

Beantwoording zienswijzen Leidseweg 104

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

Zienswijze	Reactie
3, 4, 5 & 6	<p><u>1. De afstand tot de woningen aan de JP Coenstraat/perceelgrootte</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De nieuwbouw zal plaatsvinden op perceel A5750 en A5753, voorheen perceel A nummer 5228.</p>
2 & 5	<p><u>2. De hoogte van de woningen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1, 7, 14 & 24	<p><u>3. De bestemmingswijziging</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>mogelijk aan de vereisten te voldoen. Zo worden de woningen niet op het gas aangesloten en voorzien van CO₂ reducerende maatregelen.</p> <p>De WCE en stedenbouw hebben allen positief geoordeeld over het ontwerp en de inpassing van dit project.</p> <p>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.</p>
7, 8, 9, 13 & 18	<p>4. Mogelijke overlast</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
10, 11 & 20	<p>5. Voorplein met parkeerplaatsen</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
3, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 26 & 27	<p>6. Onduidelijkheden in de vergunningaanvraag en oplegnotitie</p> <p>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</p>

	<p>afwijkingen ontstaan van de oplegnotitie en het destijds ingediende ontwerp, ten opzichte van het ontwerp dat uiteindelijk wordt gekozen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
10, 21, 22, 23 & 25	<p>7. Onduidelijkheden in de (ruimtelijke) onderbouwing</p> <p>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.</p> <p>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.</p>