



Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", juncto het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" kan slechts medewerking aan het project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van het oprichten van een eengezinswoning op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie D, nummer 1538, plaatselijk gemerkt Wilsveen 28 in Leidschendam.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Rood omkaderd het betreffende perceel



Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

1. Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo (**buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing**);

Nr. 451173

Aanvraag

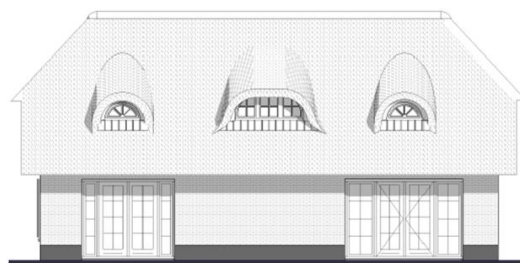
Op 15 juni 2018 hebben wij van de heer R.J.A. van der Burg, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk van maken van het oprichten van een eengezinswoning op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie D, nummer 1538, plaatselijk gemerkt Wilsveen 28 in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

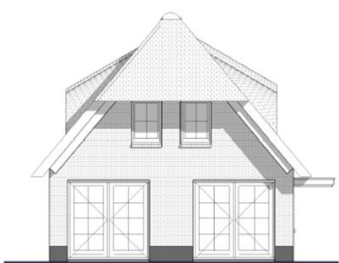
Na het planologisch mogelijk maken van het oprichten van een eengezinswoning zal aanvrager een nieuwe aanvraag indienen voor het oprichten van een eengezinswoning. Blijkens de GRO gaan de gedachten uit naar een bouwwerk als dit:



voorgevel



rechtergevel



achtergevel



linkergevel

Gevelbeelden

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- 01 Aanvraagformulier dd 2018-06-15.pdf

Strijdig gebruik

- 02 Situatie bestaand dd 2018-06-15.pdf
- 03 Situatie nieuw dd 2018-06-15.pdf
- 04 GRO Wilsveen 28 dd 2018-09-13.pdf
- 05 GRO Bijlage I Geluidsonderzoek dd 2018-09-13.pdf
- 06 GRO Bijlage II Oriënterend onderzoek flora en fauna dd 2018-09-13.pdf
- 07 GRO Bijlage III Huismusonderzoek 2018-09-13.pdf
- 08 GRO bijlage IV Milieukundig bodemonderzoek 2018-09-13.pdf
- 09 GRO Bijlage V Nader bodemonderzoek dd 2018-09-13.pdf
- 10 GRO Bijlage VI Archeologisch onderzoek 2018-09-13.pdf

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Nieuwe Driemanspolder” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op datum 2018 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2018. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.



Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

Omdat de aanvraag het planologisch mogelijk maken omvat, is de aanvraag onvoldoende uitgewerkt om een toets aan de eisen uit het Bouwbesluit mogelijk te maken.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 5.6 Bodem nader ingegaan op dit aspect. Vrijkomende grond dient aan het Besluit Bodemkwaliteit te voldoen. Hiervoor dient de puinlaag conform Besluit bodemkwaliteit eerst gekeurd te worden. Aangezien in de puinlaag heel veel asbestplaten zijn aangetroffen zal het waarschijnlijk sowieso niet geschikt zijn om het als bouwstof (bijvoorbeeld en bate van erfverharding) opnieuw op de locatie toe te passen.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", juncto het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder".

a. Bestemmingsplan:

Op het perceel rusten bovengenoemde bestemmingen en volgens artikel:

1. 3.1.a zijn de gronden bestemd voor gebruik ten dienste van een agrarisch bedrijf;
2. 3.3 mag er alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
3. 4.1.a zijn de gronden bestemd voor gebruik ten dienste van een agrarisch bedrijf;
4. 4.3 mag er alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
5. 10.1.a zijn de gronden bestemd voor het behoud van waarden;
6. 10.3 mag er alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
7. 21.3.a mag er alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
8. 21.3.b zijn er alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

b. Geconstateerde strijdigheden:

Het ingediende plan is strijdig voor wat betreft de volgende onderdelen:

1. Gebouwd wordt ten dienste van het wonen;
2. Gebouwd wordt ten dienste van het wonen;
3. Betreft het beoogd gebruik bewoning;
4. Gebouwd wordt ten dienste van het wonen;
5. Worden de waarden te niet gedaan door het bouwen;
6. Gebouwd wordt ten dienste van het wonen;
7. Gebouwd wordt ten dienste van het wonen;
8. Er gebouwen worden opgericht.

De aanvraag is in strijd met artikelen van de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", juncto het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op de volgende pagina gaan wij hier nader op in.



Bp Nieuwe Driemanspolder wijst de bestemmingen A (pnp) artikel 3, AW-L (bwp) artikel 4, Groen artikel 10 en WS-WK artikel 21 aan.
Afbeelding plankaart

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Maatschappelijk Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Maatschappelijk Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

Omdat de aanvraag het planologisch mogelijk maken omvat, is de aanvraag onvoldoende uitgewerkt om een toets aan de redelijke eisen van welstand mogelijk te maken.



Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, van de Wabo besluiten wij:

1. aan de heer R.J.A. van der Burg, omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", juncto het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" en daarmee het planologisch mogelijk maken van het oprichten van een eengezinswoning conform bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Wilsveen 28 in Leidschendam toe te staan.

Leidschendam, datum 2018

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. M.R. Gorsse
wnd. secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 451173

A. Advies afdeling Maatschappelijk Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het initiatief voorziet in de gedeeltelijke sloop van bestaande opstal en de realisatie van een nieuwe burgerwoning, waarbij een gedeelte van de bestaande opstal zal worden behouden als bijgebouw. Verder zal de bestaande inrit Wilsveen 28-30 worden gebruikt om te kunnen parkeren op eigen terrein.

Er zijn door initiatiefnemer eerder al verschillende aanvragen om vooroverleg ingediend voor deze locatie. De eerste aanvraag vooroverleg die bij MRO bekend is, dateert uit 2016. Het initiatief was inhoudelijk gelijk, slopen opstal en het realiseren van een nieuwe burgerwoning. Aan dit verzoek is onder voorwaarden medewerking verleend. Naarmate de tijd vorderde heeft het initiatief zich zo aangepast dat het binnen deze voorwaarden viel. Deze hadden vooral betrekking om het in stand houden en optimaliseren van zichtlijnen, de groene uitstraling van het perceel en zonering ten opzichte van naastgelegen bedrijfsvoering. Deze voorwaarden zijn in een aanvraag vooroverleg van maart jongsleden verwerkt. Om deze reden is op de aanvraag positief geadviseerd. Aangenomen wordt dat deze aanvraag om vooroverleg is gedaan ten behoeve van toetsing uitgevoerde omgevingsonderzoeken.

2. Strijdigheden met de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", juncto het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder"

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium "goede ruimtelijke ordening".

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de



motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Planschadeverhaalsovereenkomst

Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij (de heer R.J.A. van der Burg) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 451173

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij hebben uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012, aangezien de ingediende gegevens en bescheiden dit niet mogelijk maakten. Deze toets zal worden uitgevoerd bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.



Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 451173

C. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK

Wij hebben uw aanvraag niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012, aangezien de ingediende gegevens en bescheiden dit niet mogelijk maakten. Deze toets zal worden uitgevoerd bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 451173

F. Overigen

1. Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

2. Nulmeting

Voorafgaande aan de werkzaamheden dient door u een nulmeting uitgevoerd te worden van de staat van het openbaar gebied in het bijzijn van een medewerker van de afdeling Stadsbeheer en de toezichthouder van de afdeling Handhaving.

3. Voorwerpen op de openbare weg

Uit uw aanvraag valt op te maken dat u waarschijnlijk gebruik maakt van het gemeentelijk grondgebied om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. We willen u erop attenderen dat u voor het plaatsen van voorwerpen op de plaats, zoals steigers, mogelijk een melding moet doen dan wel een vergunning moet aanvragen op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

U kunt een melding doen of een vergunning aanvragen via het digitaal loket (<http://www.leidschendam-voorborg.nl> > Digitaal Loket > Product of Dienst op Thema “Bouwen & Wonen” > Voorwerp op de openbare weg plaatsen) van de gemeente.