

Behorende bij:

Raadsbesluit Geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “t Loo” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Op 23 januari 2018 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan (plan 4) vastgesteld voor de realisering van sociale woningbouw (48 appartementen, waarvan een substantieel deel levensloopbestending zal zijn), een school voor voortgezet onderwijs (vmbo Veurs Voorburg), uitgeefbare grond voor kinderopvang, een vergroot speelplein voor basisschool De Dijsselbloem en inrichten openbaar gebied (zo veel mogelijk groen karakter).

Tevens is raadsbesluit 1604595 van 5 juli 2016 herbevestigd dat geen verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht afgegeven hoeft te worden voor het realiseren van achtenveertig huurappartementen inclusief bergingen en algemene ruimten, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen, bouwwerken en bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummers 3308 en 4729 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandlaan 6 te Voorburg, mits passend binnen het vastgestelde Basis ruimtelijk kader Rijnlandlaan en stedenbouwkundig plan.

Nu het ingediende bouwplan voldoet aan het vastgestelde Basis ruimtelijk kader Rijnlandlaan en het vastgestelde stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan (plan 4) is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Het raadsbesluit 1604595 en het raadsbesluit 298 maken integraal onderdeel uit van ons besluit.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE voor de activiteit:

Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 20181430

Aanvraag

Op 1 augustus 2018 hebben wij van mevrouw E.M. Ewalt, handelend namens Stichting Vidomes, Postbus 390, 2600 AJ Delft, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het realiseren van achtenveertig huurappartementen inclusief bergingen en algemene ruimten, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummers 3308 en 4729 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandlaan 6 te Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het realiseren van achtenveertig huurappartementen voor de sociale sector, gebouwd in een langgerekt appartementencomplex en bestaande uit vijf bouwlagen. Op de begane grondlaag bevindt zich in het middendeel de centrale hoofdentree met aan weerszijden daarnaast de bergingen en op beide hoeken in totaal vier appartementen met kleine tuin aan waterzijde. Op de vier bovenliggende verdiepingen bevinden zich de overige vierenvestig appartementen, welke ontsloten worden via een galerij aan zijde Rijnlandlaan. De balkons van deze appartementen bevinden zich aan waterzijde.

Het appartementencomplex wordt verder omsloten door zoveel mogelijk groen, welke de overgang vormt naar de diverse openbare buitenruimten. De benodigde parkeerplaatsen worden op maaiveldniveau aangelegd in de (op te heffen) Rijnlandlaan en ontsloten via de Delflandlaan.

Het appartementencomplex heeft een lengte van 83,00 m1 en een breedte van 16,51 meter inclusief de noodtrappenhuizen, galerijen en balkons. De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 15,65 meter gemeten van aangrenzende, afgewerkte maaiveld in nieuwe situatie. Voornoemde maten zijn circa-maten en kunnen voor zover noodzakelijk bij de nadere bouwkundige uitwerking dan ook enigszins, doch beperkt afwijken.



Impressie stedenbouwkundig plan

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 vergadering van 11 september 2018 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie is in principe akkoord met de situering en de hoofdopzet. De commissie heeft verder de volgende opmerkingen: Het bouwplan is nog in schetsmatige fase. De hoofdopzet komt overeen met de bedoelingen van het stedenbouwkundig ontwerp. Bij de volgende fase krijgt de commissie graag inzicht in de aansluiting van het gebouw op maaiveld, de gevelaanzichten, de architectonische specificaties en beeldbepalende details. Voor het metselwerk is afstemming met de omliggende gebouwen van belang.

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 “Woningbouw Rijnlandlaan te Voorburg”, d.d. 19 december 2018
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 462281 – Het realiseren van achtenveertig sociale huurappartementen inclusief bergingen en algemene ruimten, Rijnlandlaan te Voorburg

Voorbereidingsprocedure

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 7 november 2018 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 8 november 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 konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn 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 "'t Loo". Het perceel c.q. projectgebied waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Groen | – artikel 7 |
| - Maatschappelijk | – artikel 10 |
| - Verkeer – verblijfsgebied | – artikel 14 |
| - Water | – artikel 15 |
| - Waarde - Archeologie 5 | – artikel 22 |
| - Waarde - Archeologie 6 | – artikel 23 |
| - Algemene bouwregels | – artikel 26 |



Fragment verbeelding 't Loo

De aanvraag is in strijd met artikel 10 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "'t Loo" en 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. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Maatschappelijk

Overeenkomstig artikel 10.1.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

b. een buitenschoolse opvang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- buitenschoolse opvang (sm-bso)';

c. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk kinderdagverblijf (sm-kdv)'.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat met het appartementencomplex een woonfunctie wordt gerealiseerd en geen maatschappelijke voorziening.

Overeenkomstig artikel 10.2.2, onder a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat het appartementencomplex deels buiten het bouwvlak op plankaart wordt gerealiseerd.

Overeenkomstig artikel 10.2.2, onder b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat op de verbeelding van bestemmingsplan "t Loo" diverse maximale goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, waarbij de maximale hoogte in het middendeel 12,5 meter bedraagt. Nu het appartementencomplex voorziet in een hoogte van circa 15,65 meter en tevens deels buiten het bouwvlak op plankaart wordt gerealiseerd, ontstaat er een strijdigheid met deze bouwregels qua maximale goot- en bouwhoogten.

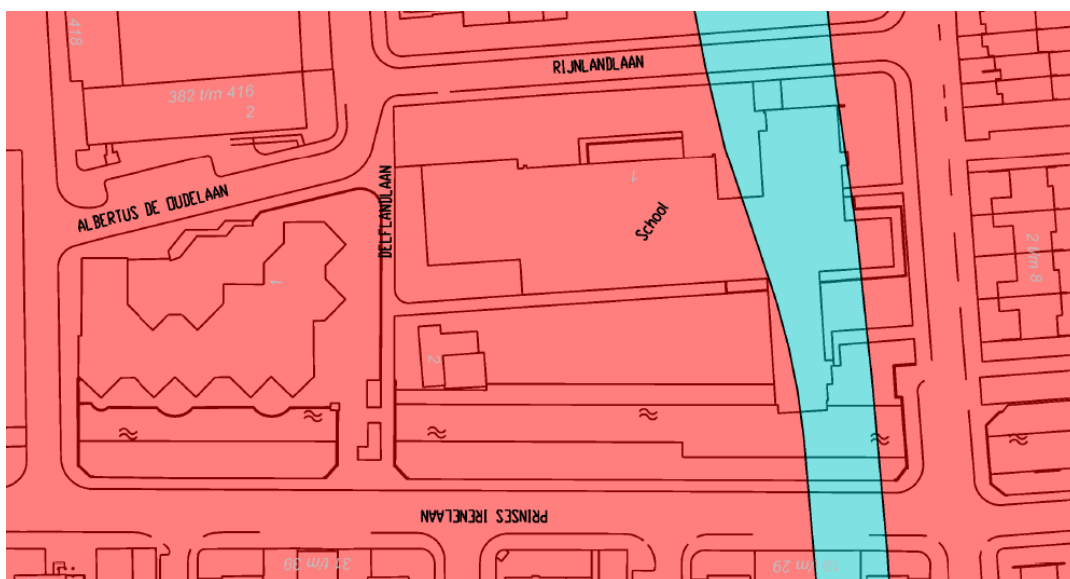
In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Rijnlandlaan te Voorburg", welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in hoofdstuk 2.4 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 5 en Waarde - Archeologie 6

Volgens plankaart is het plangebied "t Loo" mede bestemd als "Waarde - Archeologie 5". Op grond van artikel 22.4 respectievelijk artikel 23.4 van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Rijnlandlaan te Voorburg", welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.2 nader op ingegaan.

Gelet op de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van het projectgebied en de vergelijkbare aard, ondergrond en wijze van gebruik van beide terreinen zijn de onderzoeksresultaten ook voor het hier aan de orde zijnde projectgebied voldoende representatief en zijn er geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten. Het is namelijk niet aannemelijk dat behoudenswaardige archeologische waarden worden bedreigd door de geplande bodemingrepen.



Fragment verbeelding 't Loo - Archeologie

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels (artikel 26.1) is een matrixtabel opgenomen van de overige bouwwerken met de daarbij behorende maximale hoogtematen.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat het appartementencomplex deels buiten het bouwvlak op plankaart wordt gerealiseerd.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Rijnlandlaan te Voorburg” geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast voldoet het ingediende bouwplan aan het op 23 januari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan (plan 4) en het op 5 juli 2016 vastgestelde Basis ruimtelijk kader Rijnlandlaan.

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. aan mevrouw E.M. Ewalt, handelend namens Stichting Vidomes, omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 10 en artikel 26 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "'t Loo", en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan mevrouw E.M. Ewalt, handelend namens Stichting Vidomes, omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het realiseren van achtenveertig huurappartementen inclusief bergingen en algemene ruimten, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummers 3308 en 4729 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandlaan 6 te Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen.

Leidschendam, 9 januari 2019

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg
Hoofd Klant Contact Centrum

Harry Slump

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20181430

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp vvgb vastgesteld. Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten van dit ruimtelijk kader.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “t Loo”

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 achtenveertig huurappartementen inclusief bergingen en algemene ruimten, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken en 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^o 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 Stichting Vidomes gesloten. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

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.

5. Archeologie

In 2016 is, ten behoeve van de nieuwbouw van nieuwbouw van de basisschool De Dijsselbloem met gymzaal en turnhal op een direct aan het projectgebied grenzend perceel aan de Delflandlaan, door Transect een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd ('Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Voorburg, De Dijsselbloem, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 21 april 2016, Transect-rapport 848). Gelet op de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van het projectgebied en de vergelijkbare aard, ondergrond en wijze van gebruik van beide terreinen zijn de onderzoeksresultaten ook voor het hier aan de orde zijnde projectgebied voldoende representatief.

In het projectgebied is veen op strandafzettingen aangetroffen. De top van de strandvlakteafzettingen (Laag van Voorburg) ligt tussen 170 en 235 cm –mv. De aanwezigheid van klei en gyttja in een deel van de boringen wijst op een nat milieu met stilstaand water, waarin ook veengroei kon plaatsvinden. In de top van het zand zijn verder geen oude bodems aangetroffen, wat er ook op wijst dat deze laagte altijd vrij nat is geweest. Er is wel sprake van enig reliëf in de top van het zand, maar ook op de hogere delen van dit reliëf is klei aangetroffen. Al met al kan worden geconcludeerd dat het maaiveld in het neolithicum dusdanig laag is gelegen dat binnen het plangebied geen bewoningsresten uit deze periode worden verwacht.

Op het zand is 15 tot 70 cm veen aangetroffen. Dit veen is vanaf het Neolithicum/ de Bronstijd ontstaan en pas in de Late Middeleeuwen ontgonnen. De top van het veen is in een deel van de boringen veraard. In deze boringen is dus sprake van een intact maaiveldniveau. De veraarde veentop is niet zandig of kleiig en er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Waarschijnlijk is de top van het veen veraard door ontwatering en niet als gevolg van landgebruik (ploegen e.d.). Er zijn geen sloten aangetroffen tijdens het veldonderzoek. Al met al kan worden gesteld dat de verwachting voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd laag is.

Gelet op de onderzoeksresultaten is het niet aannemelijk dat door de voorgenomen ingreep behoudenswaardige archeologische waarden worden bedreigd. Het projectgebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen werkzaamheden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Bijlage 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20181430

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w. € 8.107.000,00

Strijdig gebruik bouwactiviteit (buitenplans groot) 2.3.3.3 € 967,05

€ 967,05
