

Vergunning nummer: Z/18/019909/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning Verleend

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van P.J. van der Geest voor het bouwen van een aanbouw en dakopbouw en het wijzigen van het gebruik van horeca naar wonen (2 appartementen) op de 1e verdieping op het perceel Voorstraat 44, Voorschoten met de volgende activiteit(en):

- **Het bouwen van een bouwwerk**
(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo)
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)

Volledigheid

Op 14 juni 2018 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 25 juli 2018 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

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 een aanbouw en dakopbouw op het perceel Voorstraat 44, Voorschoten.
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo) voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 en 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 met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit is kennis gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- het ontwerpbesluit is aan de aanvrager gezonden. (artikel 3:13 Awb)
- in de Staatscourant. (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)
- het ontwerpbesluit heeft vanaf 5 december 2018 zes weken ter inzage gelegd met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)

Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren gebracht.

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)

Vergunning nummer: Z/18/019909/V
Pagina: 3 van 5

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,

b/a 

L.G. Zeeman

Teamleider Vergunningen, Ad interim, afdeling Publiekszaken

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/18/019909/V

omschrijving	Ontvangen d.d.
Aanvraag formulier	30-03-2018
Foto's tek. nr. AOV-SET-01-A3	25-07-2018
3D tek. nr. AOV-SET-02-A3	25-07-2018
Situatie tek. nr. AOV-SET-03-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand beganegrond tek. nr. AOV-SET-04-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand 1 ^e verdieping tek. nr. AOV-SET-05-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand dak tek. nr. AOV-SET-06-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand Voor- en achtergevel tek. nr. AOV-SET-07-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand Zijgevel (links) tek. nr. AOV-SET-08-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand Zijgevel (rechts) tek. nr. AOV-SET-09-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand Doorsnede A,B en C tek. nr. AOV-SET-10-A2	25-07-2018
Bestaande en nieuwe toestand Doorsnede D tek. nr. AOV-SET-11-A2	25-07-2018
BVO & BC tek. nr. AOV-SET-12-A2	25-07-2018
BC Doorsnede tek. nr. AOV-SET-13-A2	25-07-2018
GO tek. nr. AOV-SET-14-A2	25-07-2018
VG tek. nr. AOV-SET-15-A2	25-07-2018
Details tek. nr. AOV-SET-17-A1	25-07-2018
Renvooi tek. nr. AOV-SET-18-A3	25-07-2018
Statische berekening Voorstraat 44	25-07-2018
Constructie tekening C01 1 ^E verdieping en dak	25-07-2018
Constructie tekening C02 beganegrond	25-07-2018

Vergunning nummer: Z/18/019909/V
Pagina: 5 van 5

burenbrief	25-07-2018
Advies brandweer Hollands Midden	21-09-2018
Onderbouwing uitbreiding horeca 16299-BV-TEK-RVT-2018-01-17-ST-OT	17-01-2018

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/019909/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo voor het bouwen van een aanbouw en een dakopbouw op het perceel Voorstraat 44, Voorschoten.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan "Centrum". 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 18 juni 2018 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.

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 Voorschotense Bouwverordening.

Brandweer

Op 21 september 2018 is er een brief ontvangen van de Brandweer Hollands Midden met kenmerk Z-2018- 078762 (zie bijlage 1) waarin de aanbevelingen zijn opgenomen.

Indien u meer wilt weten over (brand) veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, dan kunnen de onderstaande internetadressen u daarover meer informeren:

- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving
- www.brandweer.nl/hollandsmidden

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

bodem

De Omgevingsdienst adviseert om in voorkomende gevallen de volgende standaardopmerkingen op te nemen:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

Archeologisch onderzoek

Zie bijlage 3.

VOORWAARDEN

- 1- Het pand wordt verbouwd volgens de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig zijn gewaarmerkt en op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012;
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Voorschotense Bouwverordening in acht genomen;
- 3- Op grond van hoofdstuk 1, onder 1.5 van artikel 1.18 van het Bouwbesluit moet tenminste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik te worden ingediend bij het bevoegde gezag.
- 4- Het verlenen van deze omgevingsvergunning betekent niet dat aan alle wet- en regelgeving is voldaan. Indien uw aanvraag ook valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) wijzen wij u op grond van afdeling 1.2, artikel 1.10, lid 1, van het Activiteitenbesluit dat u uiterlijk 4 weken voor het in gebruik nemen van een inrichting een melding moet indienen. Dit kunt u doen via het internetadres <http://www.infomil.nl>. Na indiening ontvangt u een

bevestigingsmail met een link. Door het aan klikken van die link wordt uw indiening definitief.

- 5- U dient ook en drank en horeca vergunning aan te vragen. De inrichting (Horeca) dient te voldaan aan het Besluit eisen inrichtingen Drank- en Horecawet.
- 6- De vergunninghouder dient de volgende nodige aanvullende gegevens nog in als 'overige stukken na de vergunning' ter nadere goedkeuring voor de uitvoering:

Van de constructies en de funderingen:

- Constructieve werktekeningen en berekeningen inclusief details;

V.w.b. de bouwveiligheid; de invloed van de bouw(plaats) op de omgeving en de bouwplaatsinrichting:

De gegevens waaruit blijkt dat het risico van het bouwen voor de omgeving, qua veiligheid of (bouwkundige) schade en/of ernstige hinder, voldoende wordt beperkt.

De gegevens van de bestaande omgeving:

- Een inventarisatie de, te beschermen bomen, taluds, perceelsgrenzen, aanwezige kabels en leidingen.

De completering van de bouwplaatsinrichting op een tekening waarop onder meer is weergegeven:

- De plaats en de gegevens van de bouwkraan en/of overig (zwaar) hulpmaterieel.
- Indien van toepassing: De nodige aanpassingen van en/of voorzieningen voor de op of om het bouwperceel aanwezige kabels en leidingen.

De aan- en afvoerwegen door de gemeente naar en van het bouwperceel.

Vooraf een verkeersplan met omleidingen in de gemeente voor werkzaamheden die daartoe aanleiding geven; voor de verkeersveiligheid en vereiste doorstroming van het verkeer voor hulpdiensten e.d.

Uiterlijk tot drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden worden de voornoemde nog in te dienen gegevens over constructies, funderingen en bouwveiligheid minstens in drievoud ter goedkeuring aangeleverd bij de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen.

- 7- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De start van de bouw.
 - In het werk te storten betonnen onderdelen, waarvoor minimaal één werkdag voor aanvang van het storten de volledige wapening stortklaar en gereed voor controle dient te zijn aangebracht.

- 8- Betonnen onderdelen worden ontworpen en uitgevoerd conform NEN-EN 1991, NEN 6722 (VBU) en NEN 5950 (VBT) c.q. NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Dat betreft o.a. de betondekking op wapening, de 'maatregelen in de winterperiode' voor verharding, de samenstelling van het beton voor de sterkteklasse en de milieuklassen. De (gewapend) betonnen onderdelen mogen in het werk niet worden (aan-)gestort zonder goedkeuring vooraf van de bouwinspecteur van de gemeente. Daarvoor wordt de inspecteur minstens twee werkdagen van te voren geïnformeerd en uitgenodigd voor inspectie van de stortklaar gestelde bekisting en/of steunconstructies met de volledig aangebrachte wapening, verankeringen en/of de te omstorten staalprofielen.
- 9- Geconcentreerde belastingen uit installaties en doorvoeringen en sparingen in constructies worden door de (hoofd-)constructeur voorafgaand aan uitvoering constructief goedgekeurd. (Bijvoorbeeld de plaats, hoogte en maximale afmetingen van in beton op te nemen rioleringen of luchtkanalen e.d.)
- 10- De opbouw- en dakconstructies worden voor het opnemen van de windbelasting (tegen opwaaien van onderdelen) voldoende standzeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructiedelen.
- 11- Staalconstructies op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden worden gedurende de ontwerplevensduur van 50 jaar voldoende duurzaam beschermd tegen corrosie uitgevoerd.
- 12- Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur van de gemeente voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.) De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van de Brandweer en de overige hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.
- 13- Indien aan één of meer van de voorwaarden bij deze omgevingsvergunning niet wordt voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en stukken niet zijn goedgekeurd door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet worden uitgevoerd en in gebruik worden genomen.
- 14- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring in het werk, door (of namens) de vergunninghouder in kennis gesteld van de gereed-melding van het bouwwerk volgens deze omgevingsvergunning.

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

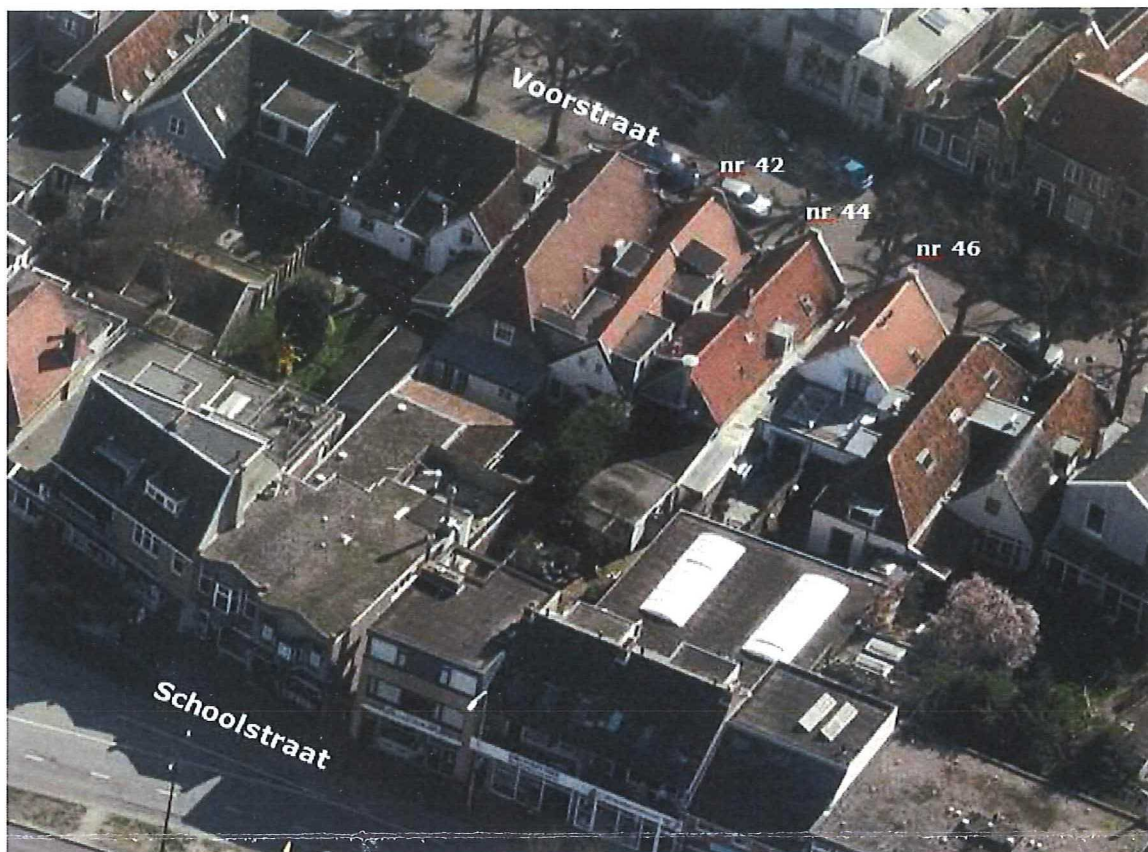
Vergunning nummer: Z/18/019909/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Inleiding

Op 30 maart 2018 is door Studioschaeffer namens dhr. R. van der Geest een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het adres Voorstraat 44 in Voorschoten, kadastraal bekend als Voorschoten sectie B nr. 6232. (zie afbeeldingen 1 en 2) Het betreft het maken van een aanbouw ten behoeve van de bestaande horecafunctie op de begane grond. Op de eerste verdieping wordt de functie en indeling van horeca gewijzigd naar wonen (twee appartementen). De BVO van woningtype B = 47,6 m² en de BVO van woningtype C = 52,8 m². De horeca BVO is in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk als in de bestaande situatie (162 m² nu op begane grond ipv 160m² op begane grond en eerste verdieping).

Het college heeft op 20 februari 2018 het voornemen uitgesproken medewerking te willen verlenen aan het ingediende principeverzoek op dit adres.



Afbeelding 1: Huidige situatie (luchtfoto 2017)

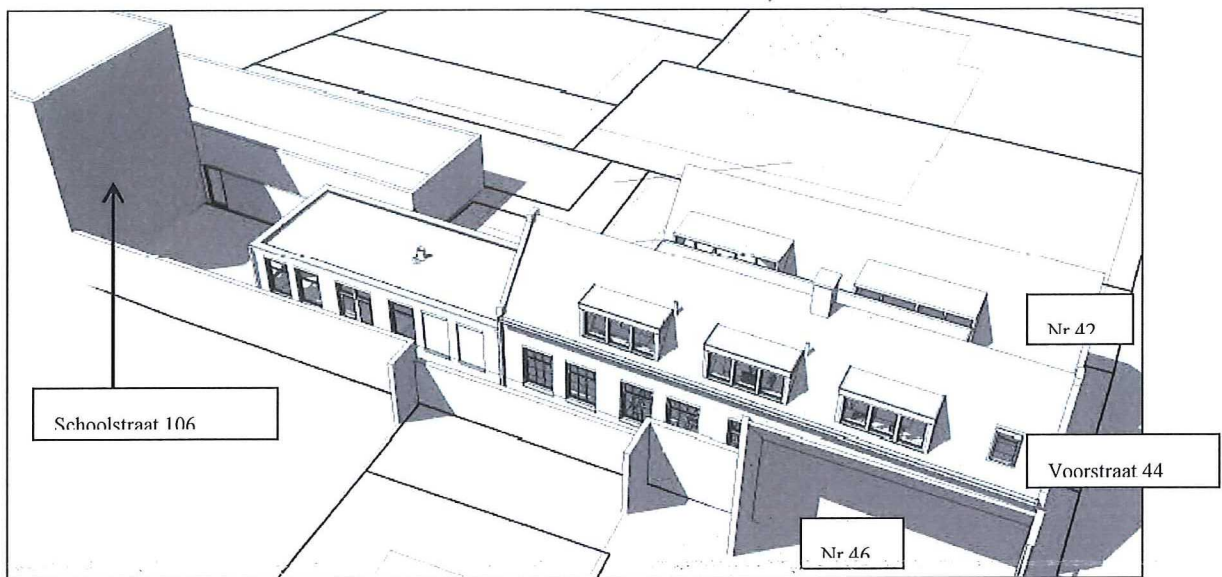


Afbeelding 2: Huidige situatie, zijaanzicht (tekening StudioSchaeffer architecten)

De aanvraag

De aanvrager heeft aangegeven het pand te willen vergroten om er een hoogwaardig middenklasse restaurant te kunnen vestigen (zie afbeelding 3). De aanvrager heeft bij zijn aanvraag een onderbouwing voor de vergroting van het pand opgenomen, met een analyse van de reeds aanwezige restaurants in het centrum Voorschoten en berekeningen met horeca kengetallen. Uit de onderbouwing blijkt dat het pand te klein is voor de keuken van

30m² die minimaal nodig is voor het gewenste hoogwaardige middenklasse restaurant. Op zich past de nieuwe keuken er wel in, maar er zijn dan te weinig zitplaatsen in de rest van het pand aanwezig voor een rendabele exploitatie. Zonder vergroting is het pand volgens de aanvrager nog wel geschikt voor een afhaalrestaurant, snackbar, klein restaurant of een café. Voor meer informatie wordt verwezen naar deze onderbouwing.



Afbeelding 3: Toekomstige situatie (*tekening StudioSchaeffer architecten*)

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in bestemmingsplan Centrum, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2012 (afbeelding 4). De bestemming van het perceel is Horeca (functieaanduiding t/m horecacategorie 1c).

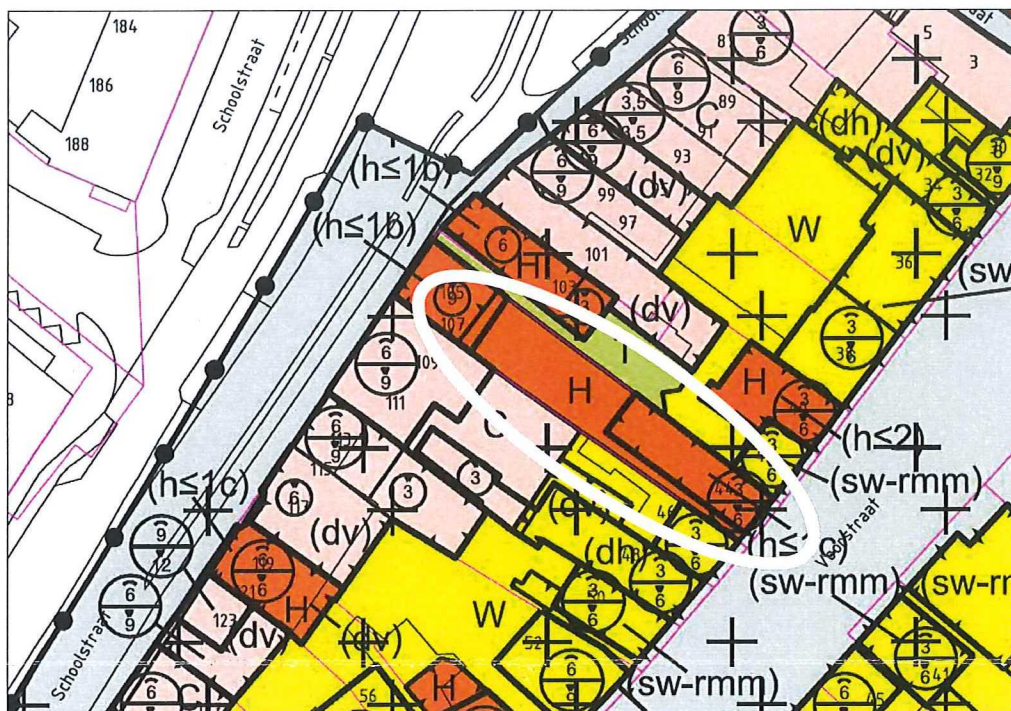
Categorie 1c: Overige lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking

Horecabedrijven waarbij -zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met ten hoogste 15 kamers.

Er zijn twee dubbelbestemmingen, Waarde beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 21) en Waarde archeologie-3 (art. 19). Verder is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er is geen

functieaanduiding 'wonen' (w) aanwezig, voor wonen op de verdieping en horeca op de begane grond. Het huidige gebouw heeft een nok- en goothoogte die hoger is dan het bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan Centrum, met locatie Voorstraat 44 omcirkeld.

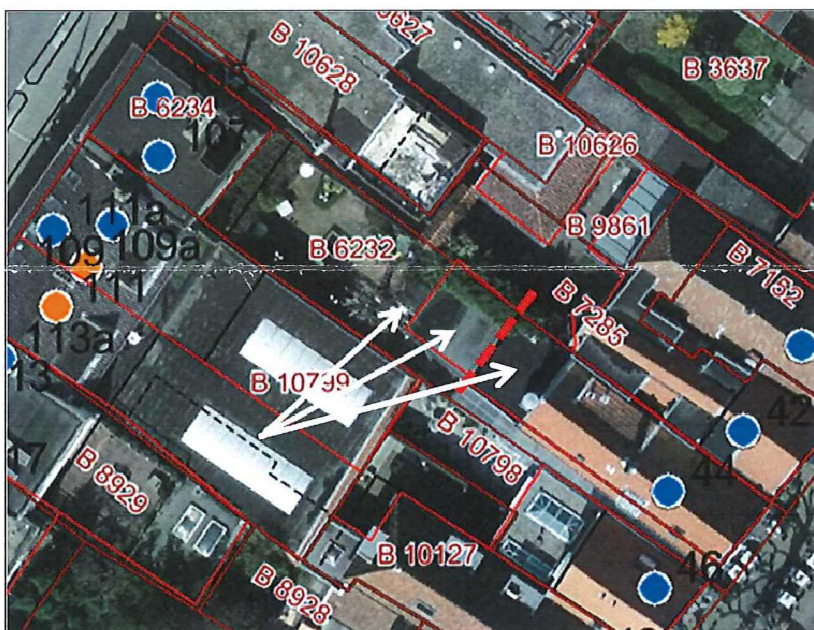
Het bestemmingsplan Centrum heeft (in de bestemming Wonen) een dakkapelregeling:

18.2.3 Dakkapellen

- a. Op het dakvlak van (het dak van) een hoofdgebouw is een dakkapel toegestaan, mits op het betreffende dakvlak, voor zover behorende bij de betreffende woning, niet reeds een dakkapel aanwezig is;
- b. de afstand van een dakkapel tot aan de onderzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- c. de afstand van een dakkapel tot aan de bovenzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van een dakkapel tot aan de zijkant van het dakvlak, dan wel woningscheidende muur, bedraagt minimaal 0,5 m;
- e. de ruimte tussen dakkapellen bedraagt minimaal 1 m;
- f. de bouwhoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,5 m;
- g. de breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;

- h. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds een dakkapel aanwezig is, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de reeds aanwezige dakkapel;*
- i. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds meerdere dakkapellen aanwezig zijn, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet komen te liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de dichtstbij gelegen, reeds aanwezige dakkapel.*

Een deel van de bestaande aanbouw inclusief overkapping aan de achterzijde bevindt zich buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan (zie luchtfoto op afbeelding 5). Deze is in 2005 vergund.



Afbeelding 5: Luchtfoto Voorstraat 44 met bestaande uitbouwen en afdak (witte pijlen) en bouwvlak bestemmingsplan (rode lijn)

De aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan. Om medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen is een aanpassing van het bestemmingsplan conform een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12 lid 1.a onder 3) mogelijk. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bouwbesluit

Brandveiligheid:

- De lange dakkapel aan de kant van nr 42 is eigenlijk geen dakkapel maar een dakopbouw. Deze wordt brandwerend uitgevoerd.
- Drie dakkapellen aan de kant van nr 46 worden geplaatst binnen 2 meter van de perceelgrens. De eerste dakkapel (vanaf de Voorstraat) ligt op 1,3 m tot de erfgrrens met nr 46 en de derde dakkapel op 1,7 m. De dakkapellen worden voorzien van brandwerend glas.

Daglichttoetreding:

- Drie dakkapellen aan de kant van nr 46 worden geplaatst binnen 2 meter van de perceelgrens. De eerste dakkapel (vanaf de Voorstraat) ligt op 1,3 meter tot de erfgrrens met nr 46 en de derde dakkapel op 1,7 meter. De middelste dakkapel is het trappenhuis, waarvan de ramen voor de helft in translucnt glas worden uitgevoerd.
- In de dakopbouw aan de zijde van nr 42 worden 2 x 3 bovenlichten voor daglichttoetreding geplaatst. De daglichttoetreding van een raam mag niet worden meegerekend (hoofdstuk 3, artikel 3.78 onder 2b van het Bouwbesluit) wanneer dit zoals hier dichter dan 2 meter van de perceelgrens is geplaatst. De daglichttoetreding is echter voldoende.

Burgerlijk Wetboek

Omdat de ramen van de dakkapellen binnen 2 meter van de erfgrrens liggen, zijn ook artikel 50 en 51 van het Burgerlijk Wetboek (burenrecht) van belang.

Artikel 50

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf*

gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*

Artikel 51

In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Vanuit de derde dakkapel aan de zijde van nr 46 kan zijwaarts in de tuin van nr 46 worden gekeken. Het raam van deze dakkapel staat op circa 1,7 meter van de erfrens. De onderste helft van alle ramen worden uitgevoerd in translucet glas. Hierdoor wordt het zicht op de tuin verminderd, maar is er nog wel lichtinval.

De aanvrager heeft een verklaring van de bureu op nr 42 bij de ingediende stukken toegevoegd. Van de bureu op nr 46 is geen verklaring ontvangen.

Ruimtelijke beoordeling

Voor de ruimtelijke beoordeling van aanvraag omgevingsvergunning is het van belang dat naast het planologisch kader gekeken wordt naar relevant ruimtelijk beleid als stedenbouw, cultuurhistorie, economie, verkeer, groen en milieu.

Stedenbouw en cultuurhistorie

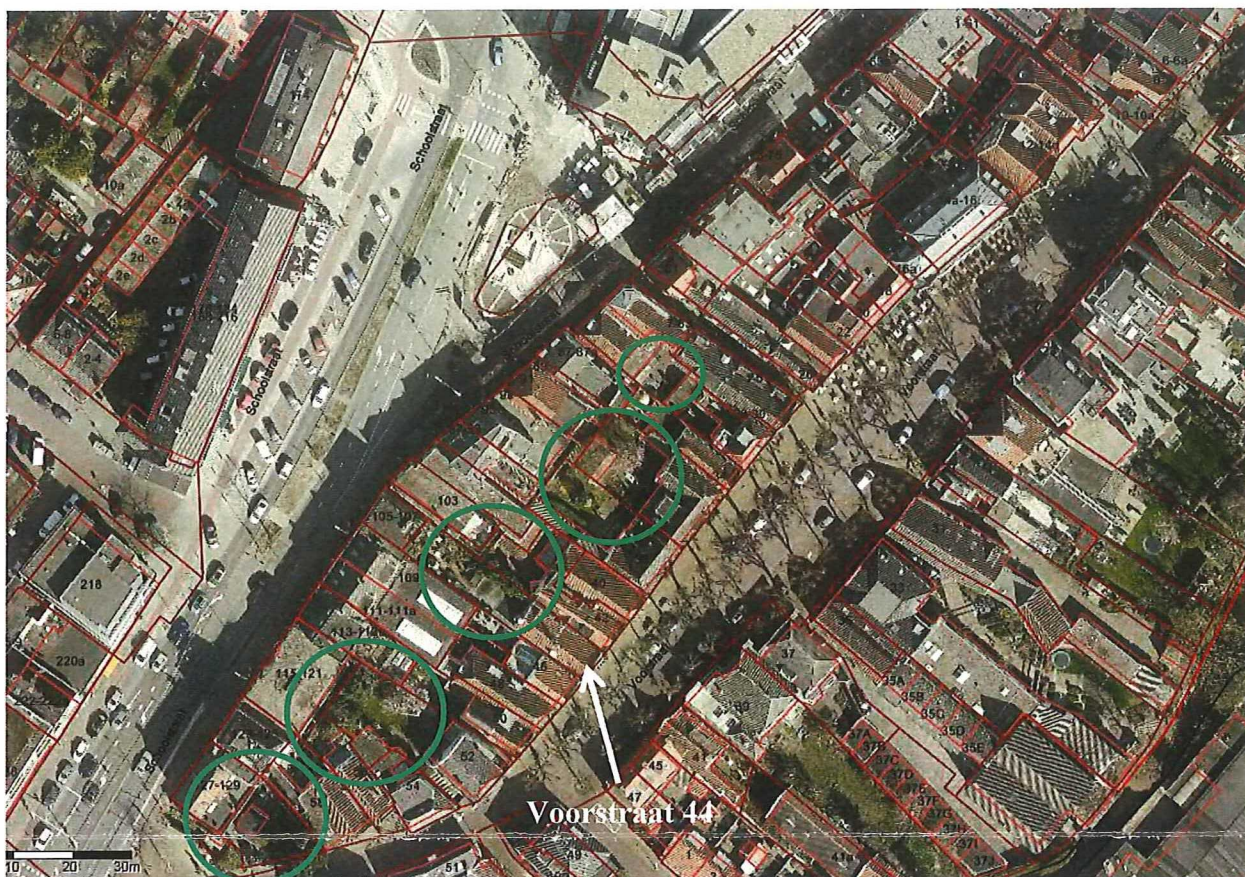
Het advies van stedenbouw en cultuurhistorie is om geen medewerking te verlenen aan dit verzoek. Binnen dit bouwblok zijn op basis van dit bestemmingsplan Centrum (vastgesteld op 22-11-2012) geen vergunningen of ontheffingen verleend voor uitbreiding van de bebouwing. In het bestemmingsplan Centrum is het beschermd dorpsgezicht verankerd. Binnen de dubbelbestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen slechts 2 meter hoog zijn. Voor afwijking van deze regels dient het bouwplan geen

onevenredige afbreuk te doen aan resp. mede strekt tot behoud en/of versterking van de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

De regels van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

- Binnen dit bouwblok is de oorspronkelijke structuur van de open binnentuinen nog goed herkenbaar en dient behouden te blijven (zie afbeelding 6);
- Het perceel levert met zijn openheid een wezenlijke bijdrage aan de openheid van het gehele binnenterrein;
- Bebouwing van het achtererfgebied zorgt voor een hoge mate van verdichting en mogelijke hinder voor naburige percelen;
- Vanuit het perspectief van klimaat adaptatie is toename van verharding is ongewenst;
- Het is niet wenselijk om een secundaire structuur te creëren achter de Voorstraat die afbreuk doet aan de historische structuur.

Voor het wonen op de eerste verdieping boven de horecafunctie kan medewerking worden verleend. Deze situatie komt meer voor in het centrum en heeft een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid.



Afbeelding 6: Open binnentuinen in het bouwblok Schoolstraat-Voorstraat-Tramstraat

Dakkapellen en dakopbouw:

De Voorstraat is een beschermd dorpsgezicht, waarmee onder andere het gevelbeeld en de structuur van de straat beschermd. De bescherming betekent ook dat het wenselijk is dat dit beeld zo min mogelijk verstoord wordt. Voor de nieuwe dakopbouw (aan de zijde van nr 42) betekent dit dat deze verder van de voorgevel geplaatst wordt, tenminste tot waar de opbouw van de burens begint, zodat deze beperkt zichtbaar is vanuit de straat. De drie dakkapellen op het dakvlak aan de zijde van Voorstraat 46 beslaan circa 50% van het dakvlak, gelijkmatig verdeeld over het dakvlak en alle drie gelijk uitgevoerd. De dakkapellen liggen iets terug ten opzichte van de voorgevel om de reden die hierboven al beschreven is. Ook om in dezelfde lijn te komen met de andere kapellen op deze kap en bij andere kapellen in de straat.

Economie:

De aanvraag past in het economisch beleid van de gemeente. De aanvrager heeft aangegeven het pand te willen vergroten om er een hoogwaardig middenklasse restaurant te kunnen vestigen. (Zie het kopje 'aanvraag' hierboven). Het bestemmingsplan geeft een

horeca categorie aan, maar gaat niet in op de invulling van het pand. Vanuit economisch perspectief is het dorpscentrum de huiskamer van Voorschoten, de plek van verbinding en ontmoeting voor de Voorschotenaren en bezoekers van de gemeente. In de Economische Visie is gesteld dat horeca ten goede dient te komen aan het onderscheidend vermogen en de positie van het centrum. De gemeente wil ervoor zorgen dat het vestigingsmilieu in het centrum voor horeca in het hogere segment wordt geoptimaliseerd. Op basis van de door initiatiefnemer aangeleverde informatie kan geconcludeerd worden dat uitbreiding nodig is om een hoogwaardigere horeca te creëren.

Verkeer

Er zijn voor de nieuwe situatie maximaal drie parkeerplaatsen extra nodig, maar deze zijn in de omgeving beschikbaar. In het centrum van Voorschoten worden geen ontheffingen verstrekt voor de blauwe zone. Op een acceptabele loopafstand zijn parkeerplaatsen te vinden waarvoor geen parkeerduurbepanking geldt. Ook nieuwe bewoners van deze woningen zullen hierdoor niet in aanmerking komen voor een ontheffing.

Berekening parkeerbehoefte:

Voor het restaurant en woningen gelden verschillende parkeernormen. De parkeernorm voor een restaurant in het centrum van Voorschoten is 8 tot 10 parkeerplaatsen per 100 m². 80% hiervan betreft parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor woningen in de categorie goedkoop geldt een parkeernorm van 0,6 tot 1,4 parkeerplaats per woning, uitgaande van de categorie goedkope huur. Daarvan is 0,3 parkeerplaats bestemd voor bezoekers.

De parkeerbehoefte in de *bestaande situatie* is:

160 m² restaurant begane grond + 45 m² 1^e etage: $1,60 * (8 \text{ tot } 10) = 13 \text{ tot } 16$
parkeerplaatsen (Bij alleen 115 m² restaurant op begane grond: 10 tot 12 parkeerplaatsen)

Bij de *aanvraag* neemt de parkeerbehoefte toe met maximaal 3 parkeerplaatsen.

162 m ² restaurant begane grond (schatting):	$1,62 * (8 \text{ tot } 10)$
2 woningen 1 ^e etage	$2 * (0,6 \text{ tot } 1,4) +$

	14 tot 19 parkeerplaatsen

Wonen

In Voorschoten is behoefte aan kleinere betaalbare appartementen voor kleine huishoudens, maar de verkoop-of huurprijs is niet bekend. Als het om zelfstandige wooneenheden betreft dan is het advies vanuit wonen positief. Wel zijn er kanttekeningen te plaatsen bij het volbouwen van de tuin. Dit gaat in tegen het gemeentelijk beleid voor ontharden/vergroenen

van tuinen. Het wonen boven horeca is verder niet voor iedereen aantrekkelijk, maar dat is een eigen keuze van de huurder/koper.

Groen

Vanuit groen wordt afgeraden de binnenplaats vol te bouwen. De bebouwing op de Voorstraat en Schoolstraat is al op veel plaatsen tegen elkaar aan gebouwd. Hier en daar is een open plek die behouden zou moeten worden. Door het open houden van de achtertuin van Voorstraat 44 is er aansluiting met de groene achtertuin van nrs. 42 en 46. Op het moment dat de binnenplaats van nr. 44 wordt volgebouwd komt het groen van nr. 42 en nog meer dat van nr. 46 in de verdrukking. Het groen dat achter nr. 44 aanwezig is, vormt geen onderdeel van wijkgroenstructuur of hoofdgroenstructuur. In het algemeen draagt het groen in stedelijk gebied bij aan het omlaag brengen van de temperatuur, wat met het oog op klimaatverandering van belang is. Een binnenplaatsje met wat groen creëert ook rust.

Milieu

Het plan past vanuit milieutechnisch oogpunt bij het karakter van het centrum (functiemenging). De omliggende bestemmingen brengen geen zodanige beperkingen met zich mee dat op voorhand zou moeten worden geoordeeld dat de planlocatie geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan opleveren. Omgekeerd worden bestaande omliggende bestemmingen, behalve woningen ook horeca- en centrumbestemmingen, niet onevenredig in hun belangen getroffen door realisatie van het plan. Aandachtspunt is mogelijk wel dat de uitmonding van bestaande afzuiginstallaties van op en direct naast de planlocatie gelegen horecabedrijven moet worden aangepast, zodat de toe te voegen woonfuncties hiervan geen hinder ondervinden.

Conclusie

Aan het bouwplan voor een horecapand van 162 m² en twee woningen kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo. De aanvrager heeft met kengetallen aangetoond dat een groter pand noodzakelijk is voor de gewenste kwaliteitsverbetering. Bij de afweging tussen de verwachte positieve bijdrage van hoogwaardige horeca aan het centrum van Voorschoten en het behoud van de open binnentuinen heeft de eerste de voorkeur.

Het bouwvlak van het bestemmingsplan is enkele meters dieper dan de eerste verdieping van het huidige pand. Om voldoende ruimte voor een tweede appartement op de eerste etage te creëren wordt de kap worden doorgetrokken. Het bouwvlak wordt daarbij niet overschreden.

Milieutechnische dienen er voldoende maatregelen getroffen te worden om geen overlast te veroorzaken aan de bovenliggende woningen. De dakkapellen en dakopbouw worden geplaatst in dezelfde lijn als de andere dakkapellen op deze kap en bij andere dakkapellen in de Voorstraat.

De dakkapellen en de dakopbouw komen op geringe afstand van de naastgelegen percelen. Het bouwplan voorziet in brandwerendheid, zonlichttoetreding en beperking van de inkijk in de tuin van de burens. De aanvrager heeft aangegeven het plan te hebben voorgelegd aan de burens. De eigenaar van nr 42 heeft aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben. Deze buurman is ook de eigenaar van de steeg waarop de deur in de achtertuin uitkomt. Van nr 46 is geen verklaring ontvangen.

Bijlage 1:

- 16299-BV-TEK-RVT-2018-01-17-ST-OT.pdf (onderbouwing aanvrager uitbreiding horeca)