



Vergunning nummer: Z-24270-VS/V

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders hebben op 16 juli 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Exploitatiemaatschappij De Knip BV, vertegenwoordigd door de heer M. van Teijlingen voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gemeentelijk monument op het perceel Veurseweg 265, Voorschoten met de volgende activiteit(en):

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)
- **Het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een gemeentelijk monument**
(artikel 2.2 eerste lid onder b Wabo)

Besluit

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

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo) voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gemeentelijk monument op het perceel Veurseweg 265, Voorschoten.
- **Het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een gemeentelijk monument**
(artikel 2.2 eerste lid onder b Wabo) voor het veranderen van de indeling van het gemeentelijk monument op het perceel Veurseweg 265, Voorschoten

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 3 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.



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. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)
- in de Staatscourant (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)

Terinzagelegging

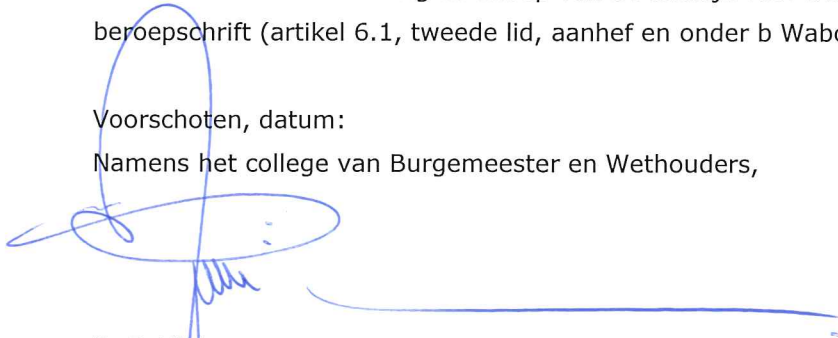
Dit besluit ligt ter inzage vanaf 18 december 2015 t/m 29 januari 2016 op het gemeentehuis van Voorschoten.

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).

Voorschoten, datum:

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,



D. Bottini

Teamleider Vergunningen, afdeling Publiekszaken.

Vergunning nummer: Z-24270-VS/V
Pagina: 3 van 4

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

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag

omgevingsvergunning Vergunning nummer: Z-24270-VS/V

[illegible]



Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z-24270-VS/V

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

Overwegingen:

Ruimtelijke onderbouwing Aanvraag omgevingsvergunning Veurseweg 265

Inleiding

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit planologisch strijdig gebruik van het pand op het perceel Veurseweg 265 te Voorschoten. Het pand betreft een voormalige bollenschuur en is thans in gebruik als kantoor. De aanvraag betreft een lunchroom. Deze functie is in strijd met het bestemmingsplan en kan slechts met een ontheffing van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Het plan

Het plan betreft het vestigen van een lunchroom in een gedeelte op de begane grond van de voormalige bollenschuur. Op het buitenterrein wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd. De lunchroom wordt een onderdeel van het aanwezige tuinontwerpbureau. De lunchroom zal ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie. Bij het besluit van de omgevingsvergunning voor het tuinontwerpbureau is reeds aangegeven dat ruimte wordt geboden aan andere ondernemers die functioneel zijn gerelateerd aan de te vestigen functie. De lunchroom komt in de plaats van de reeds bestaande kleinschalige theesalon.

Het bestemmingsplan

Het perceel Veurseweg 265 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de betreffende locatie geldt de bestemming "Overig- uit te werken buitenplaats 3". Voor het gebied met deze bestemming wordt een bestemmingsplan opgesteld. De betreffende bollenschuur heeft de bestemming wonen en ingevolge deze bestemming is de functie horeca strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied.



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). Daarvoor moet een zogenoemde uitgebreide procedure worden doorlopen. De gemeenteraad van Voorschoten heeft op 9 juli 2015 besloten dat voor bepaalde categorieën, waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, lid 1 onder a3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geen verklaring van geen bedenkingen tegen de verlening van omgevings-vergunning is vereist. Onderhavige aanvraag voor een lunchroom valt binnen deze door de raad aangewezen categorieën. Daarmee behoeft voor deze aanvraag geen Verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Beleidskaders

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is de Duivenvoordecorridor aangewezen als Rijksbufferzone tussen de stedelijke regio's van Haaglanden en Leiden. Hoofddoelstelling is de handhaving van het overwegend groene karakter van deze buffer, zodat geen aaneengesloten stedelijke zone tussen het stadsgewest Haaglanden en de regio Holland-Rijnland ontstaat. Dientengevolge bepleit de Rijksoverheid in de Nota Ruimte een stimulering van groene en recreatieve functies in de corridor en de handhaving van de corridor als laatste doorgaande ecologische verbinding tussen het Groene Hart van de Randstad en het strandwallenlandschap bij Wassenaar. De regiefunctie voor deze ontwikkeling en voor het planologische regime legt het rijk bij de provincie Zuid-Holland.

Met het oog op de status als Rijksbufferzone heeft met de Inspectie RO en de Provincie Zuid-Holland nader overleg plaatsgevonden over de concrete toekomstige inrichting van de corridor. Daarbij heeft men met name stil gestaan bij de ontwikkeling van Nieuwe Buitenplaatsen als instrument voor een groene landschapsontwikkeling. Dergelijke elementen zijn in staat zichzelf te financieren en tegelijkertijd kan vergeleken met de huidige bebouwing in de vorm van tuinbouwkassen, een forse landschappelijke kwaliteitswinst geboekt worden.

Geconstateerd kan worden dat de Rijksoverheid dergelijke voorstellen tot herinrichting beschouwt als een constructieve bijdrage voor een groene ontwikkeling van de corridor. Zij hecht daarbij waarde aan een sterke planologische bescherming van waardevolle planelementen zoals de reeds bestaande open plandelen en bosschages en aan een bijdrage ter versterking van de cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld door het herstel van oude klassieke tuinstructuren op voormalige buitenplaatsen). Daarnaast acht zij het wenselijk dat de waardevolle plandelen beter openbaar toegankelijk worden.

Provinciaal beleid

Verordening Ruimte, Visie Ruimte en Mobiliteit

In 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. Voor de Duivenvoordecorridor is vanwege de sanering van de tuinbouwkassen een uitzondering gemaakt daar waar het gaat om het toevoegen van bebouwing. In onderhavige aanvraag wordt geen bebouwing toegevoegd.

Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) / Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Ter vervanging en vereenvoudiging van een aantal Rijksregelingen hebben de Rijksoverheid en de Provincie Zuid-Holland in de afgelopen jaren een nieuwe beleidsregeling ingesteld onder de noemer 'Investeringsbudget Landelijk Gebied'. Doelstelling is een effectievere aanpak en een voortvarende realisatie van de groenontwikkeling, agglomeraties en de realisatie van oude beleidsdoelstellingen op het gebied van landschap, ecologie en cultuurhistorie. In het verlengde hiervan is op 5 december 2005 door het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de vijf regio's binnen de provincie een convenant getekend, waarmee het groenprogramma op het vlak van recreatie en cultuurhistorie uitgevoerd moet worden. Voor de Duivenvoordecorridor voorziet dit programma in 29 hectare aan recreatie en bosherstel op het grondgebied van Voorschoten en 8 hectare op het grondgebied van Leidschendam-Voorburg. Op 17 april 2009 is hiervoor een uitvoeringsconvenant door de provincie Zuid-Holland, gemeente Leidschendam-Voorburg en de gemeente Voorschoten ondertekend. Voor onderhavige aanvraag is geen toevoeging van bebouwing voorzien.

Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juli 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. In deze structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Deze structuurvisie heeft geen wettelijk karakter, maar door vaststelling van de visie worden de deelnemende gemeenten van het samenwerkingsverband wel verbonden om de afspraken uit het document uit te voeren. De besluiten in de structuurvisie zijn leidend voor structuurvisie's en nota's van de gemeenten. Eén van de zeven kernbeslissingen is 'Groene kwaliteit en landschap'. Hierin is bepaald dat het groen-blauwe netwerk centraal staat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. De Duivenvoordecorridor maakt deel uit van de te creëren ecologische en recreatieve groene verbinding tussen kust en Groene Hart. Om deze verbinding te realiseren is in de structuurvisie opgenomen dat de gemeente Voorschoten in samenwerking met Leidschendam-Voorburg de kassen uit het gebied verwijderen. In de plaats hiervan komt er beperkte woningbouw terug.

Aangezien het hier slechts gaat om een functiewijziging en geen bebouwing past deze binnen dit kader. Temeer daar sprake is met deze functie van een versterking van de recreatieve functie.

Gemeentelijke structuurvisie

Structuurvisie Duivenvoordecorridor

De structuurvisie Duivenvoordecorridor voorziet conform de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw in een stimulering van nieuwe groene en recreatief aantrekkelijke functies. Leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen is de versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap respectievelijk coulisselandschap. Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld, met zowel open als besloten landschapseenheden. Om dit doel te kunnen bereiken ligt het accent van de structuurvisie op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte. Daarmee kunnen tevens karakteristieke zichtlijnen en vergezichten zoals op kasteel Duivenvoorde worden versterkt.

De herinrichting betekent concreet, dat tot en met 2015 in de gemeente Voorschoten en Leidschendam-Voorburg circa 80 hectare aan agrarische gronden, tuinbouwgrond en bedrijfsgronden een nieuwe bestemming zal krijgen.

De aangevraagde lunchroom past binnen de doelstelling van het stimuleren van nieuwe recreatief aantrekkelijke functies.

Bestemmingsplan Buitengebied

De Duivenvoordecorridor waarvan het perceel Veurseweg 265 onderdeel uitmaakt, ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan geldt voor de betreffende locatie de bestemming "Overig- uit te werken buitenplaats 3". Het beleid van dit bestemmingsplan is erop gericht de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied te behouden en daar waar mogelijk te herstellen en te vergroten. Onderdeel hiervan is ook het versterken van de recreatieve functie.

Met het streven om het gebied te saneren en om te zetten naar natuurgebied is het mogelijk gemaakt om een gedeelte van het gebied te bebouwen als financiële onderlegger. De verkoop van de bollenschuur maakt onderdeel uit van het economisch mogelijk maken van de sanering en omzetting van het gebied. Het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object met een buitenruimte dat passend is in het groene karakter van het gebied.

Ruimtelijke overweging

Het perceel is gelegen in de Duivenvoordecorridor. De doelstelling van de Duivenvoordecorridor is behoud en daar waar nodig herstel van de openheid en landschappelijke waarde van het gebied. Het streven is de tuinbouwkassen uit het gebied te saneren. De op het perceel aanwezige bollenschuur is een gemeentelijk monument. De gevraagde functie van lunchroom, wat feitelijk een horecafunctie is, is een functie die past binnen de doelstelling van de

Duivenvoordecorridor: het sluit aan bij het streven naar de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed en de instandhouding, het natuurlijk beheer en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden. Aan het pand wordt aan de buitenzijde niets gewijzigd. Er wordt een functie toegevoegd. Een functie die bovendien reeds aanwezig is in de Bollenschuur. Eerder is een ontheffing voor een kookstudio op de 2^e verdieping verleend, waarvan reeds is geconstateerd dat een dergelijke functie past binnen het beleid t.a.v de Duivenvoordecorridor. Bovendien zal de lunchroom ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het gebouw, en geen zelfstandige horecagelegenheid.

De voormalige bollenschuur is tot gemeentelijk monument aangewezen. Een horecafunctie staat de monumentale status van het pand niet in de weg.

Gezien de relatief beperkte verkeersaantrekkende werking die van deze functie uitgaat en het feit dat op het terrein een aantal parkeerplaatsen wordt toegevoegd aan de reeds bestaande parkeerplaatsen, maakt dat er geen aanleiding is om geen medewerking te verlenen aan de vestiging van een lunchroom op het perceel. Om de lunchroom ondergeschikt te laten zijn zullen de openingstijden beperkt moeten zijn tot de openingstijden van de hoofdfunctie in het pand.

Conclusie

Het plan voor de vestiging van een lunchroom in de bollenschuur past binnen het landelijk, regionaal en provinciaal beleid. Het plan is weliswaar in strijd met het huidige, geldend bestemmingsplan, maar past wel in het beleid t.a.v. de Duivenvoordecorridor. Een herbestemming van de voormalige bollenschuur past binnen de doelstelling om het gebied te saneren en een natuurbestemming te geven en behoud van de cultuurhistorische waarden. Aan het gedeeltelijk veranderen van het gebruik 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. Om de lunchroom ondergeschikt te laten zijn zullen de openingstijden beperkt moeten zijn tot de openingstijden van de hoofdfunctie in het pand.



Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z-24270-VS/V

Activiteit: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk of provinciaal monument, als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wabo.

Overwegingen:

Gezien er sprake is van de verwijdering van een recente muur uit 2013 kan deze wijziging voor de activiteit **wijzigen van een monument vergunningvrij** worden uitgevoerd. Een advies van de WCE is derhalve niet nodig. Voor de planbeschrijving Veurseweg 265, Voorschoten zie bijlage plananalyse cultureel erfgoed.

