



Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" kan slechts medewerking aan onderhavig 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 oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4235, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 12-B te Voorburg.

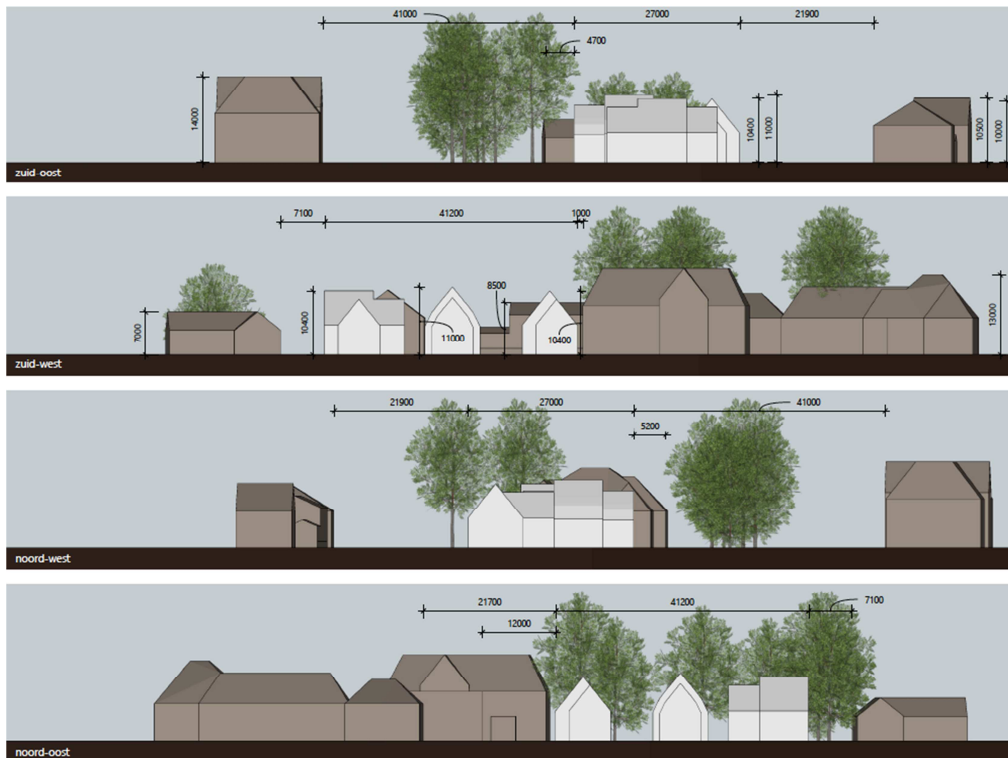
Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Plangebied projectlocatie (oranje kader)



Opzet nieuwbouwplan met maatvoering en positie van de footprints van de 3 villa's



Nieuwbouwplan met maatvoering van lengte, afstand tot bestaande bebouwing en bouwhoogte

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT

OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE voor de activiteit:

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. 511822

Aanvraag

Op 23 juli 2018 hebben wij [REDACTED] een aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nr. 4235, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 12-B in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij het voormalige kinderdienstencentrum 'De Zonnehof' zal worden gesloopt. De nokhoogte van de woningen varieert tussen de 9,20 en 10,80 meter. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een toegangsweg tussen bestaande bebouwing aan Park Vronesteyn.



Luchtfoto locatie



Overzicht projectlocatie, met omliggende functies

Aanvraag tweede fase

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen", "Uitrit aanleggen of veranderen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergaderingen van 10 april 2018, 3 juli 2018 en 28 augustus 2018 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 3 woonvilla's aan Park Vronesteyn 12B te Voorburg, d.d. 20-05-2019

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 511822 – Het oprichten van drie eengezinswoningen, Park Vronesteyn 12B te Voorburg

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" 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 2019 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2019. 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

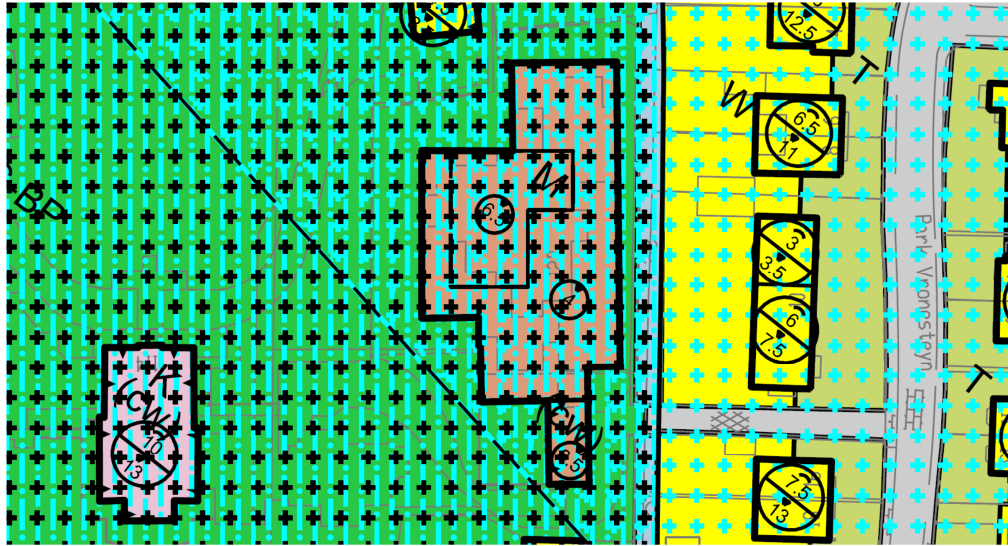
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg".

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- Maatschappelijk - artikel 13
- Waarde – Archeologie 5 - artikel 22
- Waarde – Cultuurhistorie - artikel 25
- Vrijwaringszone straalpad



Fragment plankaart

Maatschappelijk

Overeenkomstig artikel 13.1.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een nutsvoorziening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding (nv);
- c. ter plaatste van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-bso (sm-bso) is een buitenschoolse opvang toegestaan;

Het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken is in strijd met het op dit perceel toegestane, maatschappelijke gebruik en de daarop geldende bouwvoorschriften.

De aanvraag kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, 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.

Waarde- Archeologie 5

Volgens plankaart is het plangebied "Oosteinde - Parkweg" mede bestemd als "Waarde-Archeologie 5". Op grond van artikel 22.4 dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 3 woonvilla's aan Park Vronesteyn 12-B te Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. 3 woonvilla's aan Park Vronesteyn 12-B te Voorburg geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Besluit

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

1. in te stemmen met het door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren na het doorlopen van de aanvraag-/afwijkingsprocedure eerste fase en dat het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek, na bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing, uitgevoerd dient te worden conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA);
2. aan [REDACTED] omgevingsvergunning eerste fase te verlenen om af te wijken van het gestelde in artikel 13 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
3. aan [REDACTED] omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4235, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 12-B te Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen.

Leidschendam, datum 2019

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg
burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

M.R. Gorsse
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 511822

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp Vvgb vastgesteld.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van drie vrijstaande eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde

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. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar Schouten gesloten. 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 den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

4. 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.

Onderstaand wordt nog wel nader ingegaan op het thema “Archeologie” in verband met noodzakelijke vervolgacties.

5. Archeologie

Door de aanvrager zijn de volgende vooronderzoeken uitgevoerd:

- Archeologisch bureauonderzoek. Jongste Projectmanagement & Advies. Voorburg, projectnummer 210801, Park Vronesteyn 12B, Gemeente Leidschendam-Voorburg, 16 april 2018;
- Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). BAAC Rapport V-18.0182, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Plangebied Park Vronesteyn 12B te Voorburg, juli 2018

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat over het gehele plangebied de bovengrond tot gemiddeld 0,5 à 0,7 m –mv sterk verstoord is. Hieronder komt verspreid over het plangebied een circa 50 cm dikke zwak tot zeer sterk humeuze zandlaag voor, waarin onder meer verbrande leem, houtskool en grind in is aangetroffen. Bovendien is een fragment van een kleipijpje gevonden. Dit alles indiceert dat in of direct onder deze Aa-horizont of cultuurlaag op 0,8 en 1,3 m –mv (0 en 0,7 m – NAP) gebruikssporen verwacht kunnen worden uit de nieuwe tijd of eerder. De cultuurlaag gaat geleidelijk over in duinzand dat in het noordelijke deel van het plangebied direct overgaat in blauwgrijs kalkloos zand. Op de overgang van het duinzand naar het blauwgrijze zand vanaf 0,8 à 1,2 m –NAP zijn geen aanwijzingen gevonden van bodemvorming of eventueel archeologische resten. Op een vergelijkbare hoogte ten opzichte van NAP komt in het zuidelijke deel van het plangebied een 30 cm tot meer dan een meter dik pakket veen voor. De overgang tussen het duinzand en het veen bestaat vaak uit zwak humeus zand. In deze laag zijn geen indicatoren aangetroffen die duiden op historisch gebruik, maar zijn niet uit te sluiten. Het veen gaat geleidelijk over in een relatief laag gelegen strandwalafzetting met plantenresten en humeuze lagen. In deze strandwalafzetting worden geen resten meer verwacht.

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld.

Vervolgonderzoek

Gelet op voornoemde dient voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden, waarbij de huidige bebouwing eerst tot aan het maaiveld wordt gesloopt.

Verzoek tot uitstel

Aanvrager heeft per brief verzocht tot uitstel van het vervolgonderzoek, in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, voor de nu lopende aanvraag-/afwijkinsprocedure eerste fase.

De reden voor dit verzoek is dat in het door de gemeente afgegeven archeologisch PvE vrij grote proefsleuven worden voorgeschreven tegen de bestaande bebouwing aan.

Archeologisch advies en veldwerkbureau BAAC geeft aan dat het uitvoeren hiervan in de huidige situatie zeer complex is, mede versterkt door het gegeven dat de vrije ruimte rondom het gebouw beperkt is. Om die reden is het advies om het veldwerk uit te voeren nadat de huidige opstallen gesloopt zijn.

Pas na sloop van de bestaande bebouwing kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Aanvrager verzoekt daarom de gemeente het waarderende archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning eerste fase voor het oprichten van de woningen van het bouwplan Park Vronesteyn 12-B

Aanvrager heeft aangegeven zich bewust te zijn van de mogelijke scenario's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied en realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen de gemeente Leidschendam-Voorburg kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving. Aanvrager geeft aan terdege bewust te zijn van dit risico en accepteert de eventuele gevolgen

Overweging

Het advies, zoals verwoord in de rapportage van BAAC, om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, uit te voeren wordt door ons overgenomen met in achtneming van onderstaande:

- Op basis van het inventariserend veldonderzoek, waarbij een sterke verstoring over het gehele plangebied van de bovengrond geconstateerd is tot gemiddeld 0,5 à 0,7 m –mv, is de verwachting dat het risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief relatief gering is;
- Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van de bestemmingswijziging op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet volledig worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Hiervan is de aanvrager zich bewust;
- Voor het initiatief dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek;

Gelet op voornoemde achten wij het in dit geval redelijk in te stemmen met het door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren na het doorlopen van de aanvraag-/afwijgingsprocedure eerste fase en pas uit te voeren na sloop van de bestaande bebouwing.

Het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek dient conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) te worden uitgevoerd.

Bijlage 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 511822

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

€ [REDACTED]

Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.3.1.3.2

€ [REDACTED]

Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.3.1.3.1

€ [REDACTED]

Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.3.17.1.1

€ [REDACTED]

€ [REDACTED]
