenstraat te klein.

De ontsluiting van de woningen, aan een nieuw te realiseren doodlopend pad, levert geen bijdrage aan een heldere ontsluitingsstructuur.

De duurzame instandhouding van het open / landelijke karakter van het aangrenzende weiland is een punt van zorg, maar deze maakt – vanwege de eigendomssituatie – geen onderdeel uit van de gevraagde ontwikkeling. In het bestemmingsplan Leidseweg 100 is (een deel van) het onbebouwde deel van het agrarische perceel bestemd als 'Groen'.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Overige aspecten

Verkeer en parkeren

Voor iedere woning staan 2 parkeerplaatsen gepland. In de vergunning dient gewaarborgd te worden dat in elk geval een deel van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen openbaar zullen zijn.

Er zijn verder voldoende parkeerplaatsen in de omgeving. Achter en ten behoeve van het nieuwe bondsgebouw komen nog extra parkeerplaatsen, die beperkt dubbel gebruikt zouden kunnen worden. De uitbreiding (met een aantal) woningen in de beoogde opzet is voor wat betreft parkeren geen probleem.

Via de bestaande uitrit bij de kerk worden de woningen ontsloten op de Leidseweg.

Vanaf de uitrit is er ruim zicht op het verkeer op de Leidseweg: zowel fiets- als autoverkeer. Linksafslaan is voor autoverkeer iets lastiger omdat de middenberm vrij smal is. Dit geldt echter ook voor het huidige gebruik. De ontsluiting is niet ideaal maar geeft geen problemen in het gebruik. De bouw van de 5 woningen geeft geen zodanige verhoging van de verkeersgeneratie dat hierdoor een verkeersonveilige situatie ontstaat.

Daarnaast zullen de bewoners frequent gebruik maken van de uitrit waardoor zij snel goed bekend raken met de situatie. Dit geldt in mindere mate voor bezoekers van de kerk en het bondsgebouw.

Volkshuisvesting

Tegen de beoogde woningtypen is (vanuit volkshuisvesting) geen bezwaar. Volgens de laatste onderzoeken is de realisatie van eengezinswoningen in Voorschoten meer dan kansrijk. Op dit moment is het zo dat elke ontwikkelaar van woningen in Voorschoten minimaal 30% van de woningen in het sociale segment dient te realiseren. (Woonvisie Voorschoten). Ontwikkelaars die minder dan 30% sociaal opleveren, moeten 15.000 per niet-gerealiseerde sociale woning afdragen aan het volkshuisvestingsfonds.

Op dit moment wordt in de regio gesproken over nieuwe uitgangspunten ten aanzien van het noodzakelijke percentage. Ook een ondergrens aan het aantal woningen lijkt wenselijk. Hierover bestaat op dit moment echter geen zekerheid.

De gemeenten hebben in de regio afspraken gemaakt over het maximaal aantal te bouwen woningen in de verschillende gemeenten. Wat betreft aantallen is er regionaal een grens van 10 woningen afgesproken waaronder het regionaal is vrijgesteld. De locatie is verder binnenstedelijk, en sluit zo aan op het beleid van de Provincie om de vraag naar functies eerst binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen.

De beoogde woningen zijn derhalve programmatisch akkoord. Er dient wel rekening houden te worden met het feit dat minimaal 30% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd dient te worden, of dat een bijdrage aan het volkshuisvestingsfonds geleverd dient te worden.

Water

Indien er sprake zal zijn van extra verharding in het plangebied, zal compensatie noodzakelijk zijn voor waterberging. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is op deze locatie de waterbeheerder. Rijnland stelt eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheergebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn nader uitgewerkt in beleidsregels en algemene regels. Voor de compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak in Rijnlands beheergebied zijn beleidsregels opgesteld.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient bij een toename van meer dan 500 m² 15% van de totale toename te worden gecompenseerd door nieuw te graven oppervlaktewater. Voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m².



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat.
- het betreffende peilvak de toename van de piekafvoer door uitbreidingen van het verhard oppervlak niet kan verwerken.

Milieu

We gaan ervan uit dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse geheel wordt gestaakt. (het principeverzoek doet hier geen uitspraak over) D.w.z. dat geen stalgebouw of mestopslag in gebruik blijft, zodat bij planrealisatie de bewoners geen geurhinder te duchten hebben. Het belangrijkste milieuaspect dat dan overblijft is geluidhinder (verkeerslawaaï Leidseweg). Gelet op de afstand van de planlocatie tot de Leidseweg en de (afgeschermd) situatie van de geprojecteerde woningen is er een goede kans dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde gehaald wordt. Een akoestisch onderzoeksrapport moet dat aantonen. De milieuaspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

De functiewijziging van agrarisch naar wonen is akkoord, mits duidelijkheid ontstaat over de duurzame instandhouding van het open / landelijke karakter van het aangrenzende weiland. Er zijn echter wel een groot aantal ruimtelijke bezwaren tegen de wijze waarop hier nu invulling aan wordt gegeven. Het voorstel om 5 herenhuizen in de voorgestelde opzet te realiseren wordt daarom afgewezen.

Het weiland is een restant van het historisch landschap en heeft een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en het landelijke karakter van het hedendaagse Voorschoten. De voormalige boerderij met erf, erfbebouwing en weiland herinnert aan de agrarische ontwikkeling van Voorschoten.

Bij herontwikkeling van dit gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige-, landschappelijke-, en cultuurhistorische waarden. Het voorliggende schetsplan houdt daar geen rekening mee. Op geen enkele wijze versterkt de nieuwbouw van 5 woningen in een rij de aanwezige waarden. Het gebied is door het bouwplan niet meer afleesbaar als onderdeel van de agrarische ontwikkeling van Voorschoten

Verwacht wordt ook dat omwonenden bezwaar zullen maken tegen het plan, gezien de behoorlijke toename aan bouwvolume op kortere afstand van hun perceel dan op dit moment is toegestaan.

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Er zijn als gezegd wel mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel tot woningbouw. De gemeente is hierover het gesprek aangegaan met de aanvrager. De uitgangspunten zijn mede op basis van dit gesprek tot stand gekomen en bieden de mogelijkheid voor een groot deel van de aan de wensen van de aanvrager tegemoet te komen.

De volgende uitgangspunten zijn aanknopingspunten voor herontwikkeling:

- Herontwikkelen van een bebouwingscluster ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijfscentrum, waarbij de voorgevel van de nieuwbouw ongeveer op de noordelijke zijgevel van de voormalige boerderij ligt.
- Bebouwing is georiënteerd op een tweede voorplein.
- Bebouwing bestaat uit een rij woningen met een nokrichting haaks op de Leidseweg zodat de meeste bebouwing (kerk, bondsgebouw en nieuwbouw) in dezelfde richting liggen.
- De woningen worden afgedekt met een zadeldak met een lage goot en een groot dakvlak.
- Bebouwing wordt beperkt tot het bebouwde volume dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.



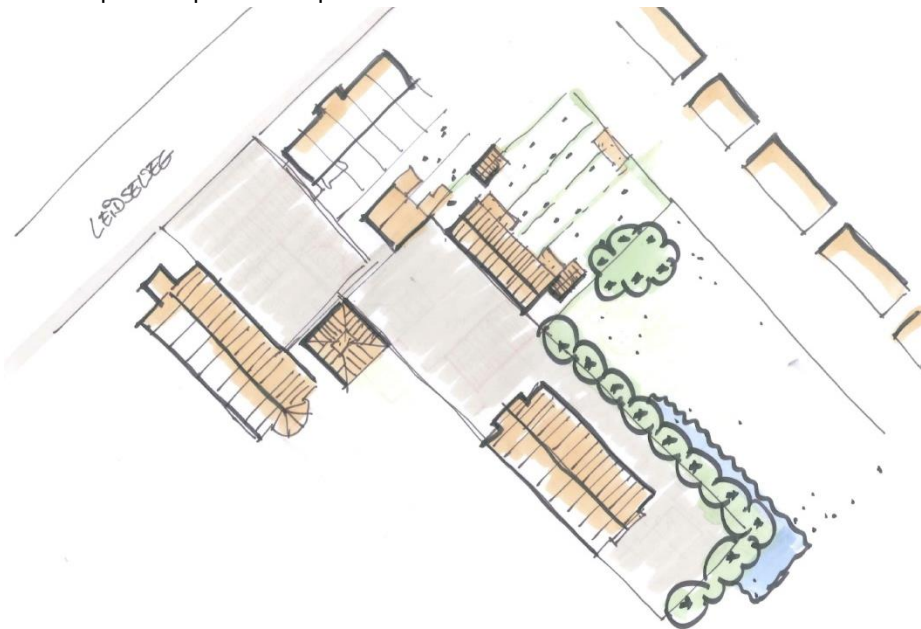
WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

- Erf aan de achterzijde (Boerhaaveweg) gedeeltelijk afschermen met een bomengroep (boomgaard) zodat een afwisselend beeld van groen / bebouwd / onbebouwd ontstaat.
- Landelijk karakter handhaven; gebied open houden.
- Beheer van het naastgelegen perceel dient geregeld te worden (wie dat gaat beheren, en voorkomen dat dit een paardenbak wordt).

Overige uitgangspunten:

- Agrarische bedrijfsvoering ter plaatse geheel wordt gestaakt
- Akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai Leidseweg
- Watercompensatie bij toename verharding
- Afdracht bij niet realiseren van een bepaald percentage sociale woningen
- Voor iedere woning staan 2 parkeerplaatsen gepland. (als voorwaarde formuleren: per woning dient voorzien te worden in ...) In de vergunning dient gewaarborgd te worden dat een deel van deze parkeerplaatsen openbaar worden.



Figuur 7 Schets ontwikkelingsmogelijkheden

Ontwikkelingsschets

Op basis van bovenstaande schets (zie figuur 7) is het mogelijk maximaal 5 rijwoningen te realiseren. Belangrijk hierbij is de oriëntatie en ligging aan een nieuw te vormen openbare ruimte. Hierdoor kunnen de woningen op een logische wijze worden ontsloten en in deze ruimte kan tevens het parkeren worden opgelost. Door de concentratie van bebouwing aan deze zijde wordt de openheid van het perceel behouden en is de ruimtelijke invloed op de omgeving beperkt zodat de maatschappelijke haalbaarheid wordt vergroot. Uitgangspunt is dat het bebouwde volume (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) niet groter wordt dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Belangrijk bij de uitwerking van de plannen is de inpassing in de omgeving en met name de vormgeving van het gebouw. Door de teruggelegen ligging wordt hier al enigszins in voorzien, maar voorgesteld wordt aan de zijde van het plein uit te gaan van een verlaagde goot en een groot dakvlak. De functies en monumentale status van de omliggende bebouwing vragen hierom.