



**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 afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 645529

Aanvraag

Op 11 juni 2020 hebben wij van [REDACTED], Parnashofweg 27, 2265 CN Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam.



Afbeelding nieuwe situatie



**Leidschendam-
Voorburg**

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor worden de twee bestaande geschakelde woningen op het betreffende perceel gesloopt.



Luchtfoto Parnashofweg 29 en 29a

Aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten “Bouwen” 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 14 juli 2020 ons geadviseerd dat de commissie kan instemmen met het ingediende ruimtelijk kader, waarbinnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- De woningen 29 en 29A liggen in één lijn;
- Er is 10 meter tussenruimte tussen 29 en 29A;
- Woning 27 en 29 zijn in één lijn gezet;
- De afstand tussen woning 27 en 29 is in totaal 6m;
- Er zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen;
- De boom blijft bestaan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Omdat de bestaande te slopen woning Parnashofweg 29 (voorhuis) is aangemerkt als beeldbepalend pand zal de nieuw te realiseren woning aan Vlietzijde, bij nadere uitwerking ervan, worden getoetst aan de door de Gemeente Leidschendam-Voorburg opgestelde beeldbepalende (ontwerp)criteria.

Hiermee is in beginsel 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. twee grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen aan Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam, kenmerk 19400/5, versie 2, d.d. 28-10-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 645529 – Het oprichten van twee vrijstaande woningen, Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag voor het oprichten van twee vrijstaande woningen valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 20 januari 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 21 januari 2021. 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 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 in bestemmingsplangebied "Veursestraatweg 2007". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

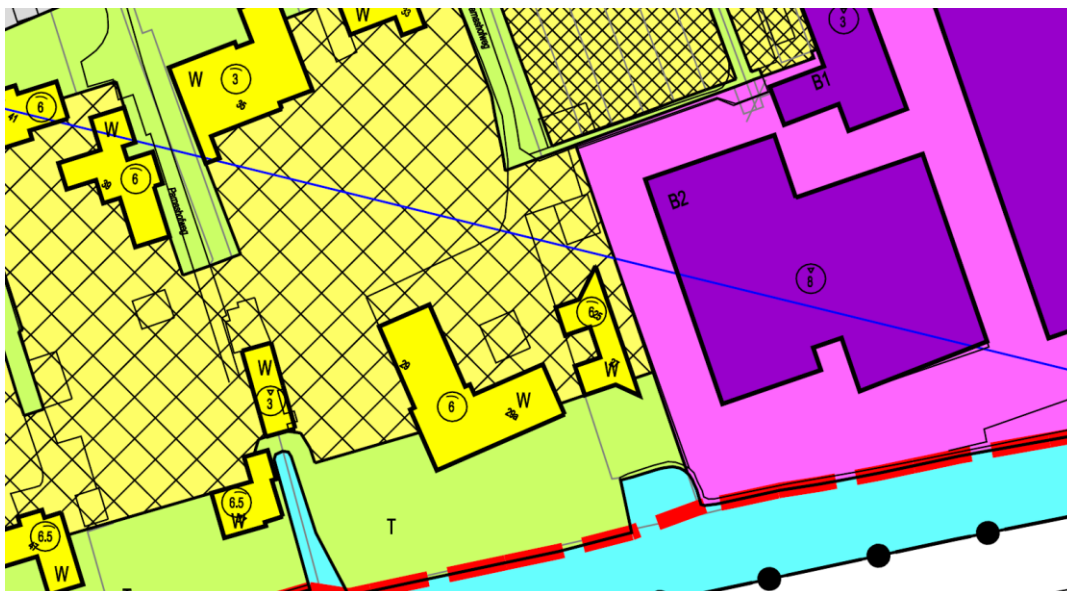
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Woondoeleinden (W) | – artikel 3 |
| - Tuin (T) | – artikel 4 |
| - Water | - artikel 16 |
| - Archeologisch waardevol gebied | – artikel 18 |
| - Aanlegvergunning | – artikel 21 |

De aanvraag is in strijd met artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De aanvraag 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.



**Leidschendam-
Voorburg**



Fragment plankaart

Woondoeleinden

Overeenkomstig artikel 3, derde lid, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

Conclusie: Nu beide woningen opgericht worden buiten het op plankaart aangegeven bebouwingsvlak wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Tuin

Overeenkomstig artikel 4, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Tuin” aangewezen gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Overeenkomstig artikel 4, tweede lid, mag op deze gronden niet worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van een erker aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw is toegestaan, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.

Overeenkomstig artikel 4, zesde lid, is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming



**Leidschendam-
Voorburg**

Conclusie: Nu één van de woningen opgericht wordt in de bestemming “Tuin” wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de plaatselijke verbredingen in de bestaande watergang, waarmee een afmeermogelijkheid voor een kleine boot wordt gecreëerd

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplan-voorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Water

Overeenkomstig artikel 16, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
- e. vijvers;
- f. kunstwerken, bruggen en duikers

Conclusie: Er zijn geen strijdigheden geconstateerd met de bestemming “Water”. De bestaande watergang wordt wel op twee posities plaatselijk verbreed (in de bestemming “Tuin”) om een afmeermogelijkheid te creëren voor een kleine boot. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zowel voor de twee vrijstaande woningen als voor deze plaatselijke verbredingen van de bestaande watergang een positief advies afgegeven.

Archeologisch Waardevol Gebied & Aanlegvergunning

Overeenkomstig artikel 18, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Archeologisch Waardevol Gebied” aangewezen gronden primair bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 18, derde lid, zijn de in het eerste lid bedoelde gronden mede bestemd voor alle andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Overeenkomstig artikel 18, vierde lid, mogen op die gronden krachtens de betreffende artikelen toelaatbare bouwwerken slechts worden gebouwd indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.

Overeenkomstig artikel 18, elfde lid, is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 21 van toepassing (aanlegvergunningstelsel).

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, is het verboden of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en/of de in de tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren. Dit geldt o.a. voor de volgende activiteiten:



**Leidschendam-
Voorburg**

- het aanleggen en verharden van wegen,
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen,
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden
- het aanleggen en dempen van watergangen.

Overeenkomstig artikel 21, vierde lid, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek(en)

Gelet op voornoemde is voor het perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2270, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, d.d. 11-12-2019). Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2905, Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), d.d. 26-08-2020).

De hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bevestigd. De archeologische resten bestaan uit sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd, zoals kuilen en een greppel, waarbij relatief veel materiaal is aangetroffen in de demping van de greppel. Deze sporen liggen ter hoogte van beide bouwvlakken en liggen op een diepte van 1,0 m -Mv. De sporen worden afgedekt door een oude bouwvoor en zijn gelegen in jong duinzand. De oude bouwvoor boven het sporenvak bevat geen sporen; deze zijn pas zichtbaar onder de oude bouwvoor. Wel bevat het enkele vondsten, maar zijn deze liggen verspreid door de laag en zijn in lagere maten aanwezig dan in het sporenvak eronder. De sporen behoren tot de archeologische verwachting van de resten van de 18de eeuwse molen en bijhorende fenomenen rondom deze molen, zoals in het vooronderzoek is opgesteld. Het vondstmateriaal bevat onder andere enkele complete objecten en dateert uit de 16de tot 19de eeuw. De fysieke kwaliteit van de Nieuwe Tijd vindplaats is hoog: de oude bouwvoor lijkt grotendeels intact te zijn, de sporen tekenen zich scherp af en lijken niet of nauwelijks afgetopt te zijn en het vondstmateriaal heeft een lage fragmentatiegraad. De inhoudelijke kwaliteit is middelhoog tot hoog, waarbij de archeologische waarden samenhangen met het erf en de molen in het plangebied. Tijdens het onderzoek is het Romeinse Kanaal van Corbulo, waarvan de aanwezigheid in het plangebied is bevestigd in het vooronderzoek, niet aangetroffen. Echter, op dieper niveau (dieper dan 1 m -Mv) is deze wel aanwezig, zoals gebleken is uit het booronderzoek.

Advies Transect

Het advies is om de vindplaats in situ te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden



**Leidschendam-
Voorburg**

zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door archeologievriendelijk te bouwen, zoals het ophogen van het huidige maaiveld en het toepassen van een groot grid in het geval van heipalen. Voor bouwkundig advies ten opzichte van archeologievriendelijk bouwen wordt verwezen naar de Handleiding archeologievriendelijk bouwen (RCE). Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrinking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 30 cm ophoging vergunning vrij is, waarbij de adviseur van het bevoegd gezag heeft aangegeven te willen meewerken bij een ophoging van 50 cm boven maaiveld.

Op twee locaties zal dieper gegraven worden dan 70 cm -Mv: de prefab kelder ten behoeve van een warmtepomp (einddiepte en locatie vooralsnog onbekend) en de insteekhaven (1 m -Mv). Voor beide locaties wordt archeologische begeleiding geadviseerd. In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel d.d. 30-10-2019 tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Conclusie Transect

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het maaiveld met 50 cm. Voor de twee hierboven genoemde locaties (de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven) zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Overwegingen

Nu de gemeentelijke archeoloog heeft ingestemd met beide archeologische onderzoeken, alsmede de beschreven werkwijze(n), vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

Zoals eerder al vermeld zal de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 A).

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), 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] omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam toe te staan;
2. aan [REDACTED] omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2021

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 645529

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee bestaande, geschakelde woningen, alsmede het plaatselijk verbreden van de bestaande watergang om een afmeermogelijkheid te creëren voor een kleine boot.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van twee vrijstaande eengezinswoningen, alsmede bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

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 1° 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 ([REDACTED]) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.