

Vergunningsnummer: Z/25/102791/V

Ontwerpbesluit OMGEVINGSVERGUNNING

als bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 Omgevingswet

Burgemeester en wethouders hebben op 30 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen Het Arsenaal fase 1a op het perceel Leidseweg 514, Voorschoten.

Volledigheid

De aanvraag is getoetst aan alle van toepassing zijnde indieningsvereisten als bedoeld in artikel 16.55 Omgevingswet. Gebleken is dat de aanvraag onvoldoende gegevens en/of bescheiden bevatte voor inhoudelijke beoordeling. Op 20 augustus 2025 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin Algemene wet bestuursrecht. Op 24 september 2025 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

De datum waarvoor op de aanvraag besloten zou moeten worden is daardoor 6 maart 2026.

Besluit

Gelet op afdeling 2.1 Omgevingswet besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- **Omgevingsplanactiviteit m.b.t. bouwen**
(artikel 5.1 eerste lid onder a Omgevingswet) voor het bouwen van 10 woningen Het Arsenaal fase 1a

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 3 genoemde overwegingen en voorwaarden. De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Procedureverloop

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl op **datum publicatie gemeentepagina** (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht (Awb)).

- het ontwerpbesluit op **datum toezending aan aanvrager** aan de aanvrager is gezonden (artikel 3:13 Awb).
- het ontwerpbesluit vanaf CHECK SUBPROCEDURE "TER INZAGE LEGGEN" tot CHECK SUBPROCEDURE "TER INZAGE LEGGEN" ter inzage heeft gelegen met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen (artikel 3:16 Awb).

<start of>

Er zijn tijdens de terinzagelegging **geen** zienswijzen naar voren gebracht.

<of>

Er is/zijn tijdens de terinzagelegging zienswijze(n) naar voren gebracht. Deze zienswijze(n) heeft/hebben wel/geen aanleiding gegeven het ontwerpbesluit aan te passen. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in de bijlage(n) **<betreffende bijlagen>**.

<einde of>

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager (artikel 3:41, eerste lid 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 op **datum publicatie gemeentepagina**. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking (artikel 16.79 eerste lid Omgevingswet).

Gemeente Voorschoten, datum: 16 december 2025.
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.W.M. Winters
Casemanager

<of>

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

Het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris Burgemeester
<einde of>

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/>.

Er kan geen beroep 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

Voorschriften en aandachtspunten

Voorschrift(en)

Voor handelingen in grond en grondwater gelden de volgende voorschriften:

1. Worden werkzaamheden in (verontreinigde) grond uitgevoerd? De regels staan in het Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer en oplegnotitie 2023-2033.
2. Worden werkzaamheden in (verontreinigd) grondwater uitgevoerd? De regels staan in het tijdelijke Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de voorbeschermingsregels van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.
3. De richtlijnen voor veilig werken staan in de CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
4. Worden mogelijke verontreinigingen aangetroffen (zoals resten van puin, cement, baksteen of olie)? Neem dan contact op met de Omgevingsdienst. Een (nieuw) bodemonderzoek kan nodig zijn.
5. Wilt u meer dan 25 m³ grond afgraven? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het afgraven van grond staan in het Omgevingsplan en het Besluit activiteiten leefomgeving.
6. Wilt u grondwater onttrekken en lozen? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het lozen op het oppervlaktewater staan in paragraaf 2.2 van de Waterschapsverordening. Regels over het lozen op de bodem of de riolering staan in het Omgevingsplan. Meer informatie over het lozen en het melden hiervan vindt u op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/.
7. Wilt u meer dan 25 m³ grond toepassen? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het toepassen van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer en oplegnotitie 2023-2033. Meer informatie over deze nota vindt u op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>.

Voor handelingen in grond m.b.t. archeologie gelden de volgende voorschriften:

8. Voorafgaand aan de grond verstorende graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden dient er aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een opgraving;
9. Voor deze opgraving is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk;
10. Het PvE worden opgesteld in overeenstemming met Protocol DO (definitieve opgraving).

11. Het PvE moet binnen 6 weken na dagtekening van deze vergunning worden voorgelegd aan het bevoegd gezag ter goedkeuring;
12. Grond verstorende graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de vergunninghouder hiervoor schriftelijke toestemming heeft gekregen van de adviseur archeologie van bevoegd gezag
13. De rapportage van het onderzoek inclusief eventuele uitwerking en analyse van vondstmateriaal dient binnen 2 jaar na afloop van het veldwerk aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd ter goedkeuring;
14. Als het onderzoek daartoe aanleiding geeft wordt na afloop van het veldwerk door de archeologisch uitvoerder een evaluatievoorstel opgesteld;
15. Op basis van het evaluatievoorstel neemt het bevoegd gezag een besluit over de omvang en invulling van de eindrapportage;
16. De kosten van het archeologisch onderzoek inclusief uitwerking, rapportage, evaluatievoorstel en eventuele conservering van vondstmateriaal zijn voor rekening van de vergunningshouder.

Aandachtspunten

1. De werkzaamheden moeten plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende gegevens en bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
2. Als tijdens de uitvoering van het project blijkt dat de constructieve onderdelen anders zijn of worden uitgevoerd dan in de vergunning is opgenomen en/of niet voldoen aan de constructieve eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), moeten werkzaamheden worden gestaakt en zullen aangepaste constructietekeningen en -berekeningen van het werkelijk gebouwde ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeente. Dit kan door de stukken te mailen naar bouwtoezicht@voorschoten.nl.
3. De start en het einde van de werkzaamheden moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren gemeld worden via bouwmeldingen@voorschoten.nl onder vermeldingen van het adres en zaaknummer van de vergunning.
4. Sloop- en bouwwerkzaamheden dienen zodanig uitgevoerd te worden, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers op en om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd is en schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt voorkomen.
5. Als u gemeentegrond wilt of moet gebruiken voor het plaatsen van een steiger, afvalcontainer, keetwagen, hijskraan etc. kunt u dat regelen via www.voorschoten.nl/gebruik-openbare-grond.

6. 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 gemeente voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, zoals afzettingen en ontruiming.)
7. De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.
8. Aanbeveling commissie AOV: Zij geeft mee dat zij de berging in een donkerdere kleur dan het houtwerk van de pergola en de tuindeur (of eventueel gelijk, maar niet lichter!) uitgevoerd wil zien. Het tuinhuis kan met een donkere (of donker kleurende) houtsoort worden gemaakt, of worden gebeitst.
9. De commissie AOV raadt tevens aan een hoogwaardige kwaliteit houtsoort voor de tuindeur en de pergola kiezen.

Bijlage 2

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning
nummer: Z/25/102791/V

Omschrijving	Ontvangen d.d.
Impressie 30-07-2025	30-07-2025
Plattegronden, gevels en doorsn. BLOK 7 2_B7_100 12-12-2025	12-12-2025
Plattegronden, gevels en doorsn. BLOK 8 2_B8_100 12-12-2025	12-12-2025
Dakkapellen_B_101 29-07-2025	30-07-2025
Kleur- en materiaalstaat 16919 30-07-2025	30-07-2025
Principe details 2_800 29-07-2025	30-07-2025
Participatie eindverslag	30-07-2025
Situatie nieuw 16919_2_001 30-07-2025	30-07-2025
Situatie bestaand 16919_2_000 30-07-2025	30-07-2025
Archeologisch bureauonderzoek november 2021	30-07-2025
Bijlage 1 met opmerkingen	24-09-2025
Reactie op verzoek van aanvulling	24-09-2025
Verkennd bodemonderzoek 09-10-2025	05-11-2025
Samenvatting	12-12-2025
Aanpassing erscheiding 16919 17-11-2025	17-11-2025
Situatietekening veiligheidsdiensten	20-11-2025
Archeologisch rapport proefsleuven	15-12-2025

Bijlage 3**behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning
nummer: Z/25/102791/V****Activiteit:**

Omgevingsplanactiviteit m.b.t. bouwwerken (artikel 5.1 eerste lid onder a Omgevingswet).

Project:

Het project waarvoor vergunning is aangevraagd betreft het bouwen van 10 woningen Het Arsenal fase 1a op het perceel Leidseweg 514, Voorschoten.

Toetsingskader:

Op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Een omgevingsplanactiviteit is:

- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan;
- een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan;
- een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Op basis van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Voor onderhavig project bestaande uit het bouwen van 10 woningen Het Arsenal fase 1a is daarom een omgevingsvergunning noodzakelijk voor een omgevingsplanactiviteit m.b.t. bouwwerken.

Op basis van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt deze omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op basis van artikel 22.29 Omgevingsplan gemeente Voorschoten wordt de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen alleen verleend als:

- de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4;

Gemeente Voorschoten

- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet
- de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
 - de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
 - bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Op basis van artikel 2.1 van het besluit Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit voor de gemeente Voorschoten wordt, voor zover de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk en de activiteit betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. er geen sprake is van verontreiniging van het grondwater;
- b. bij verontreiniging van het grondwater: indien voldaan wordt aan de criteria, bedoeld in artikel 7.31, tweede en derde lid van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zodat er geen risicobeoordeling grondwaterkwaliteit verricht hoeft te worden; of
- c. bij verontreiniging van het grondwater: als na het verrichten van een risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat:
 - o 1°. er geen sprake is van een significante grondwaterverontreiniging;
 - o 2°. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: als aannemelijk is dat een bronaanpak als sanerende maatregel wordt getroffen; of
 - o 3°. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: als aannemelijk is dat een grondwatersanering overeenkomstig paragraaf 3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening als sanerende maatregel wordt getroffen, voor zover er geen sprake is van een diffuse grondwaterverontreiniging waarbij geen specifieke bron van verontreiniging aanwijsbaar is.

Beoordeling:

Omgevingsplan Voorschoten

De bij de aanvraag betrokken gronden zijn in het tijdelijk Omgevingsplan Voorschoten, volgens de plankaart van het voormalig bestemmingsplan Segaar-Arsenaal, aangewezen als:

- “Enkelbestemming Wonen” (artikel 7)
- “Enkelbestemming Tuin” (artikel 4)
- “Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3” (artikel 9)

Het bouwen is niet in strijd met het voormalig bestemmingsplan Segaar-Arsenaal, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Archeologie:

In opdracht van Van Egmond, architecten heeft het ADC in september 2025 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Leidseweg Segaar-Het Arsenaal in Voorschoten. Het archeologisch onderzoek bestond uit de aanleg van acht proefsleuven waarvan er 2 nog niet konden worden aangelegd (advies document ADC d.d. 15 december 2025)

De aanleiding voor dit onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen fase 1a binnen het plangebied (aanvraag zaaknummer Z/25/102791).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied er verschillende greppels aanwezig zijn. Het ADC geeft aan dat een deel van de greppels stratigrafische na ca. het jaar 1000 te dateren zijn, op het moment dat er klei afgezet wordt op het veenpakket (zie ook het PvE blz. 8). Het ADC concludeert verder dat een greppel zonder verdere archeologische resten erbij, niet als vindplaats te waarderen is. Het ADC adviseert daarom op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het onderzochte deel van het plangebied (blauwe kader afb. 11 van het advies document) waar geen behoudens waardige vindplaatsen aangetroffen om dit deel van het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Beoordeling

Het uitgevoerde archeologische onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting van een deel van het plangebied niet kunnen bevestigen. Wel zijn er een aantal greppels of watergangen aangetroffen die nog niet volledig gekarteerd of gewaardeerd zijn. Enkele van deze greppels zijn mogelijk te relateren aan de oudste ontginning van het gebied en kunnen tot meer dan 1000 jaar oud zijn. Tijdens het proefsleuven onderzoek zijn echter niet alle greppels volledig gekarteerd (begrenst). Dat tijdens het proefsleuven onderzoek geen vondstmateriaal is aangetroffen in de greppels houdt naar ons oordeel sterk verband met de relatief beperkte omvang waarbinnen de greppels in de proefsleuf zijn onderzocht en de aard en methode van het onderzoek (machinaal en vlaksgewijs verdiepen). De stelling van het ADC dat de greppels zonder vondstmateriaal niet als vindplaats te waarderen zijn wordt hiernaast ook niet door de gemeente gedeeld. Recent onderzoek laat zien dat ‘door het volgen’ van oude verkaveling kenniswinst kan worden behaald juist over een periode waarvan er geen andere bronnen beschikbaar zijn. Ook bevatten oude

ontginningsgreppels vaak toch vondstmateriaal, al dient de onderzoekstrategie voor ingericht te worden.

Om boven vermelde redenen wordt de conclusie en het advies van het ADC niet volledig door de gemeente overgenomen.

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden er aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbonden:

- Voorafgaand aan de grond verstorende graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden dient er aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een opgraving;
- Voor deze opgraving is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk;
- Het PvE worden opgesteld in overeenstemming met Protocol DO (definitieve opgraving).
- Het PvE moet binnen 6 weken na dagtekening van deze vergunning worden voorgelegd aan het bevoegd gezag ter goedkeuring;
- Grond verstorende graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de vergunninghouder hiervoor schriftelijke toestemming heeft gekregen van de adviseur archeologie van bevoegd gezag
- De rapportage van het onderzoek inclusief eventuele uitwerking en analyse van vondstmateriaal dient binnen 2 jaar na afloop van het veldwerk aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd ter goedkeuring;
- Als het onderzoek daartoe aanleiding geeft wordt na afloop van het veldwerk door de archeologisch uitvoerder een evaluatievoorstel opgesteld;
- Op basis van het evaluatievoorstel neemt het bevoegd gezag een besluit over de omvang en invulling van de eindrapportage;
- De kosten van het archeologisch onderzoek inclusief uitwerking, rapportage, evaluatievoorstel en eventuele conservering van vondstmateriaal zijn voor rekening van de vergunningshouder.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit Voorschoten heeft op 24 november 2025 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 (herziening september 2008).

De volgende aanbevelingen worden meegegeven.:

- Zij geeft mee dat zij de berging in een donkerdere kleur dan het houtwerk van de pergola en de tuindeur (of eventueel gelijk, maar niet lichter!) uitgevoerd wil zien. Het tuinhuis kan met een donkere (of donker kleurende) houtsoort worden gemaakt, of worden gebeitst.
- De commissie raadt tevens aan een hoogwaardige kwaliteit houtsoort voor de tuindeur en de pergola kiezen.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Met de toelaatbare kwaliteit wordt bedoeld de interventiewaarde bodemkwaliteit, weergegeven in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Voor handelingen in grond en grondwater zijn er voorschriften opgenomen in dit besluit. Zie bijlage 1.

Grondwaterkwaliteit

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de toelaatbare kwaliteit van het grondwater niet wordt overschreden. Met de toelaatbare kwaliteit wordt bedoeld de waarde genoemd in artikel 7.30 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen is er geen strijd met het tijdelijke Omgevingsplan Voorschoten, zodat medewerking verleend kan worden aan de vergunning.