

## Toelichting bij het raadsbesluit

Zaaknummer: Z/20/049965/253265  
Documentnummer: -  
Datum: dinsdag 21 september 2021  
Onderwerp: Principeverzoek sloop garage Adegeest en de realisatie van drie woningen op het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1.

Bijlage(n): 1

Geachte Raad,

Hierbij ontvangt u de stukken behorende bij het principeverzoek Z/20/049965 voor het slopen van garage Adegeest en de realisatie van drie woningen op het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1. Deze aanvraag is ingediend op 27 januari 2021. Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Echter voor deze aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen vereist. Het is aan u om te besluiten of voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Voorgesteld wordt een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de initiatiefnemer en geen bedenkingen te geven.

### Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend door de eigenaar van het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1 voor de ontwikkeling van drie woningen en de sloop van garage Adegeest. Het perceel heeft een enkelbestemming 'bedrijf' en dubbel bestemming 'waarde – archeologie – 5'. Het slopen van garage Adegeest en het realiseren van drie woningen is niet volgens een reguliere procedure mogelijk aangezien de gevraagde functie, wonen, binnen de bestemming 'bedrijf' niet is toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan West.

De aanvrager wil drie woningen ontwikkelen, waarvan één voor zichzelf en de andere twee voor zijn dochters. Per woning zal een kantoorruimte beschikbaar zijn voor een aan huis gebonden beroep. Vanuit de woonbuurt lijkt de ontwikkeling van drie woningen en de sloop van de garage een wenselijke ontwikkeling, die bijdraagt aan goed en gezond leefklimaat.

Aan de orde is een bestuurlijke uitspraak over het ingediende principeverzoek.

### Afwegingen

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-werkwoningen bieden vanuit dit perspectief een passende invulling voor het beëindigen van de garage op deze locatie en het behouden van bedrijvigheid op deze locatie.

Het architectonisch ontwerp is sterk gestuurd door het beoogd gebruik en programma. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing is onvoldoende. Er zal moeten worden aangetoond op welke verkaveling en typologie wordt aangesloten. De wijk kent een heldere karakteristiek met groene voortuinen, parkeren op straat en in de voortuin en naast de eigen woning. De achtertuinen zijn vrij van auto's en parkeren in de achtertuin wordt dan ook niet toegestaan. Zo blijven de achtertuinen onverhard en groen.

Milieutechnisch draagt het verzoek samen met de voorgestelde sanering en nieuwbouw bij aan een goed, gezond en duurzaam leefklimaat. Onderzoeken naar geluid, ecologie en stikstof dienen mogelijk te worden gedaan. Het plan moet voldoen aan de parkeernorm en geadviseerd wordt om de buurt vroegtijdig bij het plan te betrekken (participatie).

De ontwikkeling zorgt voor een afname van verharding en een toename van het oppervlakte groen. De ontwikkelingen moet bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Voorschoten. Daarbij zal er moeten worden aangetoond hoe de gewenste ontwikkeling aansluit op de structuurvisie van Voorschoten.

#### Verklaring van geen bedenkingen

Uit het raadsbesluit d.d. 22 juni 2016 over de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, blijkt dat de vierde categorie uit dat besluit van toepassing is op deze vergunningaanvraag:

"IV. Projecten die niet vallen onder categorie I, II of III en waarvoor de raad kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is.

*Toelichting: Zodra de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend en er blijkt hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, dan wordt de aanvraag tot 1 week voor de eerstvolgende raadsvergadering door de griffie op de lijst van ingekomen stukken geplaatst, waarop de raad voor de concrete situatie besluit of er géén verklaring van bedenkingen van de raad nodig is."*

Een ontwikkeling als deze valt in categorie IV. Voor deze ontwikkeling geldt dat de ruimtelijke impact gering is. Het huidige gebruik, een garagebedrijf, is historisch gegroeid en past eigenlijk niet meer in deze omgeving. De transformatie naar een gering aantal woningen draagt juist bij aan het karakter van het gebied, namelijk een woonwijk. Het plan is gering van omvang en ruimtelijk aanvaardbaar. Waar dat kan willen we procedures niet complexer maken dan nodig. Voorgesteld wordt een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de initiatiefnemer en te besluiten dat een verklaring van geen bedenkingen voor dit specifieke plan niet nodig is. Hiervoor is bij deze brief een raadsbesluit gevoegd.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

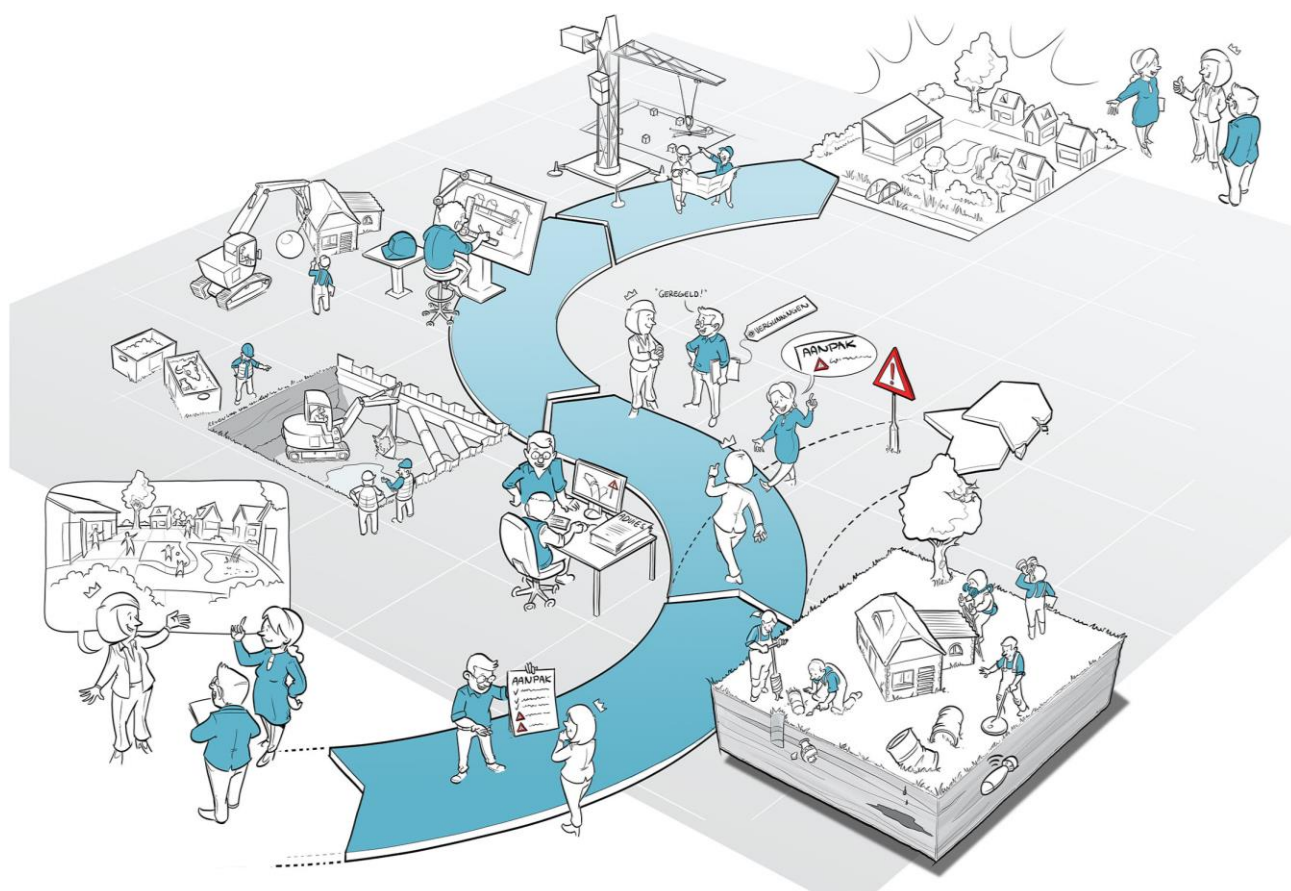
A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

## Principeverzoek

### Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1, Voorschoten



College van Burgemeester en Wethouders Voorschoten  
Leidseweg 25  
2252 LA Voorschoten

Noordwijk, 9 december 2020

Locatie : Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1, Voorschoten  
Kenmerk : A0008/JBR/not2  
Contactpersoon : ir. H.J. Breukelman MSc  
Email : jbreukelman@idds.nl  
Telefoon : 06 – 4570 1745  
  
Betreft : Principeverzoek nieuwbouw 3 woningen

Geacht college,

Hierbij dienen wij een principeverzoek in ter beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van het hieronder nader toegelichte plan. De eigenaren van het bedrijfspand (de familie De Graaf) aan de Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1 hebben de wens drie woningen te realiseren op deze locatie. Naast een toelichting op het ontwerp is verderop in dit verzoek bijzondere aandacht voor:

- De ruimtelijke, milieutechnische en duurzame kwaliteitsverbetering als gevolg van het planvoornemen
- Hoe het plan zorgdraagt dat de bedrijvigheid op de locatie behouden blijft voor Voorschoten
- Welk initiatief de eigenaren hebben ondernomen om de huidige huurder een betere bedrijfslocatie te bieden, zodat deze ondernemer behouden blijft voor Voorschoten

We zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
**IDDS Ruimte & Ontwikkeling**

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'J. Breukelman', is written over a light blue circular stamp.

ir. Jan Breukelman MSc  
(teamleider / strategisch adviseur)

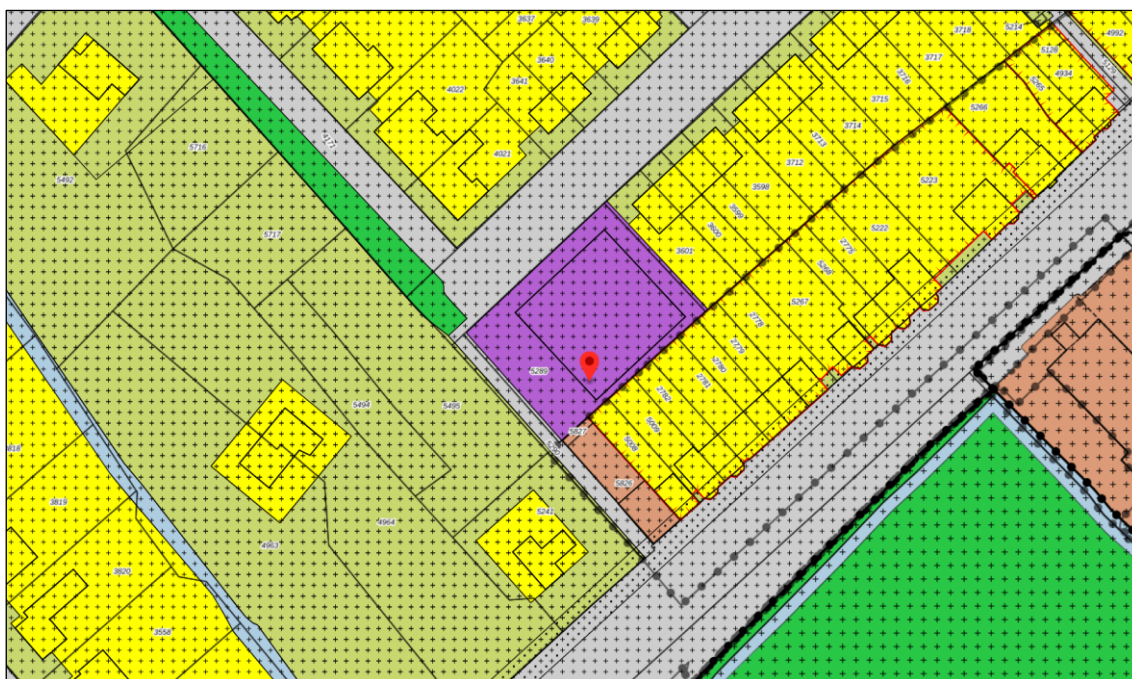


## 1. Planvoornemen

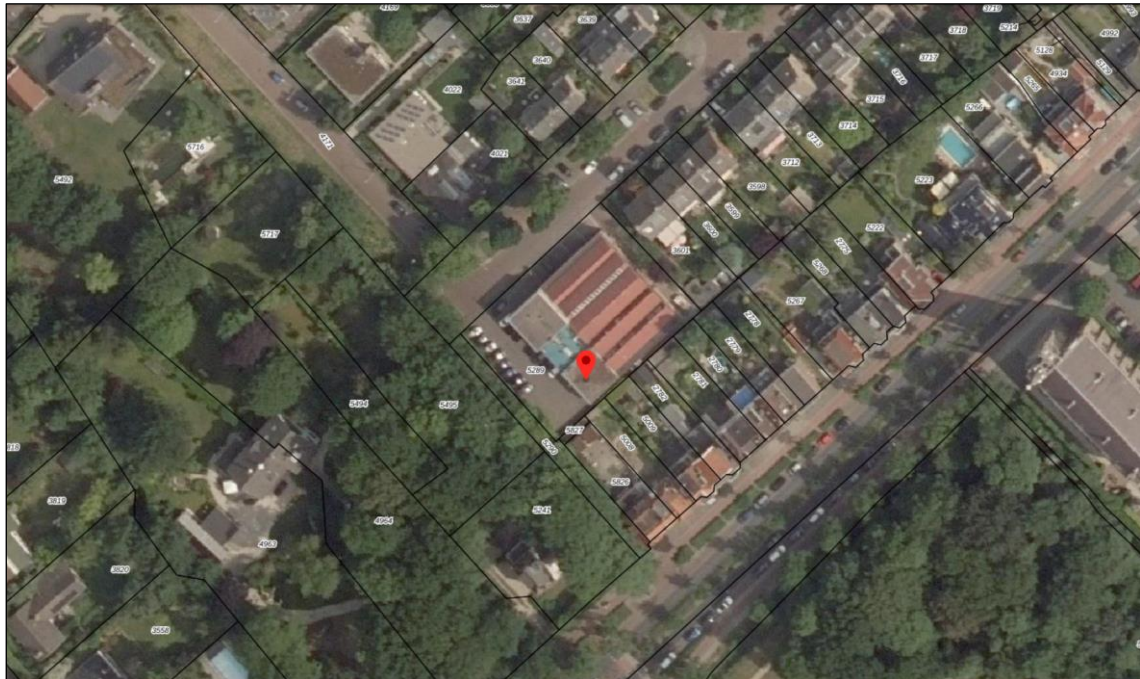
### 1.1 Huidige situatie

Onderstaand is het projectgebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving op de bestemmingsplankaart van Bestemmingsplan West. Bedrijfsmatige activiteiten behorende tot de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan. Er is geen specifieke functieaanduiding opgenomen, noch voor het bedrijfspand zelf, noch voor de bijbehorende bedrijfswoning. Wel geldt voor de hal binnen het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 6,5m.

De directe omgeving van deze bedrijfslocatie kan gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk. Opvallend is hoe weinig van het verkeerslawaaï afkomstig van de Leidseweg wordt waargenomen, dankzij de afschermende werking van de bebouwing langs deze doorgaande route van Leiden naar Voorschoten. Langs de Palestrinalaan (richting NO) staan ruime rijwoningen uit de jaren 1960, terwijl de Von Weberlaan (richting NW) gekenmerkt wordt door vrijstaande villa's/bungalowwoningen. Ten ZW van de planlocatie liggen zeer ruim opgezette percelen met veel groen en enkele villa's. Direct ten zuiden aangrenzend aan het plangebied, aan de Leidseweg 89, is Kinderdagverblijf 't Kwebbeltje gevestigd. Iets verder noordwaarts binnen het blok rijwoningen aan de Leidseweg is op nummer 95 een huisartsenpraktijk gevestigd, binnen de bestemming Wonen.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplankaart met in paars de bedrijfsbestemming op perceel A.5289



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

Tabel 1: Gegevens locatie

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| Plaats                 | Voorschoten                                       |
| Locatie                | Palestrinalaan 2 t/m 2b, Operapad 1               |
| Perceel                | A.5289, Voorschoten                               |
| Aanleiding onderzoek   | Herziening bestemmingsplan (omzetting naar Wonen) |
| Oppervlakte plangebied | 1.764 m <sup>2</sup>                              |

## 1.2 Gewenste situatie: ruimtelijke en milieutechnische kwaliteit

In het verleden heeft de familie De Graaf op de locatie gewoond, toen dhr. De Graaf daar zijn bedrijf in auto-onderdelen had. Momenteel wordt de locatie gehuurd door de eigenaar van (Mazda)Garage Adegeest. De eigenaren zijn voornemens het huurcontract met deze huurder af te laten lopen en terug op de locatie te gaan wonen. Daarbij hebben zij de wens om met de drie families (ouders en twee dochters met aanhang) bij elkaar te wonen. Deels speelt het argument van (toekomstige) mantelzorg, naast simpelweg de mogelijkheid tot frequent sociaal contact.

De huidige bedrijfshal met bedrijfswoning is gebouwd in de jaren 1960 en tijdens een visuele asbestinventarisatie van het gebouw zijn op diverse plaatsen asbesthoudende materialen geconstateerd. Door de sloop en nieuwbouw wordt dit verwijderd van het terrein. Daarnaast dient eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden in verband met de beëindiging van een bedrijf met potentieel bodemverontreinigende activiteiten. Eventuele bodemverontreiniging wordt vanzelfsprekend aangepakt, om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. Naast deze milieutechnische aspecten is vanuit gezondheidsoverwegingen nog te noemen dat het risico op brand met alle gevolgen van dien zal afnemen. Met het vertrek van het garagebedrijf verdwijnt de opslag van brandstoffen, olie en autobanden uit de wijk, in de

nabijheid van een kinderdagverblijf. Het realiseren van woningen op deze locatie is in lijn met het rustige woonkarakter van het gebied en sluit daarmee planologisch zeer goed aan op de directe omgeving. Door de wijziging van de bestemming, wordt de wijk ontlast van de verkeersaantrekkende werking die een bedrijfsfunctie (en met name een autogarage) genereert.

Als gevolg van deze ontwikkeling neemt ook de hoeveelheid verhard oppervlak af en onverhard oppervlak (met name groen) toe. Dit betekent dat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en beter aansluit bij het rustige woonwijkkarakter, maar dat ook de waterhuishouding verbeterd en er meer mogelijkheden voor waterretentie en inzijging van regenwater in de bodem ontstaan.

Ook ten aanzien van duurzaamheid levert het plan zijn bijdrage, aangezien vanaf januari 2021 BENG de norm is voor nieuwbouw (Bijna Energie-Neutrale Gebouwen). Waar de huidige EPC-norm nog eenzijdig is geformuleerd, wordt bij BENG uitgegaan van de zogenaamde Trias Energetica. In de eerste plaats dient de buitenschil van het gebouw goed geïsoleerd te zijn en daarmee de energiebehoefte te worden beperkt (1: isolatie). Vervolgens moet de energievraag van het gebouw zoveel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan (2: maak zoveel mogelijk gebruik van duurzame bronnen, gekoppeld aan de BENG 3-eis). Tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt met fossiele brandstoffen, hiervoor geldt een maximaal primair fossiel energieverbruik: BENG-2. De hoogte van de eisen is afhankelijk van type woning en gebruiksfunctie (Bouwbesluit).

Kortom, ruimtelijk en milieutechnisch leidt het plan tot een aanzienlijke verbetering die beter aansluit bij het rustige woonwijkkarakter van dit deel van Adegeest.

### 1.3 Gewenste situatie in relatie tot beleid gemeente Voorschoten

In een vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat er meerdere bedrijfslocaties binnen Voorschoten zijn die ruimtelijk en milieutechnisch gezien niet ideaal zijn, maar nu eenmaal historisch zo gegroeid zijn. Voor een kleine gemeente als Voorschoten is het van belang om vitaal te blijven, niet alleen met een aantrekkelijk woonklimaat maar ook met voldoende bedrijvigheid. Voorschoten wenst geen forensenslaapstad te worden en hecht daarom aan de aanwezige bedrijvigheid, ook al ligt die misschien niet op de meest gewenste locatie (want in een woonwijk). Binnen het grondgebied van Voorschoten zijn weinig bedrijventerreinen. De Dobbewijk en de locatie Rouwkooplaan zijn duidelijke voorbeelden, terwijl in de oksel van de aansluiting van de Leidseweg op de Voorschoterweg (N447) al een meer gemengd gebied van bedrijvigheid en wonen ligt.

Voor de gewenste omzetting van Bedrijf naar Wonen dient dus voldoende gemotiveerd te worden dat:

- Hiermee geen bedrijvigheid verloren gaat, nodig voor de vitaliteit van een kleine gemeente
- En liefst ook dat de onderneming die hierdoor verdwijnt nog wel behouden kan blijven voor Voorschoten

Behalve dit economisch belang voor de gemeente Voorschoten sluit het plan aan op de ruimtelijk en woonvisie zoals uiteengezet in de Structuurvisie Voorschoten 2025. Hierbij wordt gedacht aan de wensen voor meer groen in voortuinen en een reductie van de verharde oppervlakken, en het meer in lijn brengen van de diverse bestemmingen binnen deze woonwijk en nabij een kinderdagverblijf.

#### 1.4 Gewenste situatie: het ontwerp met als uitgangspunt behoud bedrijvigheid

In de bijlage is het schetsontwerp van BDC Architecten bijgesloten. Uitgangspunt voor het ontwerp van de woningen is een aansluiting bij het bungalow/vrijstaande villakarakter langs de Von Weberlaan (de straat in het verlengde van het Operapad). Een belangrijke wens is ook om levensloopbestendig en duurzaam te bouwen: niet meer dan één verdieping en de belangrijkste ruimten op de begane grond georganiseerd. In twee van de drie woningplattegronden is te zien dat slaapkamers en badkamer volledig op begane grondniveau gerealiseerd worden. Daarnaast is werken aan huis een belangrijk uitgangspunt: voldoende kantoorruimte die niet conflicteert met de privé leefruimten. Hieronder volgt een korte beschrijving per woning. De nummering ervan correspondeert met de tekeningen van de architect in de bijlage.

##### *Woning nr. 1 (Carolien en Edwin, woning aan zijde rijwoningen Palestrinalaan)*

Edwin werkt sinds augustus 2010 vanuit huis in de IT en heeft hiervoor een aparte werkkamer ter beschikking. In de nieuwe woning aan de Palestrinalaan wordt wederom een kantoor gerealiseerd, direct aan de voorzijde van de nieuwe woning en toegankelijk via de voordeur, om deze werkzaamheden te kunnen voortzetten.

Met het nieuwe werken in het achterhoofd is de verwachting dat Carolien in de toekomst eveneens een aantal dagen per week vanuit huis zal gaan werken.

##### *Woning nr. 2 (Petra en Arjan, middelste woning)*

Petra en Arjan werken momenteel beiden vanuit huis vanwege de coronacrisis. Voor de toekomst verwachten zij deels op kantoor te werken en deels vanuit huis.

Bij het ontwerp is daarmee rekening gehouden door twee aparte kantoorruimten op te nemen. De intentie is om de kantoorruimten direct aan de voorzijde van de nieuwe woning te plaatsen, toegankelijk via de voordeur, en door middel van een gang af te scheiden van de leefruimten. De kantoorruimten zouden hierdoor ook geschikt gemaakt kunnen worden voor het voeren van een aparte praktijk aan huis mocht dat in de toekomst wenselijk zijn.

Eventuele bezoekers van deze praktijk kunnen aan de voorzijde, op de op eigen grond gerealiseerde parkeerplaatsen, parkeren. Dit heeft dan geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de wijk.

##### *Woning nr. 3 (dhr. en mw. De Graaf, woning aan zijde Operapad)*

Dhr. De Graaf heeft enkele BV's, waarvan hij de directeur is en welke hij direct aanstuurt. Deze BV's zijn momenteel geregistreerd op verschillende adressen, waaronder enkele in Voorschoten, en de intentie is om deze te verplaatsen naar het kantooradres aan de Palestrinalaan zodra de woningen gerealiseerd zijn. Hierbij zullen de werkzaamheden voor de diverse BV's vanuit de nieuwe woning worden verricht. Tevens zal een archiefruimte worden gerealiseerd in de betreffende woning voor de opslag van de administratie van de verschillende BV's. De kantoorruimte aan huis is zodanig gepositioneerd dat deze direct vanaf de voordeur bereikbaar is, zonder in de privéruimten te hoeven komen.

##### *Werken aan huis: behoud bedrijvigheid op de planlocatie*

Binnen de bestemming wonen is in het bestemmingsplan West (Artikel 15) opgenomen dat deze gronden mede bestemd zijn voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf (lid b) en zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' met daarbij behorende erfontsluitingen, parkeervoorzieningen en dergelijke. Daarbij gaat het op basis van jurisprudentie om alle vormen van beroepsbeoefening die vallen onder de definitie van een vrij



beroep (denk aan adviseur, architect, kunstenaar, vormgever, ontwerper, masseur, tekstverwerker, illustrator enz.) en qua bedrijfsactiviteiten om alle activiteiten die behoren tot milieucategorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Daarbij gelden de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.4.1 Beroep aan huis en 15.4.2 Bedrijf aan huis, die in essentie stellen dat de uitoefening hiervan geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter (qua milieuoverlast, bijpassende functionaliteit en ruimtelijke inpassing). Zoals in paragraaf 1.1 genoemd is een praktisch voorbeeld hiervan de huisartsenpraktijk op de locatie Leidseweg 95, binnen de bestemming Wonen. In het schetsontwerp van de architect is op de plattegronden gearceerd aangegeven welk deel van de woning omgezet kan worden naar praktijkruimte zonder 'conflict' met de privéruimten.

De huidige Garage Adegeest biedt volgens opgave van de KvK plek aan 3 arbeidsplaatsen. Met het ontwerp wordt in dit aantal arbeidsplaatsen (en daarmee behoud van de aanwezige bedrijvigheid) voorzien door het realiseren van kantoor aan huis. Bovendien is zoals aangegeven in het ontwerp rekening gehouden met een eventuele toekomstige overname van iemand die praktijk aan huis wil voeren. Bij wijze van voorbeeld: een tandarts of tandtechnisch specialist (met maximaal één behandelstoel/-tafel) of masseur kan met het ontwerp de praktijkruimte zo inrichten dat klanten niet de privéruimten hoeven te betreden.

### 1.5 Behoud van de ondernemer voor Voorschoten

Ten aanzien van het economisch belang voor de gemeente Voorschoten zijn een aantal stappen ondernomen. Ten eerste is een voorstel gedaan aan de huidige garagehouder (ca. 3 arbeidsplaatsen), om zijn bedrijf (met steun van familie De Graaf) te verplaatsen naar de Dobbewijk. Hier is een geschikt pand gevonden, welke reeds in gebruik is bij een garagebedrijf en ter overname wordt aangeboden. Er is hierbij een voorstel gedaan om eventuele aanpassingen uit te voeren op kosten van de familie De Graaf, om zodoende een gepaste oplossing te creëren met behoud van economische activiteit voor de gemeente. Een soortgelijk voorstel is in 2016 met succes gerealiseerd, waarbij het garagebedrijf ACV (Autocentrum Voorschoten) – die aanvankelijk ook op de planlocatie was gevestigd – met hulp van familie De Graaf naar de Van Beethovenlaan is verhuisd. Hierdoor is destijds het aantal arbeidsplaatsen voor de gemeente Voorschoten gelijk gebleven (en zelfs verhoogd) en is er geholpen om de leegstaande bedrijfsruimte aan de Van Beethovenlaan weer een gepaste invulling te geven en de uitstraling van de winkelstrip aldaar te verbeteren.

Met de bouw van de nieuwe woningen zullen twee gezinnen naar de gemeente Voorschoten verhuizen. Daarnaast komt een bestaande woning vrij aan de Leidseweg, welke geschikt is voor doorstromers binnen de gemeente. Met de realisatie van de kantoren aan huis, waarbij werkzaamheden vanuit huis zullen worden gerealiseerd zoals reeds beschreven, blijft het aantal "arbeidsplaatsen" op de locatie gelijk. Mocht de huidige garagehouder akkoord gaan met het voorstel voor verplaatsing naar de Dobbeweg, dan is het nettoresultaat voor de gemeente Voorschoten een stijging in het aantal arbeidsplaatsen.

### 1.6 Samenvatting en conclusie

Het planvoornemen leidt ruimtelijk en milieutechnisch tot een verbetering van de huidige situatie, die aansluit bij het rustige woonwijkarakter en qua duurzaamheid daarop vooruitloopt. Voor omliggende woningen en het kinderdagverblijf ontstaat een gezondere en veiligere situatie. Door in het ontwerp rekening te houden met de mogelijkheden die planologisch geboden worden voor beroep en bedrijf aan huis, blijft het aantal arbeidsplaatsen op de huidige

locatie in stand. Het ontwerp is duurzaam in energiegebruik (BENG-eisen) en functionaliteit (levensloopbestendig bouwen met mogelijkheid tot mantelzorg). Wanneer in de toekomst anderen hier komen te wonen dan de familie De Graaf biedt de plattegrond juist ook aanknopingspunten voor beroep/bedrijf en daarmee gepaard gaande praktijkruimte aan huis, in lijn met de voorschriften binnen het moederplan. Hoewel de bestemming Bedrijf komt te vervallen, is het plan gestoeld op behoud van bedrijvigheid in een vorm die meer passend is bij de directe omgeving en het huidige werkklimaat.

De huidige ondernemer is de mogelijkheid geboden naar de Dobbewijk (binnen Voorschoten) uit te wijken, waarmee de initiatiefnemers laten zien zich niet alleen in te spannen om de bedrijvigheid op locatie te handhaven, maar ook de ondernemer voor Voorschoten te behouden. Daarmee is het plan niet alleen ruimtelijk, planologisch en milieutechnisch in lijn met het beleid van de gemeente, maar zetten de initiatiefnemers zich ook in voor het economisch belang van de gemeente Voorschoten.



## Bijlage

- 2020-008\_PalestrinalaanVoors\_BDC\_SO\_2020-12-02

## **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.*

|                               |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>00 nav vorig overleg</b>   | <b>Palestrinalaan 2 Voorschoten <a href="#">Z/20/049965</a></b>                                                                                                  |
| 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: | <b>1 stedenbouw, 2 verkeer, 3 groen en landschap, 4 milieu, 5 archeologie, 6 erfgoed, 7 economie, 8 wonen, 9 planeconomie, 10 grondzaken, 11 omgevingsbeheer</b> |
| Behandelaar                   | Pleun Verheijden, Marit Prins                                                                                                                                    |
| Behandeldatum                 | 7-6-2021                                                                                                                                                         |
| Aanvrager en rol              | Eigenaar van de grond is aanvrager                                                                                                                               |

| <b>Integraal advies IAO</b> |                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beoordeling                 | niet van toepassing / medewerking verlenen / <b>medewerking verlenen onder voorwaarden</b> / 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 IAO. 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



Het IAO adviseert om het behoud van de bestaande bedrijvigheid binnen Voorschoten en het realiseren van echte woonwerkwoningen 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 woonwerkwoningen 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-werkwoningen 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



## WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

[www.werkorganisatieduivenvoorde.nl](http://www.werkorganisatieduivenvoorde.nl)

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 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                       |    |     |



# WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

[www.werkorganisatieduivenvoorde.nl](http://www.werkorganisatieduivenvoorde.nl)

## 1. Stedenbouwkundig - beoordeling door ....

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

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*



## WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

### 2. Verkeerskundige - beoordeling door ....

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

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 / <b>medewerking verlenen onder voorwaarden</b> / 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 bungalow). Andere oplossingen dienen zich duidelijk, zowel stedenbouwkundig (rooilijn, hoofdvorm,) als architectonisch te onderscheiden. Het huidige voorstel doet geen van drieën.



# WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

## 7. Economie - beoordeling door Inez van Verseveld

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

### Toelichting:

- 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*





## WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

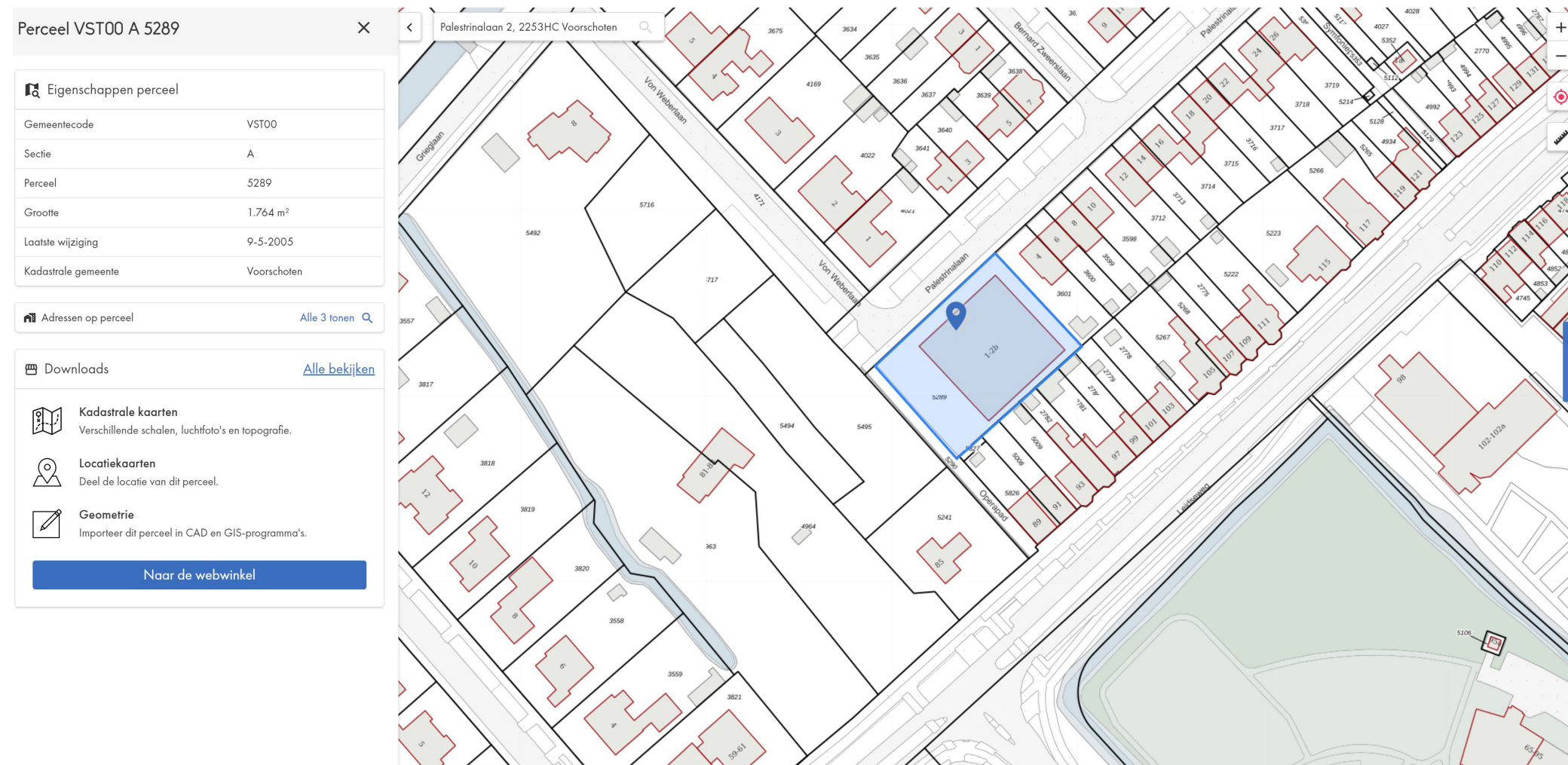
www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

### 12. Juridisch-planologisch - beoordeling door Christel van Rijn

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beoordeling | <p>niet van toepassing / medewerking verlenen / medewerking verlenen onder voorwaarden / geen medewerking verlenen</p> <p>Ten onrechte ontbreekt een analyse vanuit de <b>Structuurvisie</b> 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.</p> <p>o.a. wat doet dit plan voor versterking van de groenstructuur en/of functiemenging en bedrijvigheid?</p> <p>Ten aanzien van een <b>doorkijk naar de bestemmingsplanregeling</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• De toegang tot garage is bij 1 van de woonpercelen kennelijk gesitueerd in een groenstrook?</li><li>• De regeling bestemmingsverkeer voor de woning /garage aandachtspunt.</li><li>• De aan huis gebonden beroepen-regeling kent een beperking in aard en omvang van de werkruimte. Ruimere vormen van bedrijvigheid vergen een specifieke regeling.</li></ul> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Relevant beleid, bondige motivatie, eventuele aandachtspunten en voorstel vervolg*





## Project

### 3 woningen Palestrinalaan Voorschoten

Datum  
20/10/2020 gew. 02/12/2020



BDC architecten  
Wierdensestraat 110  
Postbus 263  
7460 AG Rijssen  
t 0548 51 44 43  
e algemeen@bdc.nl  
w www.bdc.nl



in opdracht van:

P.M. Kamer - de Graaf & C.M. de Graaf  
Adriaan Engelslaan 14  
2343 LM Oegstgeest

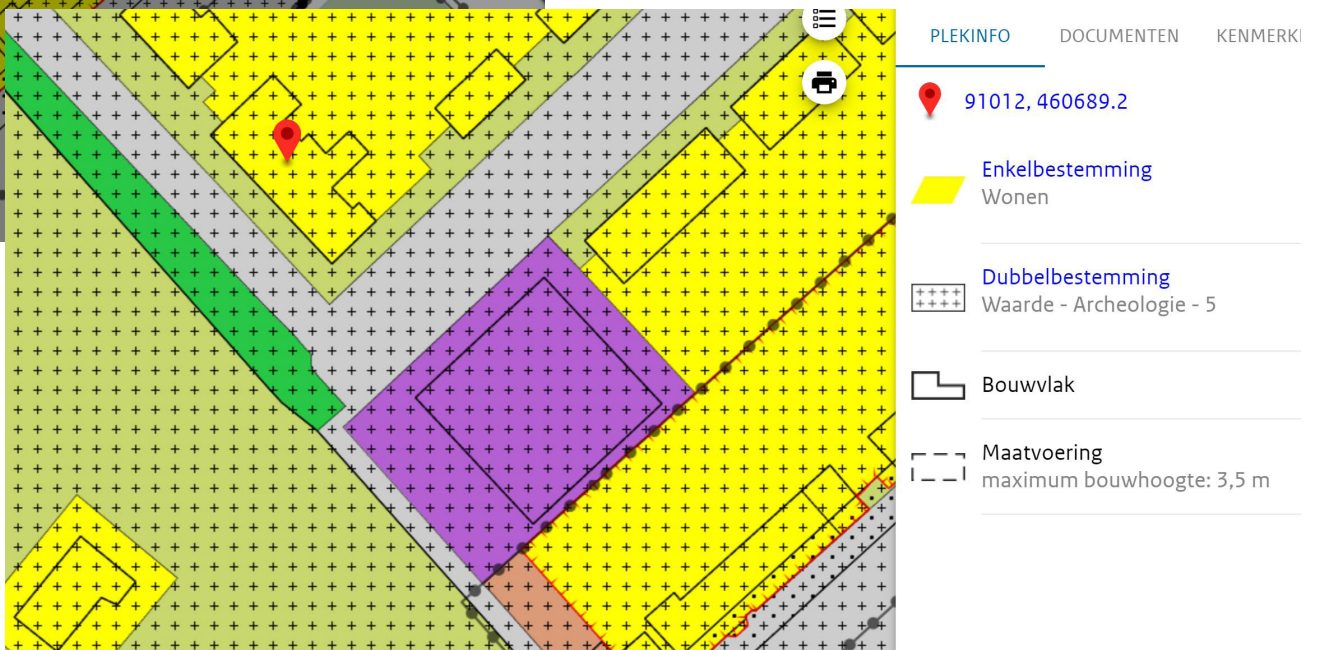
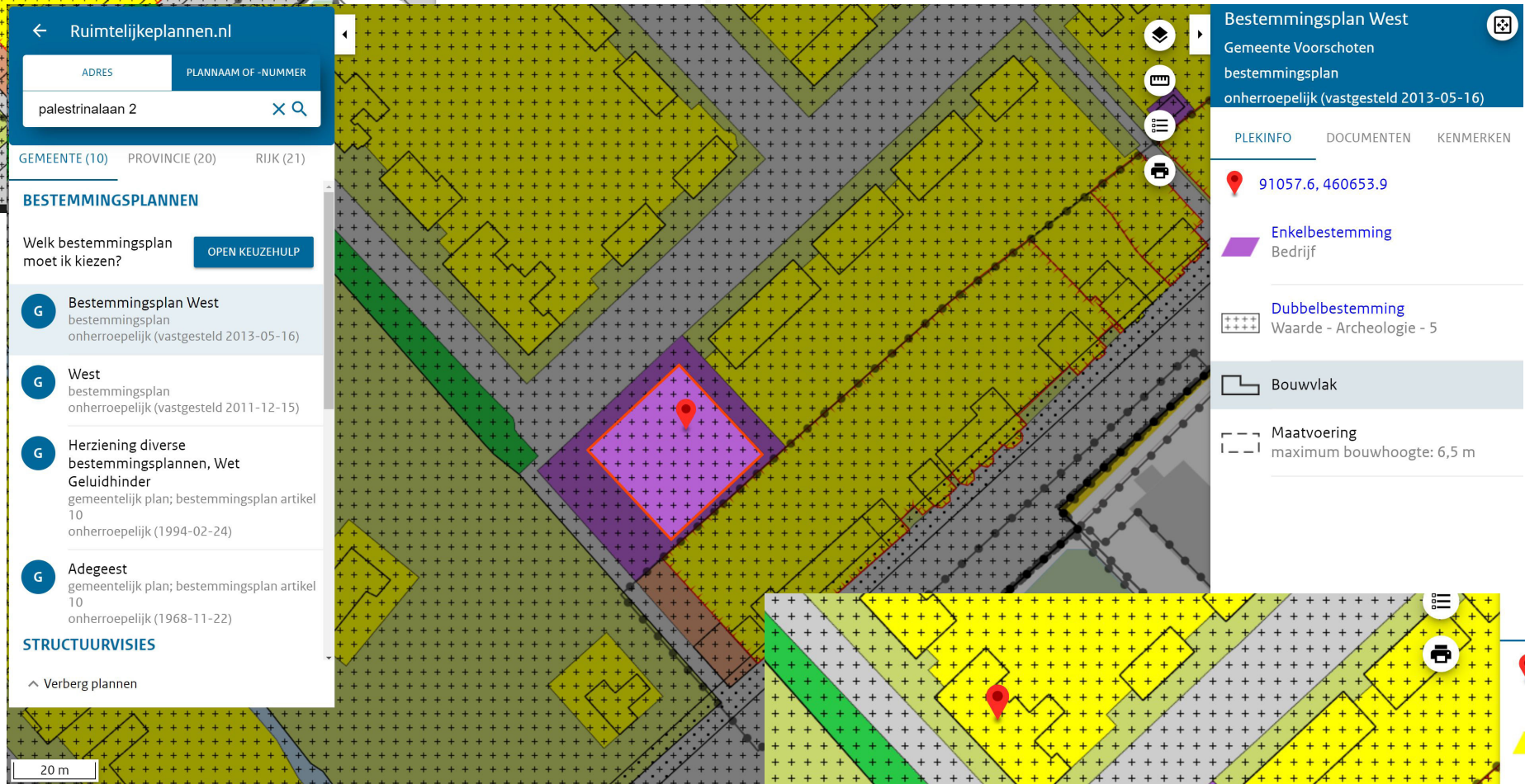
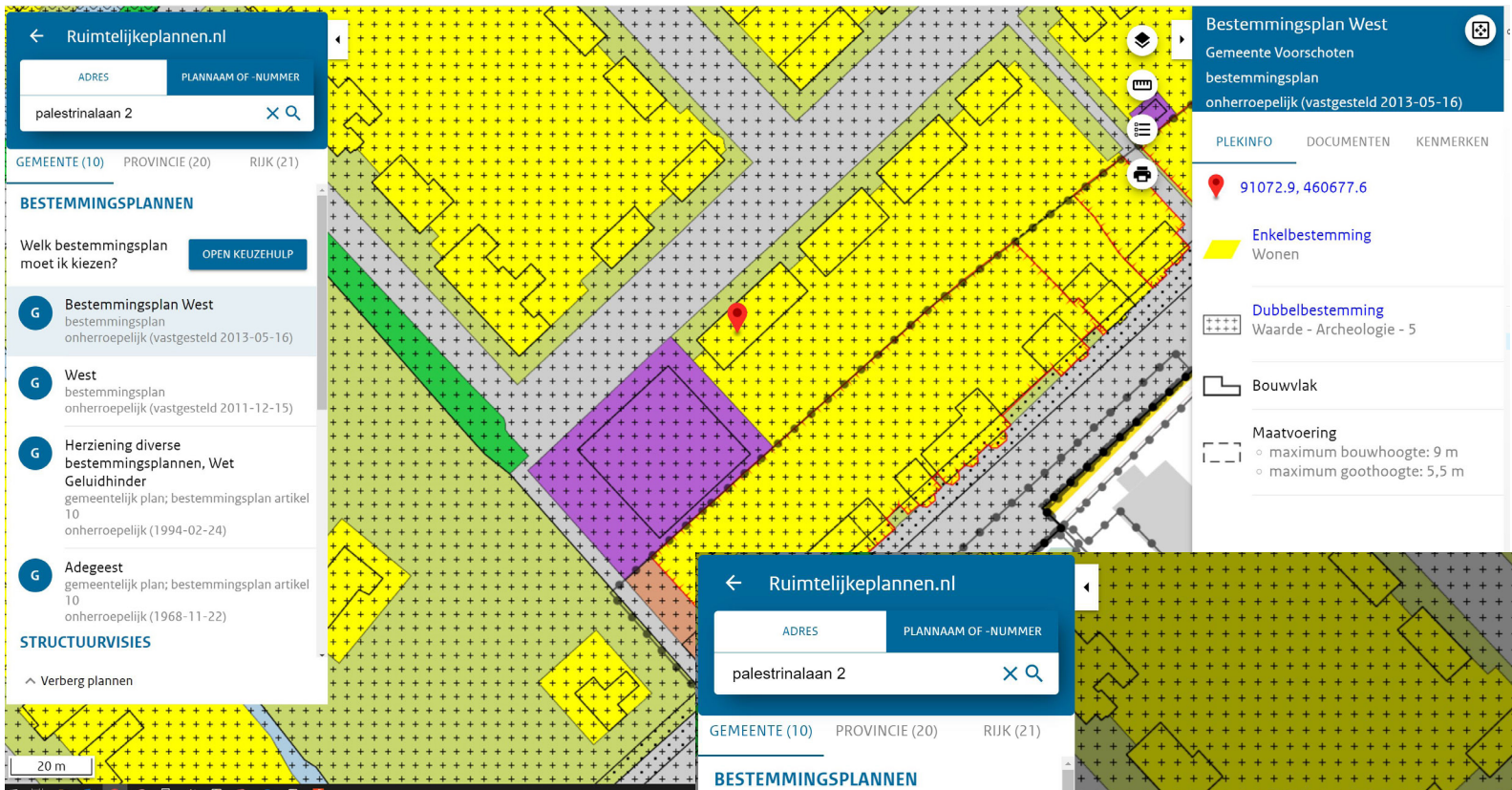
















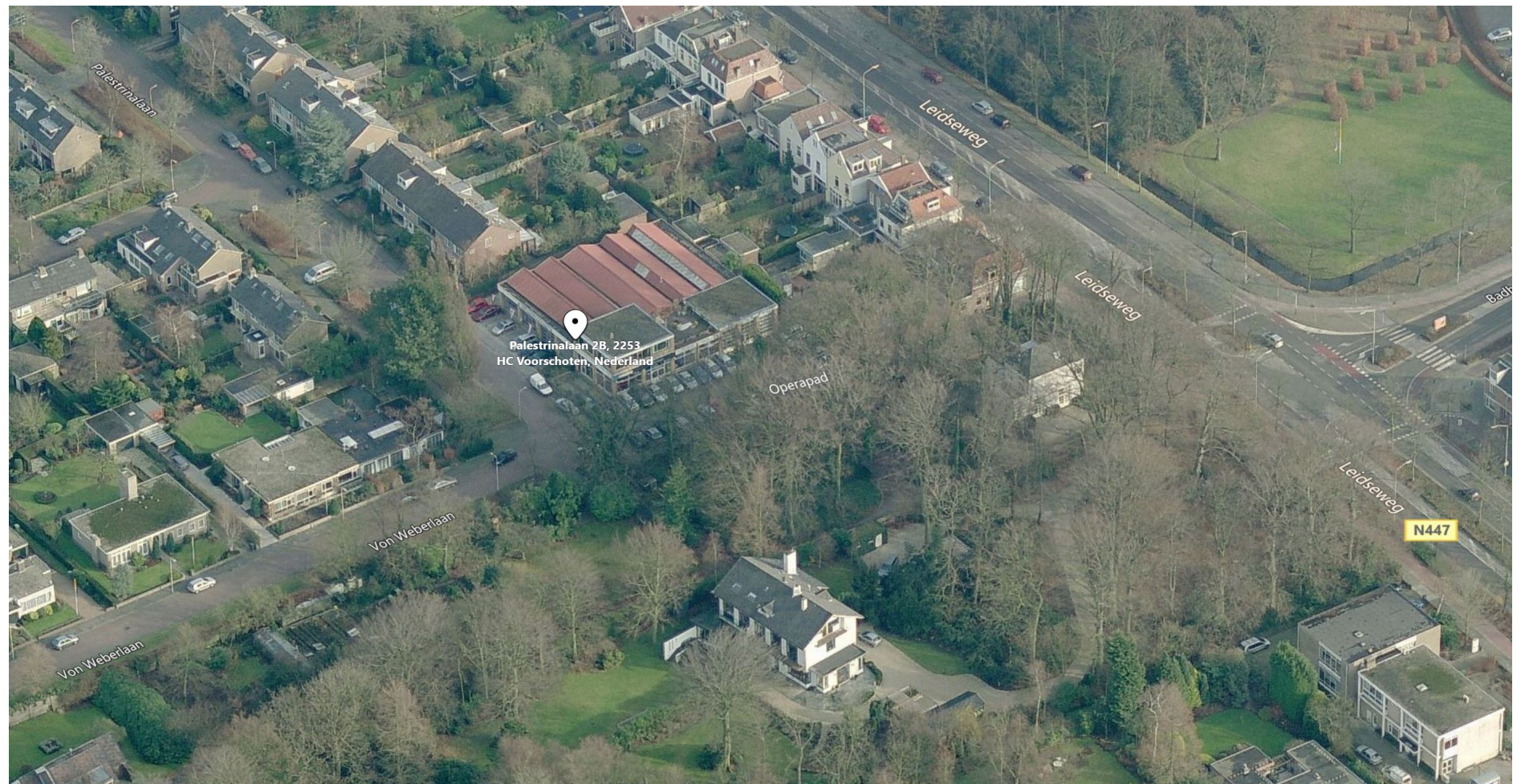












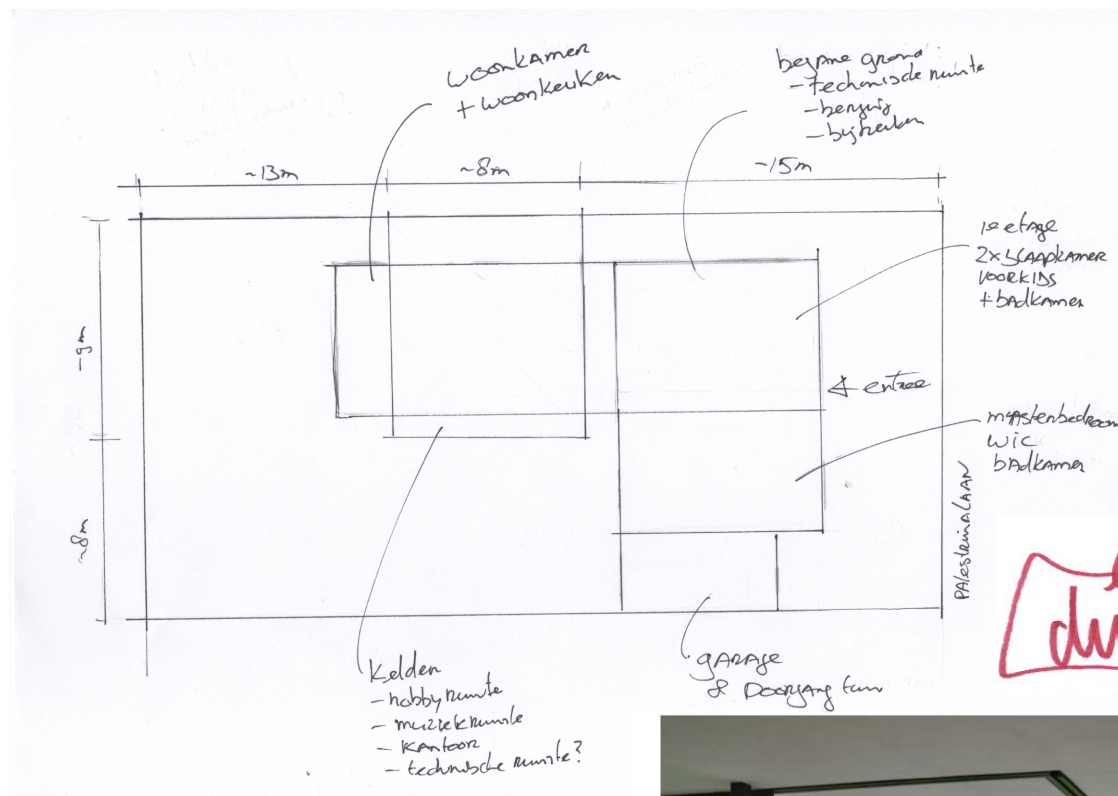












*Lijkt dan een*



Veel licht en tuingericht koken en wonen.  
Grote raampartijen voor veel lichtinval (met name op begane grond en tuingericht).



Overkapt terras  
Kubistische stijl met aan tuinzijde overkapping.



Lichtloof en raampartij om licht in de badkamer te verkrijgen.  
Dit in combinatie met gedeeltelijk overbouwen van de badkamer.



Combinatie hout met wit stuc.



Mooi:  
Houten panelen, rechthoekige vorm boven  
L-vormige bouw



de een vrij strak dicht geheel, veel privacy  
st wit met hout.  
U-vormige overkapping die de breedte van het huis aangeeft vinden we mooi  
tate raampartij op eerste verdieping

Getrapte kubistische bouwstijl in combinatie met gebruik verschillende materialen met daarbij ook variatie in kleur van de gebruikte materialen.  
Lijft wat contrast tussen wit/of steensoorten met hout. Het moet niet te donker worden.









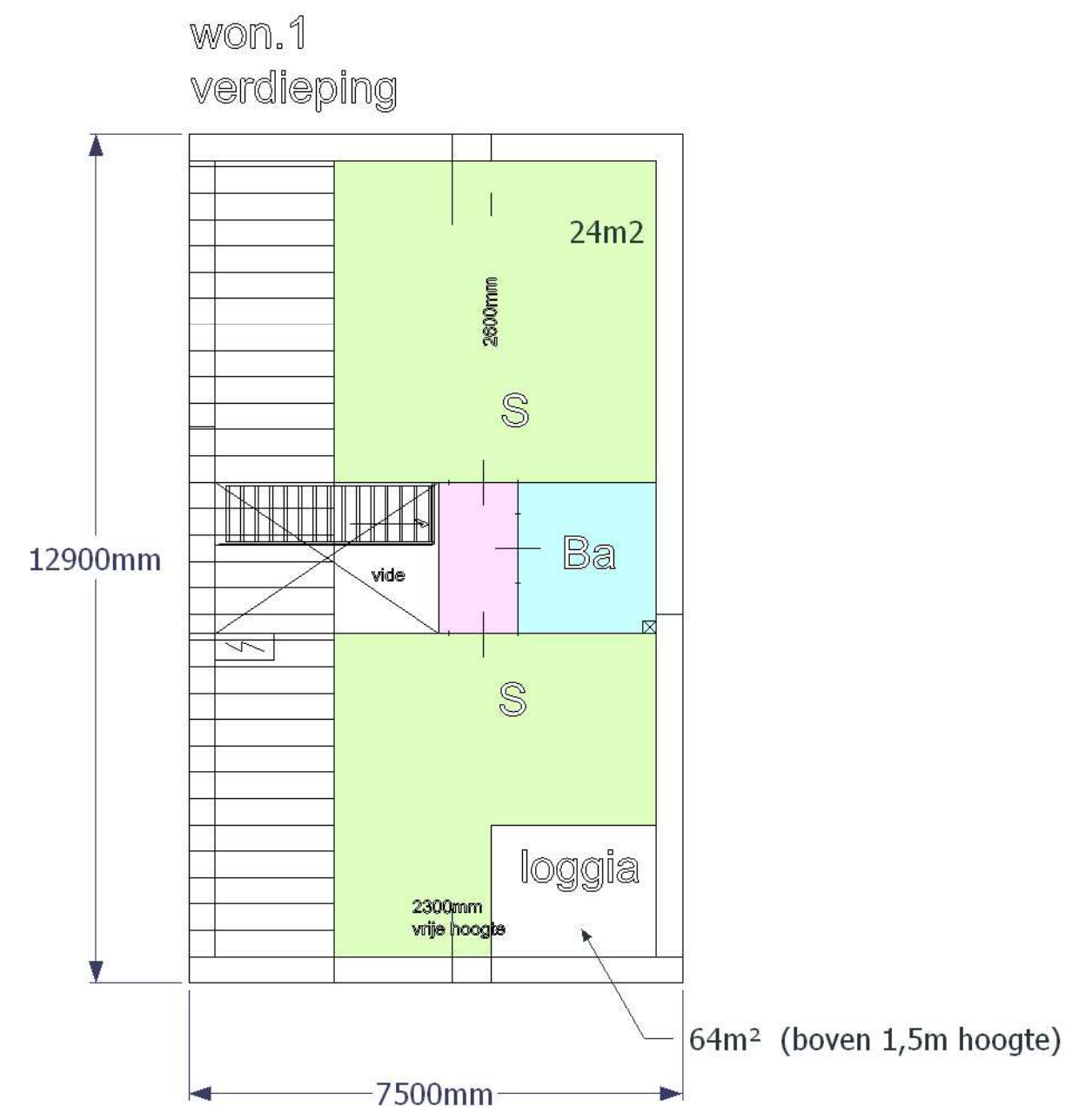
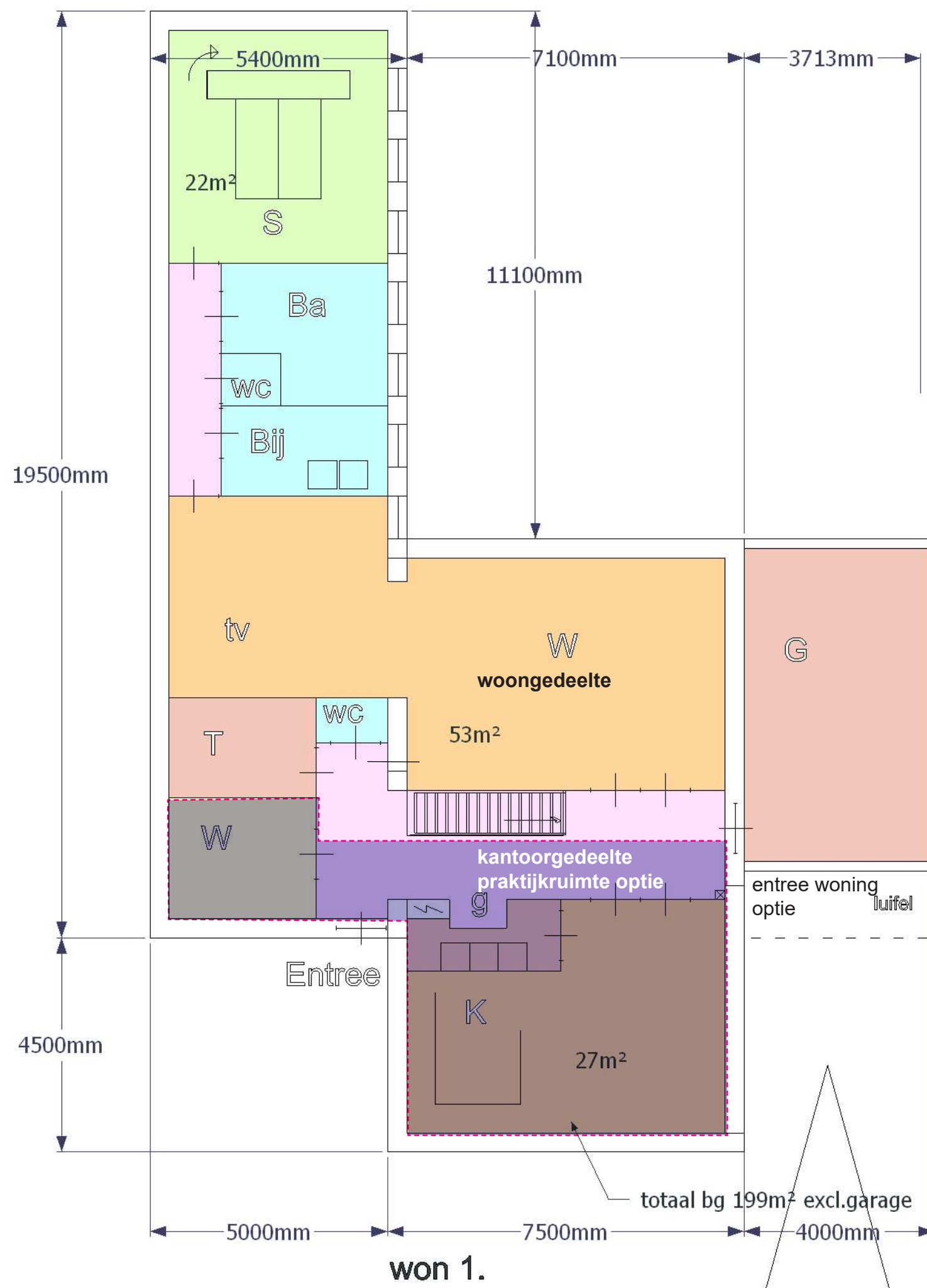




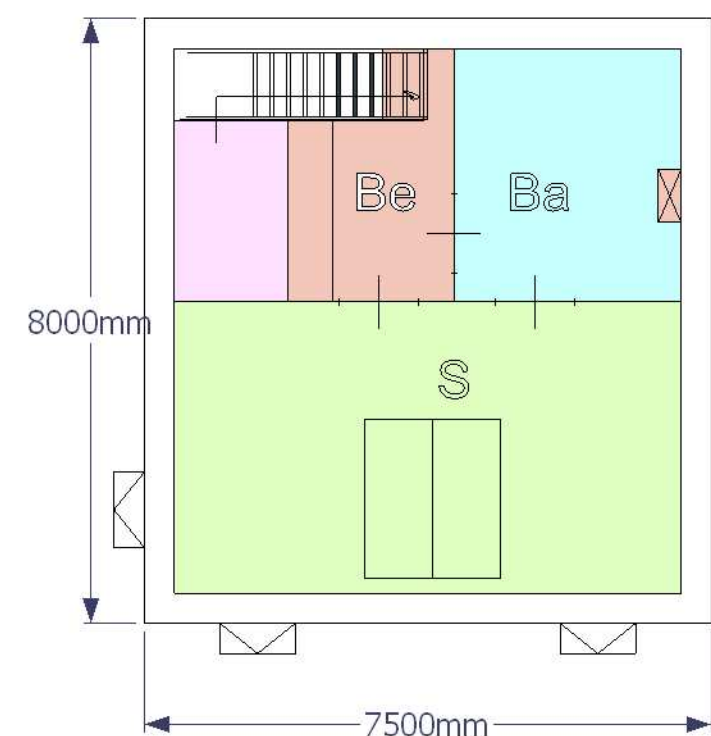




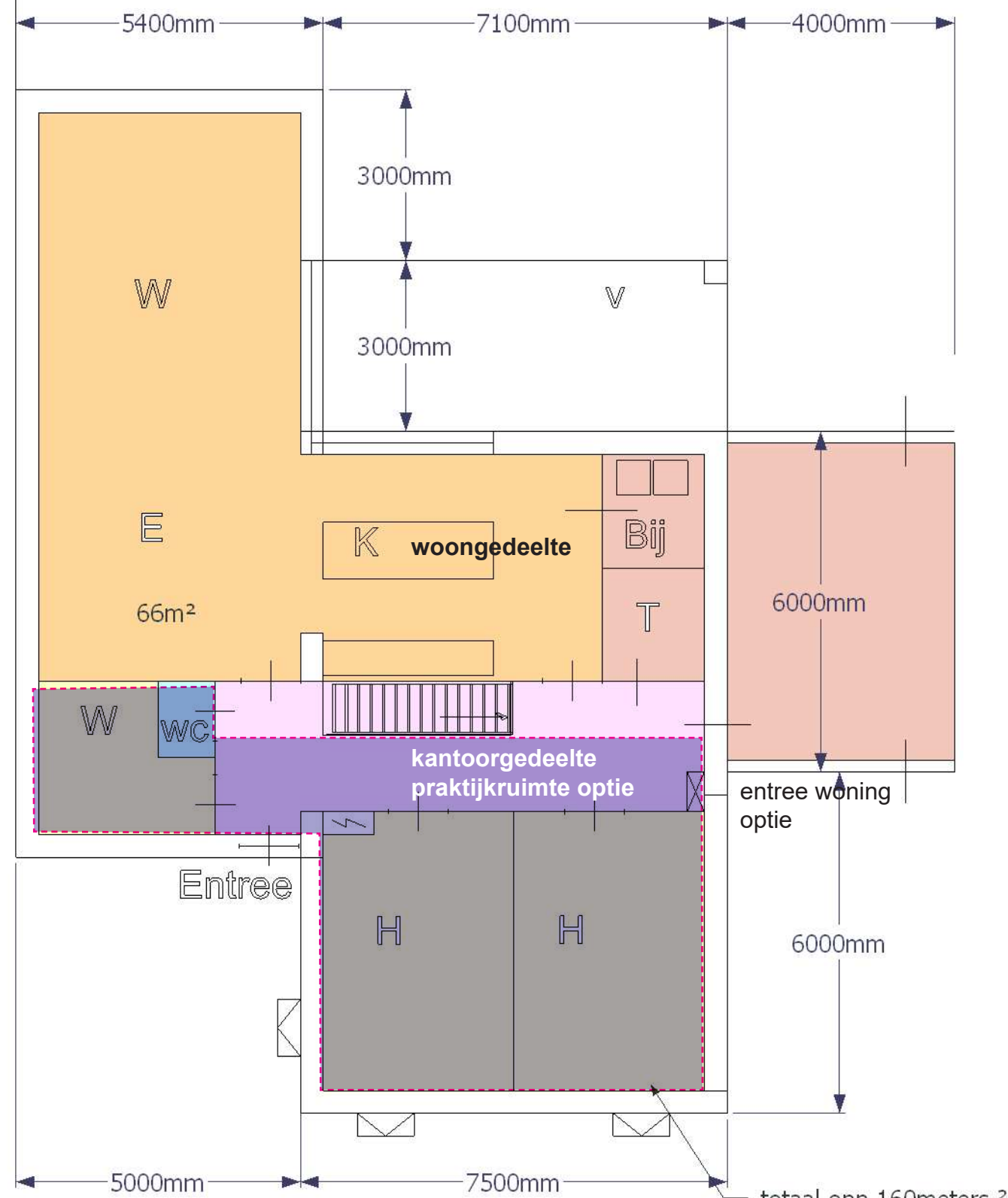






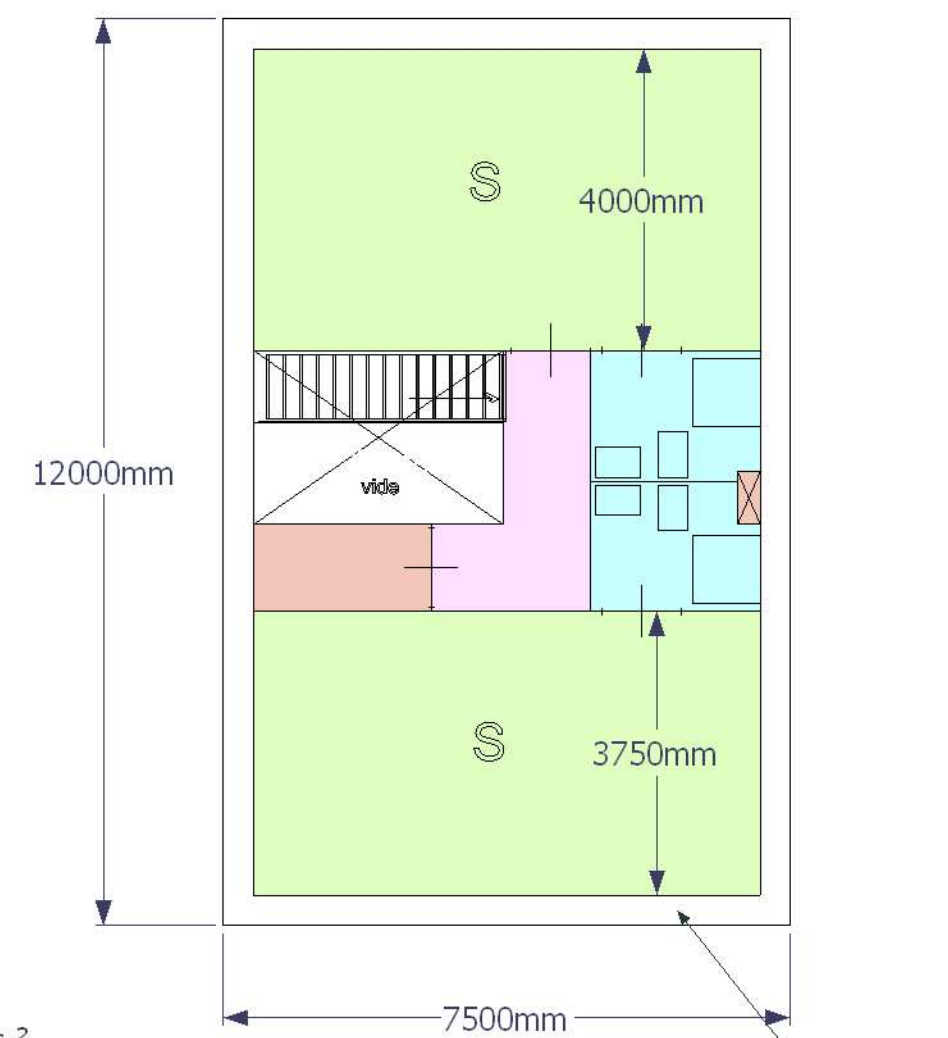


won.2  
kelder



won 2.  
Petra en Arjan

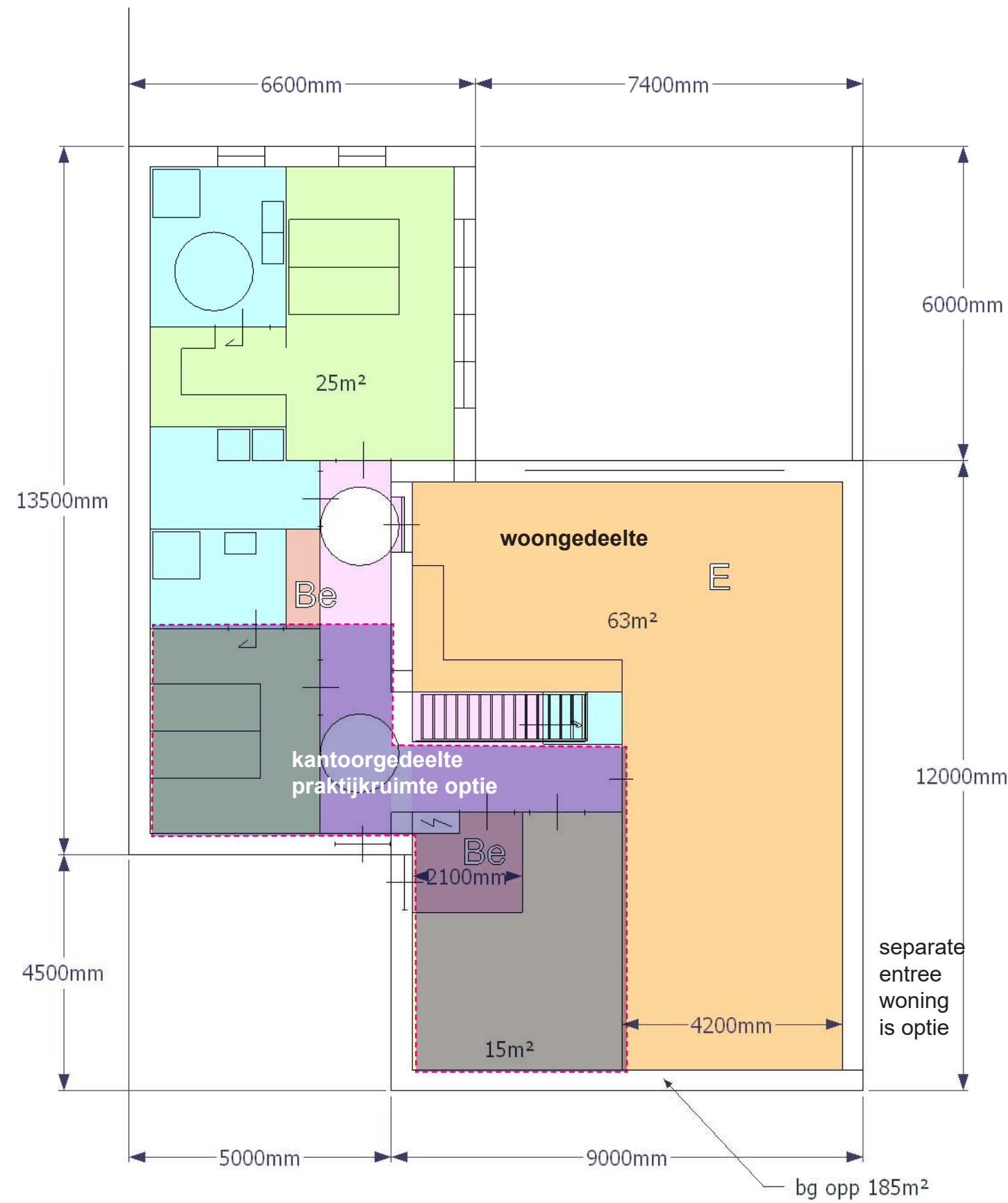
totaal opp 160meters <sup>2</sup>  
excl veranda  
excl garage



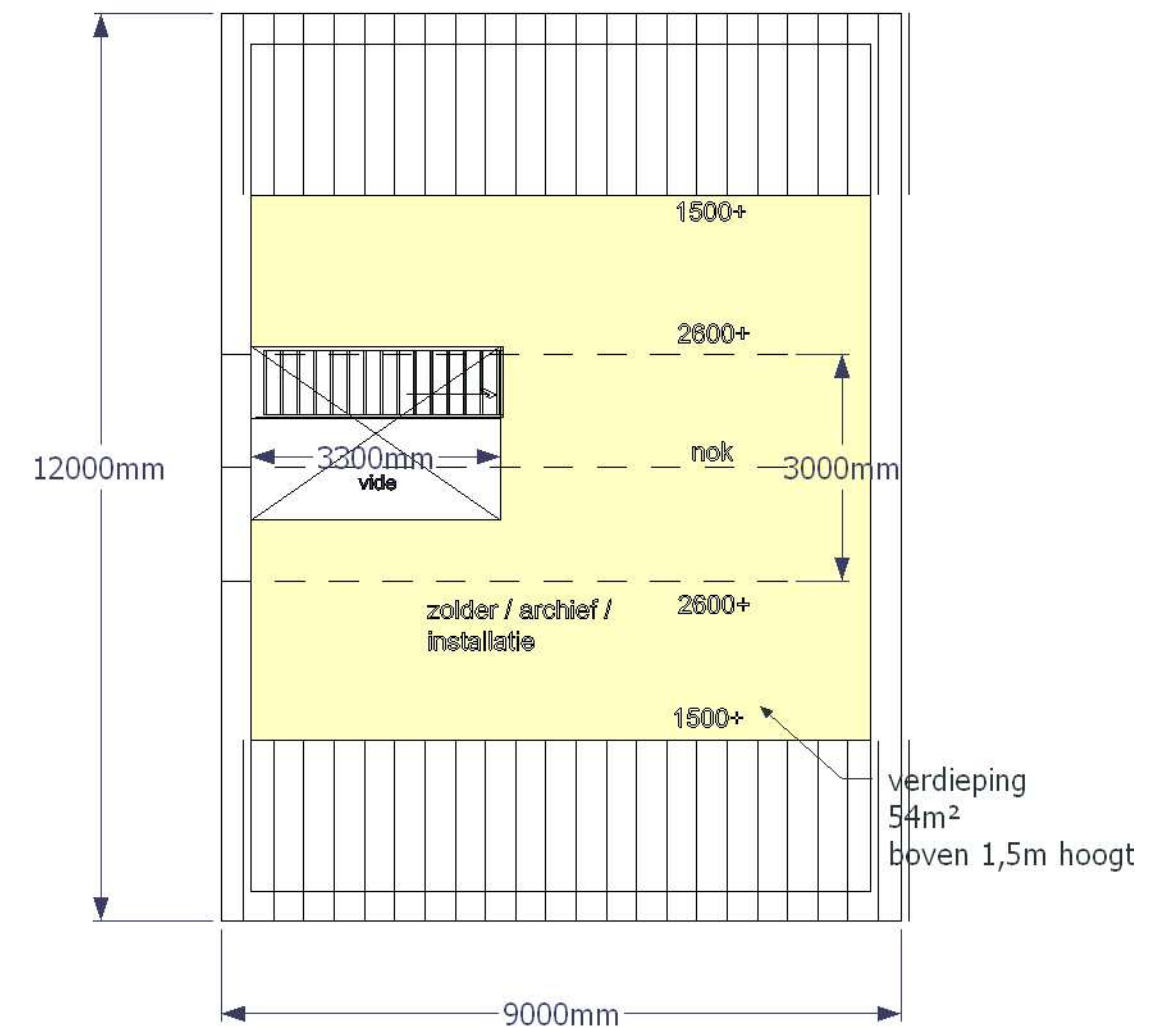
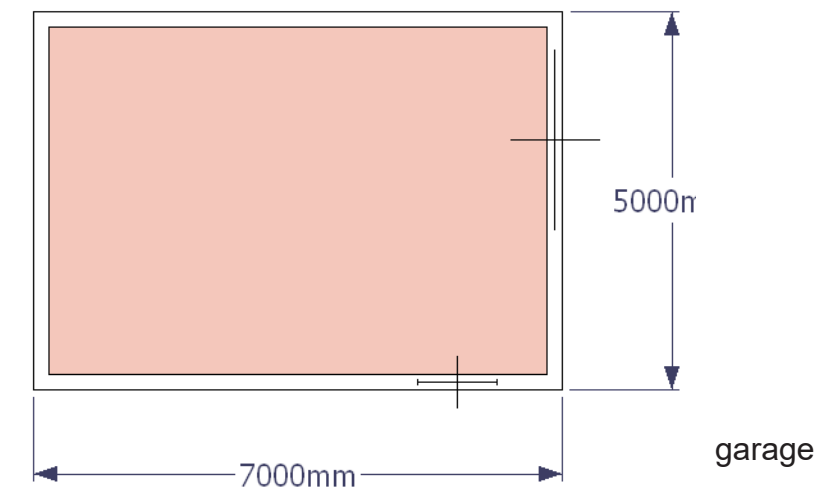
won.2  
verdieping

90m<sup>2</sup>





won. 3  
fam. De Graaf



won. 3  
verdieping

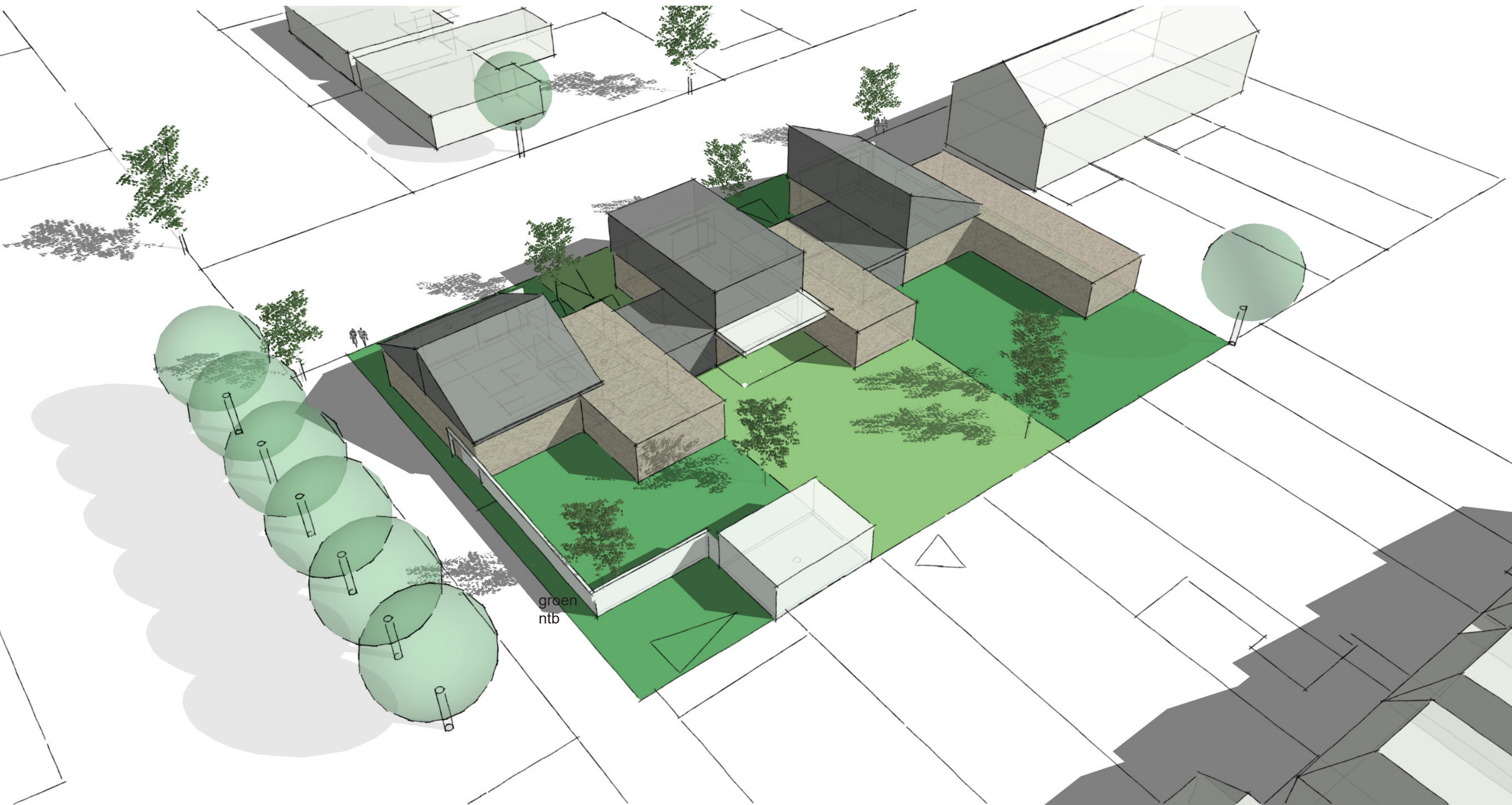
















## Bijlage 1

**Zaaknummer:** Z - 22882 -VS  
**Documentnummer:** 4482\3  
**Datum:** 26 mei 2015  
**Onderwerp:** Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor aan te wijzen:

### **I. Plannen die passen binnen een eerder door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleidskader**

*Toelichting: Als het initiatief past binnen een door de gemeenteraad van Voorschoten vastgesteld beleidskader zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebiedsvisie, groenvisie, woonvisie, economische visie, projectplan, beleidsregels of een daarmee te vergelijken ruimtelijk beleidskader. Als de gemeenteraad ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. De activiteit moet voldoen aan deze kaders, is voorzien van een toereikende ruimtelijke onderbouwing, en dan kan worden afgeweken van de geldende bestemmingsplannen. De activiteit wordt getoetst aan –de combinatie van– door de raad vastgestelde beleidskaders. Mochten de beleidsvisies voor een concreet voornemen onvoldoende concreet en toetsbaar zijn, dan beslist de raad in het specifieke geval over het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen. De uitgebreide Wabo procedure die moet worden gevoerd biedt voldoende waarborgen voor het betrekken en afwegen van alle betrokken belangen en belanghebbenden kunnen hun zienswijzen kenbaar maken.*

### **II. Het realiseren van projecten van maatschappelijk, economisch, educatief en/of infrastructureel belang of groenvoorzieningen voor de uitvoering waarvan de gemeenteraad een positief oordeel heeft gevormd en/of middelen beschikbaar heeft gesteld .**

*Toelichting: De vastgestelde ruimtelijke kaders zijn hierbij niet relevant. Relevant is dat de gemeenteraad positief staat t.o.v. uitvoering van het project via beschikbaar gestelde middelen. Voor deze gevallen zal het plan voorzien moeten zijn van een ruimtelijke onderbouwing op het moment dat de raad een beginselbesluit neemt.*

### **III. Voor alle verzoeken waarmee de raad al eerder heeft ingestemd maar waarvoor de formele vergunningaanvraag op grond van de Wabo voorzien moet zijn van een verklaring van geen bedenkingen.**

*Toelichting: De raad kan voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning al besluiten hebben genomen waaruit blijkt dat medewerking door de raad aan een bepaald initiatief wordt beoogd (o.a. er zijn overeenkomsten aangegaan, concrete beleidsuitspraken gedaan, er is een*





*intentie voor een bepaalde ontwikkeling uitgesproken). Als de raad heeft aangegeven positief tegenover een bepaald initiatief te staan en de ingediende omgevingsvergunning blijft binnen de kaders van de toestemming van de raad, dan is geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig.*

**IV. Projecten die niet vallen onder categorie I, II of III en waarvoor de meerderheid van de raad schriftelijk kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is.**

*Toelichting: Zodra de omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend en er blijkt hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, dan wordt de aanvraag tot 1 week voor de eerstvolgende raadsvergadering door de griffie op de lijst van ingekomen stukken geplaatst, waarop de meerderheid van de raad voor de concrete situatie besluit of er géén verklaring van bedenkingen van de raad nodig is.*

**Versie 1, wijziging 22 juni 2016**