

Vergunning nummer: Z-25735-VS/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

"VERLEEND"

Burgemeester en wethouders hebben op 15 december 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Wassenaarse Bouwmaatschappij (WBM) BV voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten met de volgende activiteit(en):

- **Het bouwen van een bouwwerk**

(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo) voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

(artikel 2.1, eerste lid 1 onder c Wabo) voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten, in strijd met het bestemmingsplan West

Volledigheid

Op 17 januari 2016 is de aanvraag niet volledig gebleken en is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin van de Algemene wet bestuursrecht. Op 29 februari 2016 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

Omdat het besluit wordt voorbereid met de uitgebreide procedure is er geen sprake van een vaste beslistermijn.

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) voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

(artikel 2.1, eerste lid 1 onder c Wabo) voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten, in strijd met het bestemmingsplan West

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen genoemde overwegingen en voorwaarden. De meegezonden en gewaarmerkte documenten 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 16 december 2016 (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 vanaf 16 december 2016 tm 27 januari 2017 ter inzage ligt (heeft gelegen) met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kan (kon) brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)*

<start of>

Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren gebracht.

<of>

Er is/zijn tijdens de terinzagelegging 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)

<betreffende bijlagen>.

<einde of>

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 16 december 2016. (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

Dit besluit ligt ter inzage vanaf 16 december 2016 tm 27 januari 2017 op het gemeentehuis van Voorschoten.

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)

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

D. Bottini

Teamleider Vergunningen, afdeling Publiekszaken.

Beroep

Belanghebbenden die bij de voorbereiding van dit besluit hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen beroep in stellen door het indienen van een beroepschrift bij de bestuursrechter. De termijn voor het indienen van een beroepschrift is 6 weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Een beroepschrift moet worden ingediend bij:

De Rechtbank Den Haag
Sector Bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank. Den Haag
Sector Bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH . Den Haag

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen een termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat over het verzoek een beslissing is genomen.

Bijlage 1

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z-25735-VS/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo, voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten.

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.

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.

Bestemmingsplan

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. 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 2.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft het plan op 21 maart 2016 en in het kader van deze aanvraag op 10 oktober 2016 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

1. Het advies van de brandweer (Veiligheidsregio Hollands Midden) inclusief voorwaarden behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.

2. Het advies van de omgevingsdienst West-Holland inclusief voorwaarden behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.
3. Constructie: nog nader in te vullen
4. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de bijbehorende ministeriële regelingen, normbladen, aansluitvoorwaarden en erkende kwaliteitsverklaringen met inachtneming van de Voorschotense Bouwverordening;
5. De buitendienstinspecteur van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente Voorschoten dient tenminste 2 werkdagen voor uitvoering van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld wanneer de definitieve aanvang van die werkzaamheden zal plaats vinden. Genoemde kennisgevingen dienen, indien de buitendienstinspecteur van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving dit verlangt, schriftelijk te worden gedaan;
6. De uitvoering van de sloop- en andere bouwwerkzaamheden dient zodanig te zijn dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers op en om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft. Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag in beginsel niet plaatsvinden boven naburige percelen en bouwwerken (tenzij daartoe in overleg met betrokkenen en de inspecteur van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, waaronder afzettingen en ontruiming);
7. Na afloop van de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de buitendienstinspecteur van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving, ten behoeve van een eindbeoordeling van het geleverde werk.
8. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig deze omgevingsvergunning met de gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
9. Indien aan één of meer van de voorwaarden van deze omgevingsvergunning niet wordt voldaan, mag het desbetreffende onderdeel niet worden aangevangen, uitgevoerd of in gebruik worden genomen.

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z-25735-VS/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op het adres Papelaan 59 in Voorschoten, in strijd met het bestemmingsplan West

Overwegingen:

De bij de aanvraag betrokken gronden zijn op de plankaart van het bestemmingsplan "West" aangewezen als "Bedrijf" (enkelbestemming, artikel 4) en deze gronden hebben de dubbelbestemming waarde archeologie 5 . Het plan waarvoor vergunning is aangevraagd betreft het realiseren van 4 woningen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de nieuw te realiseren woningen niet passen in de bestemming "Bedrijf".

Het bouwplan is niet vergunningsvrij.

Slechts met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo, kan medewerking worden verleend aan het bouwplan.

De bij deze aanvraag gevoegde "Ruimtelijke beoordeling" behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning. Tegen het plan zijn geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren, op grond waarvan wij bereid zijn medewerking te verlenen aan realisering van het bouwplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo.

Besluit

Op basis van bovengenoemde overwegingen en van de "Ruimtelijke beoordeling" en met toepassing van artikel 2.1 lid1 onder c juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo verlenen wij ontheffing van art. 4 van het bestemmingsplan "West"

Voorwaarden:

10. Het advies van de archeoloog inclusief voorwaarden behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.
11. De bij deze aanvraag gevoegde "Ruimtelijke beoordeling" behoort tot en maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.

Ruimtelijke beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Papelaan 59

Inleiding

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de sloop van bedrijfsopstallen en een bedrijfswoning en de bouw van vier woningen op het perceel Papelaan 59. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan West.

Daartoe moet een procedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo worden doorlopen.

Het plan

Het plan is de sloop van de aanwezige leegstaande bedrijfsopstallen en bedrijfswoning en daarvoor in de plaats de bouw van een viertal woningen.

Het bestemmingsplan

Het perceel Papelaan 59 is gelegen in het bestemmingsplan West. Voor de betreffende locatie geldt de bestemming "bedrijf". Gronden aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven behorende bij milieucategorie 1 en 2. Aangezien het hier woningen betreffen is dit in strijd met de huidige bestemming.

Ruimtelijke procedure

Het verlenen van een omgevingsvergunning kan alleen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en moet een zogenoemde uitgebreide procedure worden doorlopen. De gemeenteraad van Voorschoten heeft in juli 2015 besloten een aantal categoriën, waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan te wijzen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen tegen de verlening van omgevingsvergunning is vereist. Deze aanvraag valt onder één van deze categoriën.

Beleidskaders

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 (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente

betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Gezien het abstractieniveau van de Rijksstructuurvisie is deze niet van toepassing op het onderhavige plan.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De kern van de sturingsfilosofie van de VRM is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermingscategorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Het betreft hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de Ladder van Duurzame stedelijke ontwikkeling achterwege kan blijven.

Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland (2010)

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In artikel 2 van de Provinciale Verordening Ruimte wordt ingegaan op de bebouwingscontouren. Hierin is bepaald dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Er zijn echter uitzonderingen opgenomen waarbij buiten de bebouwingscontouren ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit wordt ook wel de 'ruimte-voor-ruimte' regeling genoemd. Aangezien hier om vervanging van bestaande bebouwing voor nieuw bebouwing in stedelijk gebied is hier geen sprake van een toenemende verstedelijking ten opzichte van de huidige situatie. De aanvraag past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Gemeentelijke structuurvisie

Structuurvisie Voorschoten 2005-2020

In 2007 is een gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de vertaling van de geformuleerde beleidslijnen in een ruimtelijk-functioneel toekomstperspectief voor de periode tot ca 2020. In de structuurvisie worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Het plezierig woonklimaat dient gehandhaafd te blijven en waar nodig versterkt;

Revitalisering van het centrum gebied, met daarbinnen opwaardering van de openbare ruimte, blijft van belang;

Volkshuisvestingsbeleid dient de eigenheid van Voorschoten te waarborgen binnen de gemeenschap van de regio.

Met het amoveren van leegstaande bedrijfspanden in een woonstraat door deze te vervangen door woningen, past het voorliggende plan binnen de geformuleerde doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

De realisatie van vier woningen past binnen de gestelde kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Ruimtelijke overweging

De gevraagde ontwikkeling behelst de sanering van een voormalig bedrijf, dat inmiddels leegstaat en waarvan nog een tweetal opstallen voor opslag staan en een bedrijfswoning, binnen bestaand stedelijk gebied en dat daarvoor in de plaats op het perceel woningen worden gebouwd. Dit is een beleid dat door de gemeente ook wordt voorgestaan. Qua functiegebruik sluit dit aan bij de omliggende woonwijk. Hiermee wordt beter aangesloten op het bestaande functiegebruik van de woonwijk. In ruimtelijk opzicht wordt hiermee een verbetering beoogd. Voor het betreffende perceel is eerder een aantal verzoeken voor woningbouw ingediend. Op basis daarvan is met aanvrager gesproken over het plan waarbij is meegegeven wat voor de ruimtelijke inpasbaarheid belangrijke aspecten zijn. Het betreft aspecten als ligging ten opzichte van omliggende bebouwing, bouwdiepte (maximaal 12,50 meter), goot- en bouwhoogte (maximaal 6,50 meter resp. 11 meter), afstand tot de zijdelingse terreinscheiding (minimaal 3 meter) het aantal te realiseren parkeerplaatsen (10) en positionering van het bouwvolume (niet voorbij het verlengde van de rooilijn van bebouwing aan weerszijden van naastgelegen bebouwing en niet meer dan 5 meter achter de rooilijn). Op een aantal punten is het voorliggende planaangepast. Daarmee voldoet het plan inmiddels grotendeels aan datgene wat in het voortraject is besproken. In stedenbouwkundig opzicht wordt de aangevraagde bouwmassa nog wel als te stedelijk gezien in vergelijking met de omliggende bebouwing.

Beoordeling van het plan vanuit andere invalshoeken is dat er geen bezwaar is tegen de sloop van het bedrijfspand en het bouwen van vier woningen op deze locatie. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en vanuit milieuaspect is dit plan aanvaardbaar. Alles afwegende is de constatering dat de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk verbetert met het amoveren van de bedrijfsopstallen en deze te vervangen door woningen. Het aangepaste plan heeft qua ruimtelijke inpassing de voorkeur boven het behouden van het bedrijfspand in deze woonwijk. Daarom wordt alles afwegende voorgesteld positief te besluiten. Wel wordt meegegeven om met de aanvrager de mogelijkheid te bekijken om de bouwmassa meer af te stemmen op de omliggende bebouwing zodat deze qua verschijningsvorm minder stedelijk wordt en daarmee het kleinschalige karakter van de straat meer recht te doen.

Aan het plan kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wabo.

Het college zal, nu geen verklaring van geen bedenking hoeft te worden afgegeven, een ontwerpbesluit nemen en dat ter visie leggen.