



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" 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 veertien eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10384, 10385 en 12146, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat (deelgebied 1b van Klein Plaspoelpolder) te Leidschendam.

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



Luchtfoto deelgebied 1b van Klein Plaspoelpolder



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression voorgevel bouwnummers 1 t/m 6



Artist impression achtergevel bouwnummers 1 t/m 6



Artist impression voorgevel bouwnummers 7 t/m 14



Artist impression achtergevel bouwnummers 7 t/m 14



**Leidschendam-
Voorburg**

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 afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#))

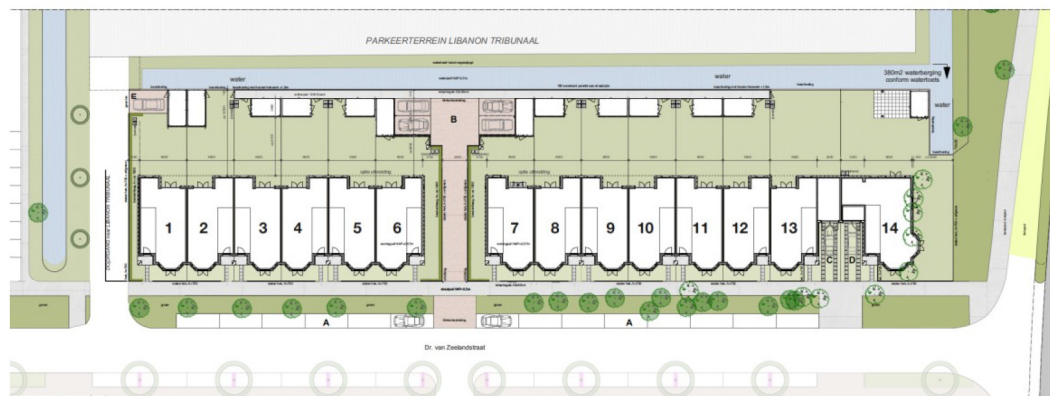
NR. 515822

Aanvraag

Op 27 februari 2019 hebben wij van [REDACTED] BPD Ontwikkeling B.V., Postbus 75, 2600 AB Delft, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van veertien eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik voor de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10384, 10385 en 12146, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat (deelgebied 1b van Klein Plaspoelpolder) te Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van in totaal veertien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen aan zowel achterzijde als voorzijde langs de doorgaande weg.



Situatietekening bouwnummers 7 t/m 14

Aanvraag tweede fase

De aanvraag om 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergaderingen van 12 maart 2019 en 21 mei 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 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 aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam (RVB-locatie), d.d. 17-07-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 515822 – Nieuwbouw veertien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen, Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" 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)

De aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en raakt voor een klein deel het bestemmingsplan "Damcentrum". Laatstgenoemde levert geen strijdige situatie(s) op. De aanvraag is echter wel in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt".

De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben namelijk de bestemmingen:

- Groen – artikel 7
- Kantoor (K) – artikel 9
- Waarde - Archeologie 5 – artikel 23
- Waarde - Archeologie 6 – artikel 24
- Algemene bouwregels – artikel 28



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 7 en artikel 9 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" 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



**Leidschendam-
Voorburg**

besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Groen

1. Overeenkomstig artikel 7.1.1 zijn de voor “Groen” aangewezen gronden bestemd voor kantoren.
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. plantsoenen;
 - c. water;
 - d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

Dit betekent dat het deels oprichten van de eengezinswoningen met bijbehorende erven in strijd is met het voorgeschreven gebruik. Dit geldt ook voor het aanleggen en gebruiken van de (parkeer)voorzieningen ten dienste van deze woonfuncties;

Kantoor – artikel 9

1. Overeenkomstig artikel 9.1.1 zijn de voor “Kantoor” aangewezen gronden bestemd voor kantoren.

Dit betekent dat het oprichten van de eengezinswoningen en bijbehorende erven in strijd is met het voorgeschreven gebruik. Dit geldt ook voor het aanleggen en gebruiken van de (parkeer)voorzieningen ten dienste van deze woonfuncties;
2. Overeenkomstig artikel 9.2.2, onder a, mogen (hoofd-)gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Het bouwplan is hiermee in strijd aangezien de eengezinswoningen buiten het bouwvlak zijn gelegen;
3. Overeenkomstig artikel 9.2.2, onder b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Het bouwplan is hiermee in strijd aangezien de eengezinswoningen buiten het bouwvlak zijn gelegen;

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 ook ingegaan op het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 5/6 – artikel 23/34

Op grond van artikel 23/24, vierde lid, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem ten behoeve van dit bouwplan een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” verleend te worden. Dit onderdeel van de omgevingsvergunning zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.



**Leidschendam-
Voorburg**

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragrafen 6.2 en 6.3 nader ingegaan op het thema archeologie.

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 Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 1).

De ruimtelijke onderbouwing geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast voldoet het ingediende bouwplan aan de op 20 januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën' en de op 18 december 2015 door het college vastgestelde 'Spelregelkaart'.

Gelet op de locatie nabij doorgaande verkeerswegen dient voor het bouwplan een hogere grenswaarde voor het wegverkeer te worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek (Bouwplan 14 woningen dr. Van Zeelandstraat Leidschendam, Akoestisch onderzoek, 18 februari 2019, Van Kooten akoestisch advies, rapportnr. 1821.R01) gaat hier nader op in. In het akoestisch onderzoek is aannemelijk gemaakt dat geen doelmatige maatregelen voorhanden zijn aan de bron of in het overdrachtsgebied waarmee de geluidbelasting op die gevels kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet.

Het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan ons beleid, zoals nader gemotiveerd in ons ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dat als bijlage is toegevoegd en gelijktijdig met de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning eerste fase ter inzage zal worden gelegd.

Het definitieve besluit hogere grenswaarden zullen wij voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het definitieve besluit omgevingsvergunning eerste fase nemen.

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 1), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast voldoet het ingediende bouwplan aan de op 20 januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën'.



**Leidschendam-
Voorburg**

Besluit

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] BPD Ontwikkeling B.V.,
omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 7 en artikel 9 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan [REDACTED] BPD Ontwikkeling B.V.,
omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van veertien eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik voor de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10384, 10385 en 12146, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat (RVB-locatie) te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2020

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 515822

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad op 20 januari 2015 een Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën' vastgesteld. De ontwikkeling valt in deelgebied Noord, waarvoor op 18 december 2015 een spelregelkaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het ingediende bouwplan voldoet aan de daarin gestelde spelregels.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt"

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 veertien eengezinswoningen, alsmede bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

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 de vigerende bestemmingsplannen 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 locatie en de strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. In deze overeenkomst zijn 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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

Aanvrager heeft een bureauonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek Archeologie laten opstellen door bureau Hamaland Advies (rapport EKU/DIR/HAMA/161224).

Op grond van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen te verwachten zijn uit de Romeinse Tijd. De sporen en vondsten bevinden zich in de veraarde/verspitte top van het Hollandveenpakket (Laag van Nieuwkoop) op een diepte vanaf van 120cm-mv (90cm-NAP) tot 200cm-mv (170cm-NAP). Uitgaande van een bufferzone van minimaal 30 cm houdt dit in dat bodemingrepen dieper dan 90 cm-mv (60 cm- NAP) schadelijk zijn voor het bodemarchief. Daarom raadt het onderzoeksbureau aan om voorafgaand aan de verdere planvorming een aantal proefsleuven te trekken in het archeologisch waardevolle deel van het plangebied, om de aangetroffen vindplaatsen nader in kaart te brengen en te kunnen waarderen.

Ter plaatse van de gesloopte bebouwing is de bodem verstoord tot een minimale diepte van 2,50m-mv, waardoor de kans op intacte vindplaatsen hier nihil is.

Het aangetroffen vondstniveau uit de Moderne Tijd (top van het kleipakket onder de moderne bouwvoor) wordt in verband gebracht met landbouwactiviteiten. Wij achten dit niveau minder relevant voor vervolgonderzoek, omdat er vanaf de 18^e eeuw tot aan de jaren '60 van de vorige eeuw uitsluitend sprake was van een weidegebied.

Op basis van het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten is gebleken dat de waarde van het plangebied nog niet voldoende is aangetoond en dat er aansluitend een proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden.

Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Hiermee kan onder de volgende voorwaarden worden ingestemd:



**Leidschendam-
Voorburg**

- Als door middel van bekisting het vlak en profiel van de werkputten onderzocht kan worden en het PvE uitvoerbaar is, dan is dit akkoord. Indien in het veld blijkt dat dit niet werkbaar is, dan moet het onderzoek worden gepauzeerd totdat dit opgelost is.
- Het proefsleuvenonderzoek moet op voorschrift van de KNA droog plaatsvinden. Bij het plaatsen van de bronbemaling dient te worden gelet op eventuele kabels en leidingen. Bronbemaling mag niet in de proefsleuven worden geplaatst.
- Voor wijzigingen in de uitvoering dient een “Nota van Wijzigingen” opgesteld te worden en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.
- Initiatiefnemer is geïnformeerd en zich bewust van de risico's van kosten en vertraging die er zijn gemoeid met de door Hamaland Advies voorgestelde Programma van Eisen.

Met inachtneming van voornoemde voorwaarden kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd en zullen de resultaten hiervan bekend zijn voor het afronden van de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning eerste fase.