

Vergunning nummer: Z/18/017706/V

Ontwerpbeschikking VERLEEND

Burgemeester en wethouders hebben op 25 januari 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Niersman Vastgoed B.V., de heer M.M. Niersman, Veurseweg 79, 2251 AA Voorschoten, voor het bouwen van 5 woningen met bijgebouw, op het perceel Leidseweg 104, Voorschoten met de volgende activiteiten:

- **Het bouwen van een bouwwerk** (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);

Volledigheid

De aanvraag is ontvankelijk ingediend en in behandeling genomen.

Afwijken bestemmingsplan

De aanvraag voor bouwen wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 Wabo).

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten;

- **Het bouwen van een bouwwerk** (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
- **Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden**
(artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo – ambsthalve toegevoegd);
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo – ambsthalve toegevoegd);

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 4 genoemde overwegingen en voorwaarden. De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl van <datum publicatie gemeente pagina>. (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- het ontwerpbesluit op <datum toezending aan aanvrager> aan de aanvrager is gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit op <datum toezending aan aanvrager> aan de indiener van de zienswijze is gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit vanaf CHECK SUBPROCEDURE "TER INZAGE LEGGEN" tot CHECK SUBPROCEDURE "TER INZAGE LEGGEN" ter inzage heeft gelegen met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)

Voor de ter inzage legging heeft de gemeente al een zienswijze op de aanvraag ontvangen. De zienswijze geeft nu geen aanleiding om de ontwerpbeschikking te baseren op een voornemen tot weigeren. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijze zal plaatsvinden na de ter visie termijn.

*Er is/zijn tijdens de terinzagelegging **wel/geen** zienswijze(n) naar voren gebracht. Deze zienswijze(n) heeft/ hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbesluit aan te passen. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in de bijlage(n)*

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager. (artikel 3:41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)

Van dit besluit wordt mededeling gedaan

- aan degene(n) die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze(n) naar voren heeft/ hebben gebracht. (artikel 3.43, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)
- op de website www.officielebekendmakingen.nl <datum publicatie gemeente pagina>. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)
- in de Staatscourant van <datum publicatie Staatscourant>. (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)

Terinzagelegging

Per dd-mm-jjjj is het ontwerpbesluit na publicatie gedurende zes weken digitaal in te zien. Dit is aan te vragen via de website: www.voorschoten.nl/digitaalinzien. Voor vragen is telefonisch contact mogelijk via 14071.

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. (artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b Wabo)

Voorschoten, datum: dd-mm-jjjj

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

P.W.M. Winters
Casemanager Vergunningen

Ontwerpbeschikking

Bent u het niet eens met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit beroep instellen bij de rechtbank. Het beroepschrift stuurt u naar de sector Bestuursrecht van Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Als burger kunt u dat ook digitaal doen via <https://loket.rechtspraak.nl/>.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen heeft ingebracht of aan wie redelijkerwijs verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingebracht.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Ontwerpbesluit

Vergunning nummer: Z/18/017706/V
Pagina: 5 van 6

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag
omgevingsvergunning Vergunning nummer: Z/18/017706/V

Documentnaam	omschrijving	Ontvangen d.d.
N0101	003_2e verd + dakplattegrond	19-10-2020
N0100	003_begane grond + 1e verd	19-10-2020
N0301	003_doorsneden	19-10-2020
N0201	003_gevelaanzichten	19-10-2020
W101	003_hoofdropzet constructie 2e verd + dak	19-10-2020
W250	003_hoofdropzet constructie 3D	19-10-2020
W100	003_hoofdropzet constructie begane grond + 1e verd	19-10-2020
W200	003_hoofdropzet constructie doorsneden	19-10-2020
N2201	003_plattegronden Bouwbesluit	19-10-2020
N0401	003_principe details	19-10-2020
N0001	003_situatie	11-01-2021
N0102	003_tekening naastgelegen belending	19-10-2020
Rapport 1388	004_Archeologie BO	19-10-2020
20467/1.3	004_Asbestinventarisatie	19-10-2020
B17-2136	004_Bodem_PvA	19-10-2020
17-2136 v1	004_Bodemonderzoek	19-10-2020
5548_00	004_documenten lijst	19-10-2020
5548	004_EPC	19-10-2020
BE/2017/317/r	004_Flora en Fauna Oriënterend onderzoek	19-10-2020
WND359-0003	004_Geluidsonderzoek	24-02-2021
5548_00-kl-mat	004_kleuren- en materialenstaat	19-10-2020
9811639140/10 200036262 - 1	004_Klic-melding	19-10-2020
stikstofdepositie	004_Memo_stikstof	19-10-2020
--	004_Oplegnotitie	19-10-2020
--	004_ruimtelijke onderbouwing	24-02-2021
RUfh2BixKyTK	004_Stikstof_bouwfase	19-10-2020

Vergunning nummer: Z/18/017706/V
Pagina: 6 van 6

Rz6Cf6tJ9nHt	004_Stikstof_gebruiksfase	19-10-2020
--	004_tech. omschrijving Versie 3	19-10-2020
5548 type A	004_TypeA-BB01-20190115	19-10-2020
5548 Type B	004_TypeB-BB01-20190115	19-10-2020
5548 Type C	004_TypeC-BB01-20190115	19-10-2020
18.026775/ V66133	004_Vergunning_Hoogheemraadschap_van_Rijnland	19-10-2020
--	004_Watercompensatie	19-10-2020
17121	005_Uitgangspuntenrapport_20190123	19-10-2020
--	aanvraagformulier publiceerbare	30-01-2018
--	aanvraagformulier	30-01-2018

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/017706/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo.

Overwegingen:

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Bouwverordening Voorschoten 2008, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

In dit kader is op 12 februari 2018 en 29 maart 2018 positief advies ontvangen van de Omgevingsdienst West Holland ten aanzien van de geschiktheid van de bodem voor het gebruik wonen.

In dit kader is op 5 maart 2018 positief advies ontvangen van de gemeentelijke beleidsmedewerker verkeer ten aanzien van parkeren en verkeer.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Voorschoten Oost" van kracht.

De locatie is ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor;

- "agrarisch (art. 3)

en voorzien van de dubbelbestemmingen;

- "Waarde-Archeologisch gebiedstype 5", en
- "Waterstaat-Waterkering".

Het bouwen is op de volgende punten in strijd gebleken met de voorschriften van het bestemmingsplan:

- de gebruiks- bebouwingsvoorschriften vanuit Artikel 3 Agrarisch

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 11 januari 2021 het plan beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in de Welstandsnota Voorschoten.

Voorwaarden

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
2. De werkzaamheden dienen plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
3. De vergunninghouder dient de gemeente kennis te geven van:
 - a. de aanvang van (bouw)werkzaamheden, ten minste 2 dagen van te voren;
 - b. de voltooiing (gereed melding) van de (bouw)werkzaamheden, voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen.
4. Indien van een verleende vergunning geen gebruik wordt gemaakt kan, na een schriftelijk verzoek, overeenkomstig de geldende legesverordening, de leges eventueel worden terugbetaald. Niet terugbetaald worden de leges welstandscommissie, leges bij toepassing van planologische procedures en de kosten van externe adviseurs.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
 - c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
 - e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.

6. Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
7. Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
8. Alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan en de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en bescheiden niet zijn goedgekeurd door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet worden aangevangen, uitgevoerd en in gebruik worden genomen;
9. Voordat met (de betreffende onderdelen van) de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, moeten de onderstaande gegevens ten minste 21 dagen voor de uitvoering in 3-voud bij de afdeling VTH ingediend zijn en voor de aanvang zijn goedgekeurd:
 - het onderzoek naar de draagkracht van de bodem;
 - het sonderingsrapport met grond mechanisch advies;
 - de funderingsberekening;
 - het palenplan;
 - de statistische controleberekening van de bestaande constructie;
 - de statistische berekening van de gewapend betonconstructies met werktekeningen;
 - de statistische berekening van de staalconstructies met werktekeningen;
 - de statistische berekening van de houtconstructie met de werktekeningen;
 - de werktekeningen van de gas-/ rook-/ ventilatiekanalen;
 - de installatietekeningen van de riolering;
10. De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling VTH.
11. De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte zullen door de afdeling VTH worden bepaald en/of gecontroleerd.
12. Ten minste 2 dagen vóór het storten van gewapend betonconstructies dient de wapening ter goedkeuring aan de afdeling VTH te worden aangeboden. Met het storten mag niet eerder worden begonnen alvorens de wapeningen zijn goedgekeurd.

13. 3 weken voor de uitvoering bouwplan, dient een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling VTH;
14. Een sloopmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk ingediend bij het bevoegd gezag.

Ontwerpbeschikking

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/017706

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

Overwegingen:

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een 5 woningen en is in strijd met het bestemmingsplan Voorschoten Oost zoals aangegeven in bijlage 2.

Er kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure).

Ter uitvoering van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor wordt de raad voorgesteld een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan en een definitieve verklaring af te geven als er geen zienswijzen worden ingediend.

De aanvraag wordt niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening, in de hierna volgende ruimtelijke onderbouwing wordt hierop ingegaan.

Ruimtelijke onderbouwing

Overwegingen:

Aanleiding en bestaande situatie

Aan de hand van een schetsplan is reeds in mei 2014 een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling van deze locatie (voormalige boerderij met opstallen) aan de Leidseweg 104 met 5 nieuwe herenhuizen. De locatie is gelegen in het noordoostelijke deel van Voorschoten. Het wordt noordwestelijk begrensd door de Leidseweg, noordoostelijk door de achtertuinen van de woningen aan de J.P. Coenstraat 2 t/m12, zuidwestelijk door de Laurentiuskerk met pastorie en bondsgebouw en zuidoostelijk door een weilandje met kleine schuilplek voor (hobby)vee.

Op basis van een oplegnotie is dat plan in november 2014 door het college afgewezen. Het college heeft toen wel de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan een uitwerking van het plan dat beantwoordt aan de uitgangspunten in de oplegnotitie.

Beoogde situatie

Het plan is op basis van de uitgangspunten in de oplegnotitie uitgewerkt qua maat en schaal van het bouwvolume met 1 laag minder en een lagere hoogte, oriëntatie en architectuur van de woningen en inrichting van het terrein. Op 25 januari 2018 is de aangepaste aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De opstallen van de voormalige agrarische functie/boerderij worden gesloopt/gesaneerd en daarvoor komen in de plaats de vijf eengezinswoningen in een rij met achtertuinen en eigen parkeergelegenheid op een eigen voorplein.

Beleid

Rijksbeleid

In de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert. De aanvraag is niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland.

De geldende Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland bevatten het integrale omgevingsbeleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Centraal staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet in op verdichting binnen het bestaand stads- en dorpsgebied met voldoende woningen. Het plan voldoet daaraan en is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De kaders voor het ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Voorschoten Oost. Op het perceel van de geplande nieuwbouwwoningen rust nog de bestemming voor de voormalige agrarische functie. Vergunningverlening kan alleen met ontheffing van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure ingevolge de Wabo. De overwegingen daartoe worden hierna omschreven.

Overwegingen

Het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen is neergelegd in de Structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, Veilig en Betrokken". De raad heeft de visie op 9 maart 2017 vastgesteld. Uit de visie spreekt dat Voorschoten bloeit in een krachtige regio. De ruimtelijke hoofdstructuur vormt daarbij een kader. Het groene en dorpse karakter is belangrijk. Kleinschaligheid met lagere, afwisselende bebouwing is de maat. Gestreefd wordt naar een woningomgeving voor verschillende doelgroepen in verschillende leeftijdscategorieën. Het plan bevat in hoofdzaak 5 nieuwbouwwoningen met parkeren op een eigen (privaat blijvend) voorplein en vormt een lage, kleinschalige, stedenbouwkundig-planologisch positieve herontwikkeling van de voormalige agrarische functie. Bij de aanpassing van het plan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de oplegnotitie. Het toevoegen van de woningen beantwoordt ook aan de woonvisie/het woonbeleid van de gemeente; de ambitie blijft om te blijven werken aan een voor verschillende doelgroepen aantrekkelijke woonomgeving met kleinschalige inbreiding in het groene, dorpse karakter.

Omgevingsaspecten

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag zijn de omgevingsaspecten integraal uitgewerkt. Dat is gemeentelijk beoordeeld en na verwerking van commentaar vanuit de vakdisciplines acceptabel bevonden op de punten stedenbouw, archeologie, milieu en verkeer. De ruimtelijke onderbouwing van aanvrager is als bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegd.

De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over het bodemonderzoek. Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen het plan. Ook de commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) heeft op 11 januari 2021 een akkoord gegeven.

Parkeren vindt volgens de norm plaats op eigen terrein aan het voorplein. Bij de inrichting van het voorplein wordt voorzien in aanplant van groen (bomen).

Ontsluiting vindt plaats over het privé weggedeelte van de Laurentiuskerk. Daarvoor heeft de kerk toestemming verleend. Dat wordt zakenrechtelijk geformaliseerd bij de notaris.

Conclusie

Op basis van voornoemde overwegingen wordt de afwijking van het bestemmingsplan Voorschoten Oost ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Bijlage 4

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/017706/V

Activiteit: Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder b van de Wabo.

Project:

Rondom de nieuwbouw van 5 woningen als bedoeld in deze aanvraag, ligt een nieuw infrastructuur, zoals parkeerplaatsen, een nieuwe weg en een nieuwe openbare inrichting. Voor deze activiteiten is de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden', van toepassing.

Overwegingen:

De werkzaamheden rondom de bouw van 5 woningen liggen in het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' in de bestemming 'Agrarisch'.

Ingevolge van artikel 3.7 is er voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 - o 1. het verharden van het grasland met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Het onder a. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder a. bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishouding wordt of kan worden beïnvloed en het bestaande uiterlijk van het grasland wijzigt.

Ingevolge van artikel 31.4 is er voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

31.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 31.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

31.5 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4 te verlenen, vraagt het college van burgemeester en wethouders aan een archeologisch deskundige advies, waarbij de archeologisch deskundige voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Het plan is met betrekking tot de activiteit 'Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' in strijd met het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost', omdat het grasland als bedoeld in artikel 3.7 wijzigt. De aanvraag is op grond van artikel 2.11 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

De waterhuishouding als bedoeld in artikel 3.7 en de archeologische waarden als bedoeld in artikel 31.4 worden ook beoordeeld in de overweging/ruimtelijke onderbouwing genoemd in bijlage 3.

Conclusie:

Er kan voor de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' medewerking verleend worden, omdat er de volgens de overweging in bijlage 3 geen gevolgen zijn voor de waterhuishouding en archeologie. Daarnaast kan op basis van de overweging in bijlage 3, medewerking verleend worden aan de wijziging van de functie grasland naar woondoeleinden.