



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Formulier verzoek om advies RO

Dit formulier bevat de gegevens van de aanvraag, het advies van het Integraal Advies Overleg en de sectorale adviezen. Bij tegenstrijdigheden is het integrale advies leidend.

00 nav vorig overleg	Palestrinalaan 2 Voorschoten Z/20/049965
Planomschrijving	Garage Adegeest wordt vervangen door drie woningen
Soort aanvraag	principeverzoek
Strijdigheid	met beleid of bestemmingsplan / afwijking van eerdere vergunning / toe- of afwijzing of wat dan ook; daarbij aangeven wat de strijdigheid is
Controle advies gevraagd aan:	1 stedenbouw, 2 verkeer, 3 groen en landschap, 4 milieu, 5 archeologie, 6 erfgoed, 7 economie, 8 wonen, 9 planeconomie, 10 grondzaken, 11 omgevingsbeheer
Behandelaar	Pleun Verheijden, Marit Prins
Behandeldatum	7-6-2021
Aanvrager en rol	Eigenaar van de grond is aanvrager

Integraal advies IAO	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen

Achtergronden

Het plan is op 7 juni 2021 behandeld in het IAO. Het concept-verslag is aangepast na overleg met economie. Wonen was niet aanwezig bij het overleg en heeft later geadviseerd. Dit advies leidt tot een ander integraal advies, dat wel recht doet aan de beraadslagingen van het IA). Graag controle advies.

Het concept verslag is op 21 juni besproken in het IAO, maar niet vastgesteld. Discussie werd gevoerd of er op deze locatie niet te veel gevraagd wordt vanuit de verschillende beleidssectoren. En met name of de verplichting tot het realiseren van sociale woningen wel redelijk is.

Na afloop van de behandeling werd duidelijk dat het nieuwe beleid waarschijnlijk een ondergrens hanteert van 2, 3 of 4 woningen, waarbij sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd. Omdat dit nog niet duidelijk is, deze grens wel relevant is voor deze aanvraag, en gezien de discussie in de gemeenteraad begin juni over het bouwplan aan de Leidseweg 104 met 5 woningen waarvan geen enkele sociaal stelt de voorzitter voor het eerdere concept advies zo te laten en vast te laten stellen. Alternatief is om het advies van het IAO voor te leggen aan de wethouder.

Samenvattend advies



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Het IAO adviseert om het behoud van de bestaande bedrijvigheid binnen Voorschoten en het realiseren van echte woonwerkwooningen als uitgangspunt te nemen voor deze ontwikkeling.

Het IAO kan echter alleen akkoord gaan als de ontwikkeling voldoet aan de woonvisie. Dit betekent dat ook sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd. Gezien de kleine locatie met drie woningen en de wens om woonwerkwooningen te maken voor de eigen familie staat dit op gespannen voet met elkaar. Het gemeentelijk beleid biedt op dit moment hier geen oplossing voor. Bijvoorbeeld door het af te kopen. Maar de gemeente werkt aan een beleidsregel om het vereffenen mogelijk te maken, maar die wordt pas na de zomer van kracht. Het IAO stelt voor dat de initiatiefnemer voldoet aan de woonvisie, of wacht totdat de beleidsregel van kracht is, zodat de sociale component afgekocht kan worden.

Onderzoek hoe de woningen stedenbouwkundig en architectonisch aansluiten op de wijk. Neem duurzaamheid vanaf het begin mee in het ontwerpproces. Zo wordt bijgedragen aan de ambities van de Structuurvisie Voorschoten en kan de ontwikkeling gemotiveerd worden. Lever deze motivatie aan.

Inhoudelijke onderbouwing (motivering)

Het principeverzoek gaat uit van de sloop van een garagebedrijf en de realisatie van drie woningen. Vanuit de woonbuurt lijkt dit wenselijk omdat de (mogelijke) overlast van een garagebedrijf in een woongebied afneemt. De voorgestelde sanering en nieuwbouw draagt bij aan een goed en gezond leefklimaat.

Voorschoten heeft meer bedrijvigheid nodig om ook in de toekomst een aantrekkelijk dorp te kunnen zijn. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in Voorschoten moeten we de opgave vooral zoeken in het goed en zorgvuldig omgaan met de huidige beschikbare ruimte. Transformatie van de huidige bedrijfsbestemming midden in een woonwijk is echter voorstelbaar. Woon-werkwooningen bieden vanuit dit perspectief een passende invulling voor het beëindigen van de garage op deze locatie en het behouden van bedrijvigheid op deze locatie. Initiatiefnemer stelt dat het garagebedrijf naar elders in Voorschoten verplaatst wordt. Hoe wordt dit geborgd?

De woonvisie gaat uit van het bouwen van woningen voor starters, ouderen en jongeren. Daarnaast zetten we meer dan voorheen in op middeldure woningen (huurwoningen tot 1000 euro p.m. en sociale huur. Gezien de beleidsmatige, politieke en maatschappelijke situatie is het advies om in te stemmen met dit plan mits er woningen voor de doelgroep komen. In het bijzonder sociaal.

Het verzoek stelt dat de woningen mede een kantoor of praktijk krijgen. Het bestemmingsplan biedt met de bestemming Wonen (artikel 15) al ruimte voor beroep of bedrijf aan huis. Het voorstel draagt dus niet in betekenisvolle mate bij aan behoud of versterking van de werkgelegenheid in Voorschoten. De kantoor-aan-huis en bedrijf-aan-huis functies dienen zelfstandig gebruikt te kunnen worden, dus met een aparte entree. Deze functies dienen in de aanvraag positief bestemd te worden. Bijvoorbeeld met een gemengde bestemming. Sluit hierbij aan bij de regels in het bestemmingsplan voor Wonen.

Het architectonisch ontwerp is sterk gestuurd door het beoogd gebruik en programma. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing is onvoldoende. Op welke verkaveling en typologie wordt aangesloten? Die van de Palastrinalaan, van de Weberlaan of wordt een nieuwe typologie ontwikkeld? Deze onduidelijkheid komt ook naar voren in het voorstel: de schetsen



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

tonen vrijstaande villa's, maar in het ontwerp zijn ze geschakeld; vrijstaand vs planmatig. De wijk kent een heldere karakteristiek met groene voortuinen, parkeren op straat en in de voortuin en naast de eigen woning. De achtertuinten zijn vrij van auto's.

Parkeren in de achtertuin wordt dus niet toegestaan. Zo blijven de achtertuinten onverhard en groen. Ook omdat het pad in eigendom is van de gemeente en het niet logisch is deze geschikt te maken voor autoverkeer. Zorg bij parkeren in de voortuin dat ten minste één parkeerplaats uit het zicht achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd. Hiervoor dienen de garages iets naar achteren verplaatst te worden. Zo houdt de wijk een groene uitstraling. De karakteristieken van de wijk worden beschreven in de welstandnota. Sluit hierop aan.

Milieutechnisch draagt het verzoek samen met de voorgestelde sanering en nieuwbouw bij aan een goed, gezond en duurzaam leefklimaat. Let erop dat een geluidsonderzoek mogelijk nodig is i.v.m. de drukke Leidseweg. Er dient voor de sloop een ecologisch onderzoek gedaan te worden. Combineer dit met een stikstof onderzoek. Verkeerskundig dient voldaan te worden aan de parkeernormen. Betrek de buurt vroegtijdig bij de planvorming (participatie).

Het ontwerp laat ambities zien op het gebied van verduurzaming. Het plan dient aan de beleidsdoelstellingen op duurzaamheidsgebied bij te dragen. Het gaat dan om energiezuinige woning, met waterbergende groene daken, infiltratie van regenwater, ontstening van tuinen en het toepassen van zonnepanelen. Er wordt verzocht dit te verwerken in de aanvraag. Oriënteer bijvoorbeeld daken met PV-cellen op de zon; dat is nu nog niet het geval.

Ten onrechte ontbreekt een analyse vanuit de Structuurvisie van Voorschoten die duidelijkheid moet bieden over de gekozen integrale doelen qua behoud en versterking van diverse functies op deze locatie. De onderbouwing moet hierop worden verduidelijkt. Duidelijk moet zijn hoe dit initiatief bijdraagt aan de integraal vastgestelde doelen. En welke randvoorwaarden de gemeente eventueel/zo nodig stelt vanuit die doelen.

Te toetsen beoordelingsaspecten door RO:

Adviseur geeft aan of er wel of niet getoetst dient te worden op de aspecten.

	Ja	Nee
1. Stedenbouwkundige beoordeling		
2. Verkeerskundige aspecten		
3. Natuur en Landschap		
4. Milieu		
5. Archeologie		
6. Erfgoed		
7. Economie (beleid)		
8. Wonen		
9. Planeconomie		
10. Grondzaken		
11. Omgevingsbeheer (OGB)		
12. Juridisch-planologisch		
13. Overig		

1. Stedenbouwkundig - beoordeling door

Beoordeling	medewerking verlenen onder voorwaarden
-------------	----------------------------------------



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Het principeverzoek is vrij helder en sluit grotendeels aan op het Voorschotens beleid. Het roept desondanks de volgende aandachtspunten op:

1. Het voorstel tot behoud van de huidige werkgelegenheid en verplaatsing van het bedrijf vormt een randvoorwaarde voor ontwikkeling. Hoe wordt dit geborgd? Wordt de omgevingsvergunning pas aangevraagd nadat bedrijfsverplaatsing gerealiseerd is? Of wordt het een ontbindende voorwaarde bij de vergunning?
2. Het idee om de woningen voor specifieke gebruikers te ontwerpen is interessant, maar vormt geen toetsingsgrond.
3. Het idee om woningen met ruimte voor beroep of bedrijf te realiseren is interessant. Het zorgt niet voor een duurzame instandhouding van deze functies. Het is immers ondergeschikt aan de woonfunctie. Wil de gemeente deze functies hier borgen, dan dient dat juridisch-planologisch en/of ruimtelijk geregeld te worden.
4. Er wordt verwezen naar de regels van de woonbestemming. Voldoet het principeverzoek hieraan? Het gaat dan o.a. over de specifieke gebruiksregels voor een beroep of bedrijf aan huis.
5. Het initiatief stelt voor om het pad naast de garage en gelegen tussen de Leidseweg en Palestrinalaan te gebruiken voor toegang tot de garage van één van de woningen. Dit pad is gemeente-eigendom. Het is niet wenselijk om hier auto's te laten rijden; ook vanuit onderhoudsoogpunt.



6. Het ontwerp laat ambities zien op het gebied van verduurzaming. Het plan dient aan de beleidsdoelstellingen op duurzaamheidsgebied bij te dragen. Het gaat dan om energiezuinige woning, met waterbergende groene daken, infiltratie van regenwater, ontstening van tuinen en het toepassen van zonnepanelen. Er wordt verzocht dit te verwerken in de aanvraag. Oriënteer bijvoorbeeld daken met PV-cellen op de zon; dat is nu nog niet het geval.

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

2. Verkeerskundige - beoordeling door	
Beoordeling	medewerking verlenen onder voorwaarden



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Er is nog geen volledige parkeerbalans aangeleverd. Indien parkeren voor alle drie de woningen goed opgelost wordt, akkoord.

3. Natuur en landschap - beoordeling door

Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Op zich is dit een positieve ontwikkeling omdat het bouwvlak verkleind ten gunste van tuinruimte/ open grond.

In aanvulling op punt 5 stedenbouw:

Parkeren in de achtertuin is niet gebruikelijk in dit gebied en niet wenselijk vanwege verbreding van het toegangspad en verstening van de achtertuin.

4. Milieu en duurzaamheid - beoordeling door

Beoordeling	medewerking verlenen onder voorwaarden
-------------	----------------------------------------

Goed om te lezen dat er al is gekeken naar asbest en een eindonderzoek. Echter verwacht ik nog een Ecologisch onderzoek gezien er een gebouw gesloopt gaat worden. Gezien er gebouwd zal worden is een stikstof berekening noodzakelijk, deze kan gecombineerd worden met het ecologisch onderzoek. De locatie ligt nabij de Lijdseweg, mogelijk geluidsonderzoek uitvoeren en achtergevel extra isoleren voor geluid.

5. Archeologie - beoordeling door

Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

6. Erfgoed - beoordeling door Mark Veliscek

Beoordeling	medewerking verlenen onder voorwaarden
-------------	----------------------------------------

De beoogde herontwikkeling is vanuit CH voorstelbaar. Het betreft een woonwijk uit de jaren 60. Het te slopen object heeft geen bijzondere CH waarde en is ook geen beeldbepalend object binnen de woonwijk zoals een kerk of een buurthuis. De karakteristieken van de wijk worden beschreven in de welstandnota.

In de toelichting wordt gesteld dat wordt aangesloten bij de bebouwing op de Van Weberlaan. Dit is niet herkenbaar in het plan. Er is overduidelijk ontworpen van het gebruik en het programma, en niet vanuit de locatie

Vanuit CH wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de bebouwing in de Palestrinalaan (rijen 2 lagen en een kap) of aan te sluiten bij de Van Weeberlaan (1 laagse bungelow). Andere oplossingen dienen zich duidelijk, zowel stedenbouwkundig (rooilijn, hoofdvorm,) als architectonisch te onderscheiden. Het huidige voorstel doet geen van drieën.

7. Economie - beoordeling door Inez van Verseveld

Beoordeling	medewerking verlenen onder voorwaarden dat het een combinatie van wonen met bedrijvigheid wordt
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Toelichting:



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

- Voorschoten heeft meer bedrijvigheid nodig om ook in de toekomst een aantrekkelijk dorp te kunnen zijn. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in Voorschoten moeten we de opgave vooral zoeken in het goed en zorgvuldig omgaan met de huidige beschikbare ruimte.
- De functiescheiding tussen wonen, werken en recreëren neemt steeds verder af. Er is een toenemende behoefte voor het vestigen van een bedrijf aan huis.
- Gelet op de locatie in een woonwijk is het aannemelijk om op deze locatie wonen te faciliteren.
- Gelet op het belang van voldoende bedrijvigheid in Voorschoten, de ligging van deze garage en de situatie zoals deze zich nu voordoet, zal de bestemming bedrijven behouden moeten blijven. Het gaat dan om een dubbelbestemming of functieuitbreiding, waarbij gekeken kan worden naar het mogelijk maken van woon- werkpanden (woningen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid aan huis, ook kijkend naar het bouwbesluit) of een andere vorm van bedrijvigheid. De indeling dient dan ook zodanig te zijn.

8. Wonen - beoordeling door	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

- In de woonvisie gaan we uit van het bouwen van woningen voor starters, ouderen en jongeren. Daarnaast zetten we meer dan voorheen in op middeldure woningen (huurwoningen tot 1000 euro p.m. en sociale huur. Afgelopen donderdag is de Leidseweg 104 door de raad vastgesteld. Van de 5 woningen waren er geen sociaal. Gezien de beleidsmatige, politieke en maatschappelijke situatie is het advies om in te stemmen met dit plan mits er woningen voor de doelgroep komen. In het bijzonder sociaal.

9. Planecomonie - beoordeling door	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

10. Grondzaken - beoordeling door	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

11. Omgevingsbeheer - beoordeling door	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg

12. Juridisch-planologisch - beoordeling door Christel van Rijn	
Beoordeling	niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Ten onrechte ontbreekt een analyse vanuit de **Structuurvisie** van Voorschoten die duidelijkheid moet bieden over de gekozen integrale doelen qua behoud en versterking van diverse functies op deze locatie. De onderbouwing moet hierop worden verduidelijkt. Duidelijk moet zijn hoe dit initiatief bijdraagt aan de integraal vastgestelde doelen. En welke randvoorwaarden de gemeente eventueel/zo nodig stelt vanuit die doelen.

o.a. wat doet dit plan voor versterking van de groenstructuur en/of functiemenging en bedrijvigheid?

Ten aanzien van een **doorkijk naar de bestemmingsplanregeling**:

- De diepte van aanbouwen bij de woonfunctie (tot circa 11 meter) afwijkend en o.a. te beargumenteren in relatie tot bezonning van aangrenzende tuin en participatieresultaat.
- De toegang tot garage is bij 1 van de woonpercelen kennelijk gesitueerd in een groenstrook?
- De regeling bestemmingsverkeer voor de woning /garage aandachtspunt.
- De aan huis gebonden beroepen-regeling kent een beperking in aard en omvang van de werkruimte. Ruimere vormen van bedrijvigheid vergen een specifieke regeling.

Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg