

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Stompwijk” 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 planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 1964 en 1965, plaatselijk gemerkt naast Huyssitterweg 44 en 46 in Leidschendam.

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



Luchtfoto locatie



Artist impression voorgevel



Artist impression achtergevel

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING 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](#));

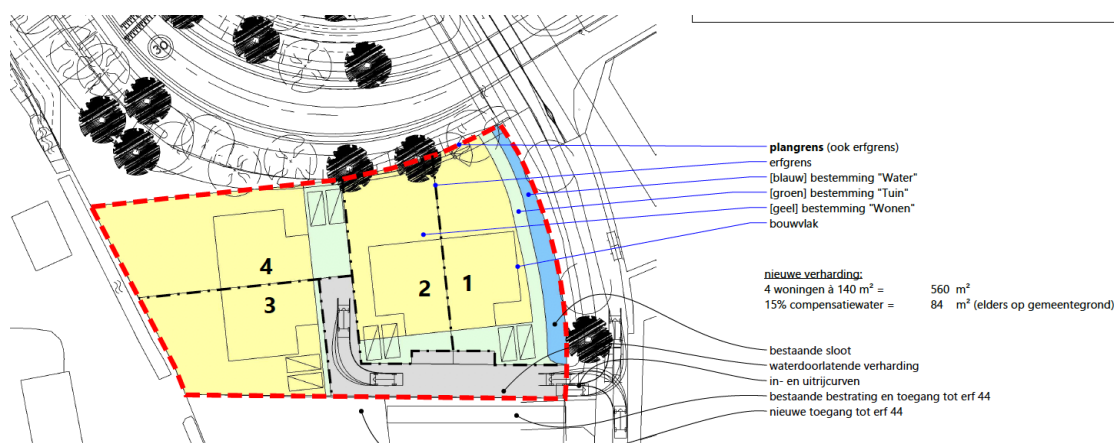
Nr. 529902

Aanvraag

Op 15 april 2019 hebben wij van [REDACTED] Granneman Projectontwikkeling B.V., Huysitterweg 37, 2266 HE Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 1964 en 1965, plaatselijk gemerkt naast Huysitterweg 44 en 46 in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten vier eengezinswoningen (2x twee-onder-een-kap) met aangebouwde garages/bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein, gebouwd op een tweetal bouwplots op de betreffende percelen. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de Huysitterweg.



Situering bouwplan Huysitterweg

Aanvraag bouwactiviteit, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning 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 voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 8 oktober 2019 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 nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

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. het realiseren van 4 grondgebonden eengezinswoningen aan de Huyssitterweg te Stompwijk, d.d. 20-02-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 529902 – Het planologisch mogelijk maken van vier woningen naast Huysitterweg 44 en 46 in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Stompwijk” 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 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2020. 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)

Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Stompwijk” van toepassing.

De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - Groen (G) | – artikel 10 |
| - Tuin (T) | – artikel 15 |
| - Water (WA) | – artikel 18 |
| - Waarde – Archeologie 3 | – artikel 22 |
| - Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 | – artikel 31 |



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikelen 10 en 15 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Stompwijk” 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.

De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Groen (G)

Overeenkomstig artikel 10.1.1 zijn de voor “Groen” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. water;

mede bestemd voor:

- e. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

Overeenkomstig artikel 10.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat met de eengezinswoningen een woonfunctie en tevens een nieuwe toegangsweg wordt gerealiseerd.

Tuin (T)

Overeenkomstig artikel 15.1.1 zijn de voor “Tuin” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

mede bestemd voor:

- c. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';

Overeenkomstig artikel 15.2.1 mag, met uitzondering van de artikelen 15.2.2, 15.2.3 en 15.2.4, op deze gronden niet worden gebouwd.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat met de eengezinswoningen een woonfunctie en tevens een nieuwe toegangsweg wordt gerealiseerd. Daarnaast is er geen sprake van een van de genoemde uitzonderingen.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van 4 grondgebonden eengezinswoningen aan de Huyssitterweg te Stompwijk, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 1.3 nader op ingegaan.

Waarde – Archeologie 3

Volgens plankaart is het plangebied “Stompwijk” mede bestemd als “Waarde – Archeologie 3”. Op grond van artikel 22.4 dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van 4 grondgebonden eengezinswoningen aan de Huyssitterweg te Stompwijk, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van 4 grondgebonden eengezinswoningen aan de Huyssitterweg te Stompwijk geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ontwerpbesluit

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

1. aan [REDACTED] Granneman Projectontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 10 en 15 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stompwijk" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan [REDACTED] Granneman Projectontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 1964 en 1965, plaatselijk gemerkt naast Huysitterweg 44 en 46 in Leidschendam, 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, datum 2020

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 529902

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

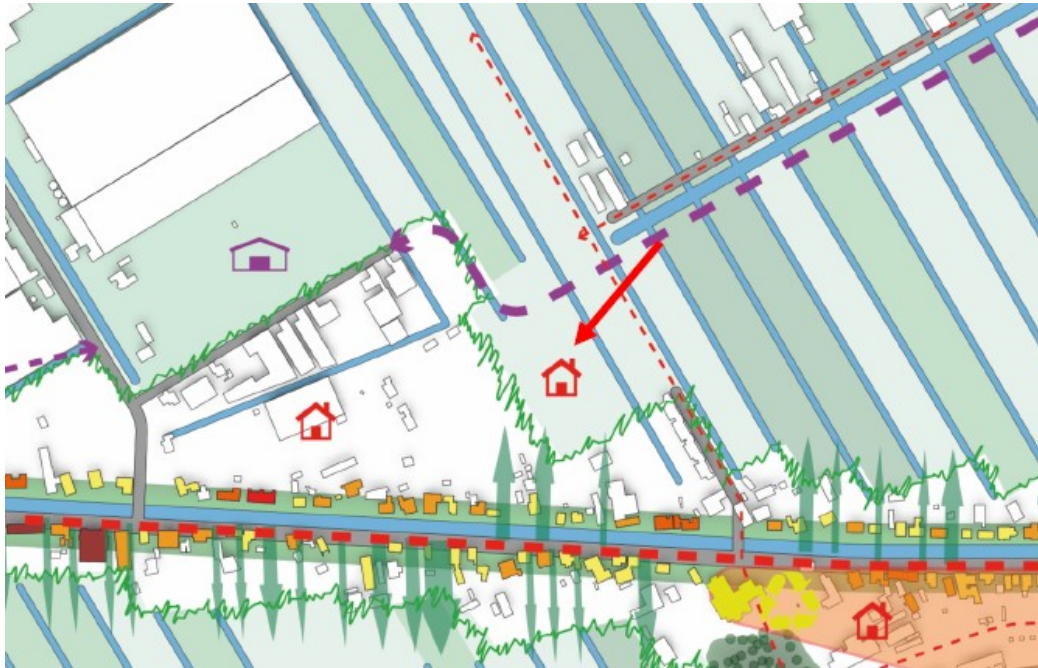
1. Inleiding

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

Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012). De woningen worden gerealiseerd binnen het stedelijk gebied met de gebiedsaanduiding 'wonen'.

In de Ontwikkelvisie Stompwijk van april 2016 zijn de ambities en uitgangspunten geformuleerd voor Stompwijk. Voorts formuleert de ontwikkelvisie de volgende functionele uitgangspunten en opgaven:

Wonen: Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt door de gemeente en provincie nodig geacht om het dorp vitaal te houden. Het gaat hierbij om een zeer geleidelijke groei van het aantal woningen, toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met inwoners en marktpartijen blijkt dat zowel senioren als starters graag in het dorp willen blijven wonen. Echter zijn er op dit moment nauwelijks betaalbare mogelijkheden.



Visiekaart kern Stompwijk (projectlocatie: zie rode pijl)

Uit bovenstaande visiekaart blijkt dat de planlocatie in de visie al is aangeduid als woningbouwlocatie. De betreffende locatie ligt tussen de nieuwe verbindingsweg (zie paarse stippellijn) en de lintbebouwing van de Dr. van Noortstraat.

Met onderhavige ontwikkeling wordt invulling gegeven aan voornoemde ontwikkelvisie en sluit aan op de ambities voor het gebied.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Stompwijk”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Stompwijk”.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van vier eengezinswoningen, alsmede 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° 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 J. Granneman 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.

5. Archeologie

Door de aanvrager zijn de volgende vooronderzoeken uitgevoerd:

- Bureauonderzoek.

Hazenberg Archeologie. Huysitterweg 4, gem. Leidschendam-Voorburg, d.d. december 2018;

- Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase). Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, rapport V 1781. Archeologisch vooronderzoek in het kader van de geplande nieuwbouw van twee woningen aan de Huyssitterweg 4 te Stompwijk, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 16-04-2019

De resultaten van het vooronderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Uit het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied mogelijk een neolithische oeverwal aanwezig is. De top van deze oeverwal heeft een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum. Voor alle overige periodes heeft het plangebied een lage archeologische verwachting vanwege de vervening die heeft plaatsgevonden in het plangebied. Op historisch kaartmateriaal tot 1850 is het plangebied gekarteerd als water vanwege de uitgevoerde turfwinning;
- Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn vijf boringen uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn geen archeologisch interessante niveaus aangetroffen. De verwachte oeverwal is niet aangetroffen. De oorspronkelijke bodemopbouw binnen het plangebied was rietveen (Hollandveen) op klei (Wormer-afzettingen). De Wormer afzettingen zijn slap en onontwikkeld, hetgeen aantoont dat de bodem binnen het plangebied gedurende het Neolithicum niet geschikt was voor permanente bewoning. Het Hollandveen, ontstaan in de perioden na het Neolithicum, is sterk verstoord door de ontvening in de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hierdoor zullen eventuele archeologische waarden in de top ervan verstoord zijn geraakt. Binnen het plangebied geldt daarom een lage archeologische verwachting voor alle periodes.

Advies Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein geacht. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom bijgesteld naar 'laag'. Het onderzoeksbureau adviseert ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Overweging

Het advies van Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen en het gebied wordt vrijgegeven ten aanzien van archeologie.

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.