



Vergunning nummer: Z/18/017706/V

Besluit omgevingsvergunning Leidseweg 104 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 15 juli 2021. (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- het ontwerpbesluit op 15 juli 2021 aan de aanvrager is gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit op 30 augustus 2021 aan de indiener van de zienswijze is gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit vanaf 15 juli 2021 tot 6 oktober 2021 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)
- op 2 februari 2023 is de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven

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.

Zienswijze

Er zijn tijdens de terinzagelegging zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbesluit aan te passen. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijlagen.

Reparatie

Wegens een eerder gemaakte procedurefout, waarbij de zienswijzen tegen het aangevraagde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet bij de raad zijn voorgelegd, is dit met een later raadsbesluit alsnog gedaan. Ook is er een ondergeschikte wijziging door het college goedgekeurd waarbij de woningen 3,4 meter zijn opgeschoven in zuidoostelijke richting.

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

Vergunning nummer: Z/18/017706/V
Pagina: 3 van 22

- 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 op 15-07-2021. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)

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: 06-03-2023

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

P.W.M. Winters

Casemanager Vergunningen

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.

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
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
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
	Beantwoording zienswijzen	09-11-2021
5548_00- N0001- 20230214	Situatietekening	20-2-2023

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.

Archeologie

Uitgevoerd onderzoek

In het kader van de beoogde sloop en nieuwbouw op de locatie Leidseweg 104 heeft u archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren in de vorm van een karterend booronderzoek (Transect Rapport 3599).

De resultaten van het vooronderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

Op basis van het karterend booronderzoek is vastgesteld dat het plangebied gelegen is op de flank van een duin. De top van het duinzand bevindt zich tussen de 90 en 110 cm -Mv. (1,25 – 1,38 m -NAP). In twee van de boringen is boven op het duinzand veen aangetroffen.

Tijdens het karterend onderzoek zijn zowel onder het veen als in het niet met veen afgedekte duinzand archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op bewoningsactiviteit in het gebied. Daarom geldt voor de top van de duin een hoge archeologische verwachting. De resultaten betekenen dat de kans op behoudenswaardige resten in het gebied groot is. De vondsten uit het karterend onderzoek vormen hiervoor een indicatie, want getuige de spreiding van de vondsten in het terrein bestaat het vermoeden dat ook buiten de vondstlocaties intacte sporen van bewoning aanwezig kunnen zijn.

Een tweede verwachtingspatroon is gerelateerd aan de aangetroffen sloot in het plangebied. Op basis van de aangetroffen archeologische indicatoren dateert de sloot in ieder geval in de Nieuwe Tijd, hoewel er ook een enkel fragment Laat Middeleeuws aardewerk in is aangetroffen.

Omdat door de sloop en nieuwbouw verstoringen gaan plaatsvinden die reiken tot in deze archeologische niveaus adviseert Transect aanvullend karterend en waarderend onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P).

Conclusie en Voorwaarden

Het onderzoek van Transect heeft aangetoond dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Met de beoogde sloop en nieuwbouw gaan verstoringen plaatsvinden die reiken tot in deze archeologische waarden, waardoor deze vernietigd worden. Om deze reden dienen de in het plangebied bedreigde archeologische waarden door middel van een aanvullend karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) onderzocht te worden. Wanneer er behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dienen deze waarden *ex situ* te worden behouden door middel van een archeologische opgraving.

Ter bescherming van het archeologische erfgoed worden aan de ondergrondsloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbonden:

Voorwaarden (ondergrondse)sloop en graafwerkzaamheden

- De start van de sloopwerkzaamheden dient 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Voorschoten (de heer A. A. Roeloffs via aroeloffs@voorschoten.nl)
- Voor de start van de sloop wordt een startoverleg ingepland door de vergunningshouder.
- Voor het startoverleg worden tenminste de volgende partijen uitgenodigd; De sloopaannemer, de archeologisch aannemer, de toezichthouder van de gemeente Voorschoten (de heer V. Kuit via VKuit@voorschoten.nl) en de adviseur archeologie gemeente Voorschoten (de heer A. A. Roeloffs via aroeloffs@voorschoten.nl of 06-53883123)
- Alle ondergrondsloop- en graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding.
- Ontgravingen, sloopwerkzaamheden (dieper dan 30 cm -Mv.) of het verwijderen/afbreken van funderingspalen zijn pas toegestaan nadat het terrein door de archeologisch adviseur van de gemeente Voorschoten schriftelijk is vrijgegeven.
- Alle graaf- en sloopwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden.

Proefsleuvenonderzoek en opgraving

- Wanneer de bovengrondse bebouwing gesloopt is dient er een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd te worden. Indien er voldoende ruimte is voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek, mag dit onderzoek ook voorafgaand aan de sloop worden uitgevoerd.
- Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dienen deze ex situ te worden behouden door middel van een archeologische opgraving indien de gemeente hiertoe besluit.
- U mag pas starten met bodem verstorende activiteiten (zoals graaf of heiwerkzaamheden) nadat het als het archeologische veldwerk is afgerond en u van de gemeente schriftelijk of per mail een bevestiging heeft ontvangen dat het terrein voor archeologie is vrijgegeven.

Programma van Eisen

- De archeologische begeleiding, het proefsleuvenonderzoek en de mogelijke opgraving dienen uitgevoerd te worden door een hiervoor gecertificeerde bedrijf, conform een door de gemeente goedgekeurde Programma van Eisen (PvE).
- Het Programma van Eisen (PvE) dient binnen 4 weken na dagtekening van deze vergunning aan de gemeente te worden aangeboden ter goedkeuring.

Indien u nog vragen of opmerkingen ten aanzien van de archeologische voorwaarden, aarzelt u dan niet contact op te nemen met de heer A. A. Roeloffs via aroeloffs@voorschoten.nl of 06-53883123

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.

Vergunning nummer: Z/18/017706/V
Pagina: 12 van 22

15. Voor het bouwen moet de set AERIUS berekeningen met de meest recente rekenmethode zijn aangeleverd.

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, 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).

Voor archeologie gelden de voorwaarden genoemd in bijlage 2.

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

Vergunning nummer: Z/18/017706/V
Pagina: 18 van 22

basis van de overweging in bijlage 3, medewerking verleend worden aan de wijziging van de functie grasland naar woondoeleinden.

Bijlage 5

Beantwoording zienswijzen Leidseweg 104

In de zienswijzen worden 7 primaire punten aangehaald. Deze worden hieronder puntsgewijs beantwoord.

Zienswijze	Reactie
3, 4, 5 & 6	<u>1. De afstand tot de woningen aan de JP Coenstraat/perceelgrootte</u> De achtergevels van de 5 aangevraagde woningen hebben een afstand tot de achtererfgrens van de JP Coenstraat van maximaal circa 21 meter (t.h.v. JP Coenstraat 12) tot minimaal circa 23 meter (t.h.v. JP Coenstraat 4). Tijdens de bouw kunnen geringe (inmetings) afwijkingen plaats vinden waardoor de gevel lijn iets af kan wijken van het bovengenoemde. In het vigerende bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' is op deze locatie een bouwvlak opgenomen. Het huidige plan blijft ruim binnen dit bouwvlak en is daarnaast op ruime afstand gehouden van de JP Coenstraat. In het huidige bestemmingsplan is geen voorgevelrooilijn aangegeven. De positie van de woningen ligt binnen het huidige bouwvlak. Tevens wordt de mogelijkheid om dit bouwvlak voor max. 40% te bebouwen ook niet benut. De bijgebouwen liggen buiten het bouwvlak, dat is ruimtelijk akkoord. Bouwtekeningen moeten te beoordelen zijn dwz. de maatvoering, schaal aanduiding etc. moeten duidelijk maken wat wordt aangevraagd, hier was sprake van een qua tekeningen complete aanvraag. Van het eerdere vooroverlegplan zijn de tekeningen naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst op 3 juli 2017 aangepast, de nokhoogte van de woningen is verlaagd. De te vergunnen bouwtekeningen zijn voorzien van maatvoering, de tekeningen worden vermeld op bijlage 1 (documenten bijbehorende bij de beschikking). De ter inzage gelegde tekeningen zijn op ruimtelijkeplannen.nl in te zien bij documenten "bijlage bij toelichting". De vergunning en bijbehorende stukken zal per mail worden gezonden aan de indieners van een zienswijze. De nieuwbouw zal plaatsvinden op perceel A5750 en A5753, voorheen perceel A nummer 5228.
2 & 5	<u>2. De hoogte van de woningen</u> Uit de doorsnede tekeningen blijkt dat de hoogte 9745mm zal zijn aan de bovenkant nok. Er is tegemoetgekomen op eerdere bezwaren/zienswijzen door een plat deel in de kap toe te voegen waardoor de kap lager is geworden dan de eerder gepresenteerde plannen. Ook is de kap vorm aangepast zodat de goothoogte op de 1e verdiepingvloer kwam te liggen. Door de kap vorm aan te passen past het plan nu meer in het cultuurhistorische beeld van Voorschoten. Samen met de ontwikkelaar, een stedenbouwkundig adviseur en de advisering van de commissie Welstand en cultureel erfgoed (WCE) is geprobeerd het plan zo goed mogelijk passend te maken binnen de omgeving.

	Om een haalbaar plan te maken, zowel esthetisch als financieel is besloten om onder andere op dit punt af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Hiervoor is door de initiatiefnemer ook de juiste weg gevolgd door het indienen van een uitgebreide omgevingsaanvraag. Het college en de raad hebben besloten dat dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
1, 7, 14 & 24	<u>3. De bestemmingswijziging</u> Het woningtekort is ook in Voorschoten een probleem. Om doorstroming te kunnen realiseren is de gemeente en betrokken partijen op zoek naar locaties om woningbouw te realiseren. Omdat de agrarische bestemming niet meer rendabel is op deze locatie is en de eigenaar van de boerderij heeft aangegeven de boerderij te willen verkopen zijn de plannen voor deze nieuwbouwwoningen gemaakt. Hier weegt het maatschappelijk belang mee. De nieuwe woonfunctie sluit vergeleken met de agrarische functie beter aan op het omliggende (woon)gebied. In de zienswijze wordt een onderdeel van de structuurvisie en woonvisie van de gemeente Voorschoten aangehaald. Dit deel is geënt op een woonwijk. Ons inziens, en gezien jurisprudentie, kunnen de 5 woningen niet worden gekwalificeerd als woonwijk. In het plan wordt wel gestreefd om hier zoveel als mogelijk aan de vereisten te voldoen. Zo worden de woningen niet op het gas aangesloten en voorzien van CO₂ reducerende maatregelen. De WCE en stedenbouw hebben allen positief geoordeeld over het ontwerp en de inpassing van dit project. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Wijk groenstructuur zoals aangegeven in de Groenstructuurvisie van de gemeente Voorschoten. Het naast gelegen weiland is eigendom van de parochie en maakt geen deel uit van deze aanvraag. Het Groenplan en de uitvoering daarvan behoort tot die omgevingsvergunning Leidseweg 100, parochiecentrum, deze is geen onderdeel van de aanvraag Leidseweg 104.
7, 8, 9, 13 & 18	<u>4. Mogelijke overlast</u> Het achterpad wordt een doodlopend pad welke verlicht zal worden. Dit wordt gedaan met lampen op de bergingen die het achterliggende pad verlichten. Om licht overlast te voorkomen worden de lampen voorzien van een schemerschakeling met bewegingssensor. Hierdoor zal de lamp alleen schijnen als er ook gebruik wordt gemaakt van het achterpad. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die het politiekeurmerk stelt aan een achterpad. Aanvrager heeft aangegeven dat indien de bewoners van de JP Coenstraat dit wensen er voor hen een recht van overpad m.b.t. het achterpad geregeld zou kunnen worden. De huidige duiker aan de achterzijde van de JP Coenstraat blijft gehandhaafd voor het afvoeren van hemelwater. De bestaande aansluitingen van de JP Coenstraat wijzigen niet. Het achterpad zal worden voorzien van de benodigde straatkolken. Hierbij zal het water van dit project niet meer overlast geven. Zo concludeert ook het Hoogheemraadschap. De woningen worden voorzien van een luchtwarmte pomp. Vanaf 2021 gelden nieuwe eisen voor het maximale geluid van warmtepompen met

	een buitenunit. De eisen staan in het gewijzigde Bouwbesluit. Dit mag op de erfgrans maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB overdag. In de zienswijzen wordt gesproken over het verbieden van vergunningsvrije dakkapellen. 7. Vergunningsvrije dakkapellen kunnen niet worden verboden. Regels voor vergunningsvrije mogelijkheden zijn vanuit het Rijk vastgesteld. Deze regels gaan boven gemeentelijke regels en bepalingen zoals een bestemmingsplan.
10, 11 & 20	<u>5. Voorplein met parkeerplaatsen</u> In eerdere versies van de indeling van het plein voor de woningen was er onterecht van uitgegaan dat een deel van de grond van de parochie daarvoor ingedeeld kon worden. Nadat dit geconstateerd was is de indeling van het voorplein hierop aangepast. Hierbij is rekening gehouden met infrastructuur, het parkeren en groen. Dit alles is in overeenstemming met het stedenbouwkundig advies, alsmede het advies van de WCE. De toegepaste parkeernorm van 2 ligt binnen de 1,4 en 2,2 zoals gesteld in CROW publicatie 381. Deze range komt tot stand op basis van de prijs van de woningen en het soort woningen. In dit geval valt het project in de categorie hoge woning prijs (boven 325.000). En het betreft tussen- en hoekwoningen in een stedelijke omgeving.
3, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 26 & 27	<u>6. Onduidelijkheden in de vergunningaanvraag en oplegnotitie</u> In de oplegnotitie staan meerdere zaken die afwijken van de initiële aanvraag en het uiteindelijk gekozen ontwerp. De oplegnotitie was een document om de belangrijkste afwegingen en de vervolgpcedure te schetsen. Deze oplegnotitie komt uit een zeer vroeg stadium van het ontwerp (2014). Omdat politiek, beleid en besluitvorming niet een lineair proces zijn, kunnen hierin veranderingen plaatsvinden die resulteren in een andere invalshoek. Daarmee kunnen er afwijkingen ontstaan van de oplegnotitie en het destijds ingediende ontwerp, ten opzichte van het ontwerp dat uiteindelijk wordt gekozen. De m2 (de footprint) en m3 welke worden vermeld in het destijds ingediende aanvraagformulier mogen en zullen niet worden aangepast. De later aangepaste m3 maatvoering is verwerkt op de te vergunnen tekeningen, de footprint van de woningen is niet gewijzigd. Er moet conform de vergunde tekeningen worden gebouwd. De gemeente heeft de aanvraag getoetst en is tot de conclusie gekomen dat deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat de bereidheid de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Daarnaast is er door zowel het college als de raad ingestemd met de conceptvergunning zoals deze ter inzage is gelegd. Al de rapporten die bij de terinzagelegging waren bijgevoegd voldoen aan de gestelde eisen. Vanwege een recentelijk inzicht, moet er nog een archeologisch onderzoek worden gedaan. Er zal daarom een archeologievoorwaarde in de vergunning worden opgenomen.
10, 21, 22, 23 & 25	<u>7. Onduidelijkheden in de (ruimtelijke) onderbouwing</u> Het project valt binnen de kaders van de ladder van duurzame verstedelijking, maar dat wilt niet zeggen dat het daarmee een stedelijke ontwikkeling betreft. Dit komt omdat het nieuwe bebouwde oppervlak kleiner is dan het huidige bebouwde oppervlak. In jurisprudentie wordt de realisatie van meer dan tien woningen als een nieuwe stedelijke

	ontwikkeling gezien. Het aangevraagde is binnen bestaand stedelijk gebied en aansluitend op daar bestaande woongebieden. Een uitgebreide motivering van de aangevraagde nieuwbouw in stedelijk gebied is op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist. Het aangevraagde moet wel van goede ruimtelijke ordening zijn, daar wordt aan voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een overeenkomst met de bewoners. Dit gaat over de koopovereenkomst van de bewoners met de toekomstige kopers van de woningen. Hierin zal door middel van een kettingbeding opgenomen worden dat het oppervlaktewater moet worden gehandhaafd en dat dit niet mag worden gedempt. Dit zal ook notarieel vastgelegd bij de overdracht van de grond.
--	---