



**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. 595613

Aanvraag

Op 18 december 2019 hebben wij [REDACTED]
[REDACTED] een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 974 (ged.) en 977 (ged.), plaatselijk gemerkt Frekeweg 1A in Leidschendam.



Luchtfoto Frekeweg 1A



**Leidschendam-
Voorburg**



Afbeelding bestaande situatie met omliggende bebouwing

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op eigen terrein. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een bouwhoogte van circa 7,15 meter. De bovenste bouwlaag is als kaplaag ontworpen.

Aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase

De aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit “Bouwen” 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 17 december 2019 geadviseerd dat de commissie in principe kan instemmen met het ingediende bouwplan. 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. realisatie 3 geschakelde woningen aan de Frekeweg 1A t/m 1C te Leidschendam, kenmerk 20429, versie 2, d.d. 20-11-2020



**Leidschendam-
Voorburg**

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 645529 – Het oprichten van drie geschakelde woningen, Frekeweg 1A in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

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.

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 27 januari 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 28 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 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.



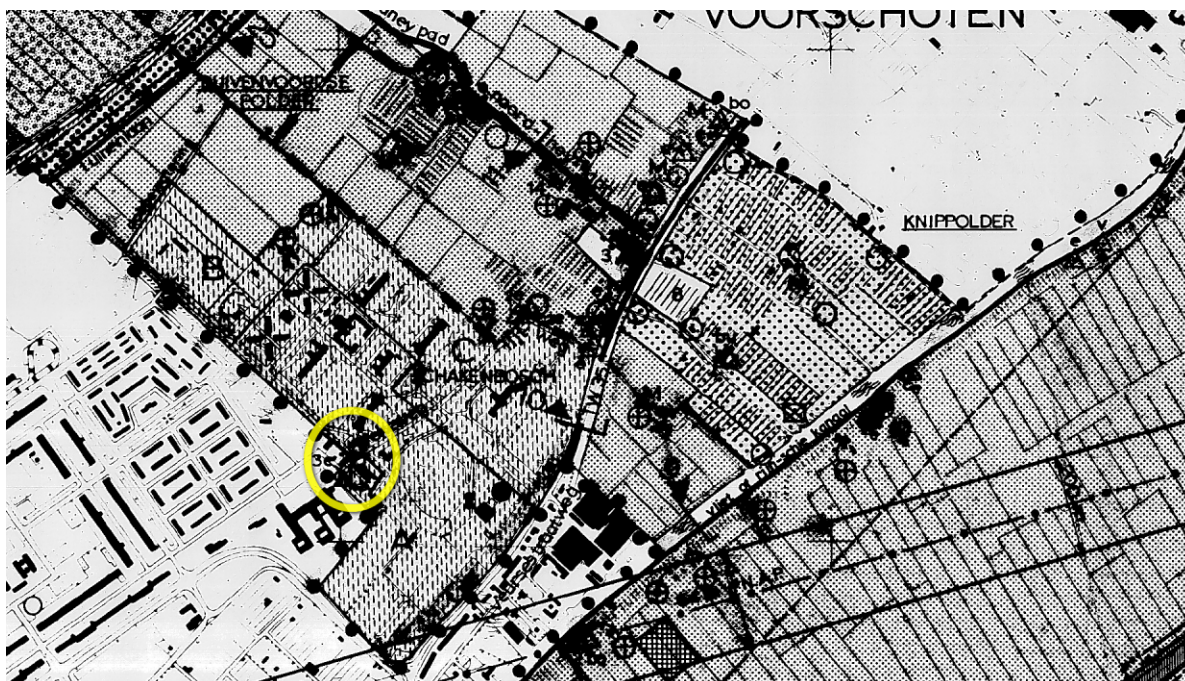
**Leidschendam-
Voorburg**

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 "Landelijk Gebied 1978". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemming "Bijzondere doeleinden" (artikel 14).



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikel 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978". 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.

Bijzondere doeleinden

Overeenkomstig artikel 14, eerste lid, zijn de op de kaart voor bijzondere doeleinden aangegeven gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg en een gebouw voor sociale en religieuze doeleinden met daarbij behorende bebouwing, wegen, parkeer- en groenvoorzieningen



**Leidschendam-
Voorburg**

Conclusie: Nu drie geschakelde woningen opgericht worden, 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.

Archeologie

Wegens de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” geldt geen archeologische dubbelbestemming. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening is wel een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

Voor het perceel is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Ecoconsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, rapportnummer 7470.001, d.d. 29-11-2019).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een strandwal ligt en daardoor een hoge archeologische verwachting heeft voor bewoningssporen vanaf het Neolithicum of een middelhoge verwachting voor de periodes dat de strandwal is afgedekt door veen. In het westelijke deel van het plangebied heeft sinds het midden van de 18e eeuw een woning of boerderij gestaan, die in 1927 is afgebrand. Funderingen of kelders van deze boerderij kunnen nog aanwezig zijn onder de huidige woningen Frekeweg 3 – 7, die in 1927 zijn gebouwd. De opstallen in het plangebied zijn in de loop van de 20e eeuw gebouwd. De nieuwbouwlocatie is voor zover bekend nooit bebouwd geweest. Wel heeft hier een paardrijbak gelegen, waarbij de bodem misschien is omgezet.

Het inventariserend veldonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw heeft uitgewezen dat de bodem hier tot een diepte van 70 tot 150 cm –mv is vergraven. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor overveende of overstoven bodems. De archeologische verwachting is hier dan ook laag.

Advies Ecoconsultancy

Geadviseerd wordt om de nieuwbouwlocatie vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.

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



**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 artikel 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Frekeweg 1A t/m 1C in Leidschendam toe te staan;
2. aan [REDACTED] omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 974 (ged.) en 977 (ged.), plaatselijk gemerkt Frekeweg 1A 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

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 595613

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van drie geschakelde woningen, alsmede bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978”

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 drie geschakelde woningen, 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 () wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.