



**Leidschendam-  
Voorburg**

Behorende bij:

## **Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen**

### **Onderwerp**

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” 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 zestien appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt Parkweg 127 in Voorburg.

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



*Luchtfoto locatie*



*Vogelvlucht impressie vanuit de Parkweg*



*Vogelvlucht impressie vanuit de Rozenboomlaan*



*Artist impression vanaf de hoek Parkweg / Rozenboomlaan*



*Artist impression vanaf Parkweg*



*Artist impression vanaf Parkweg*



*Artist impression vanaf de hoek Rozenboomlaan / Parkweg*



*Artist impression vanaf de Rozenboomlaan*

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

**Nr. 692866**

#### Aanvraag

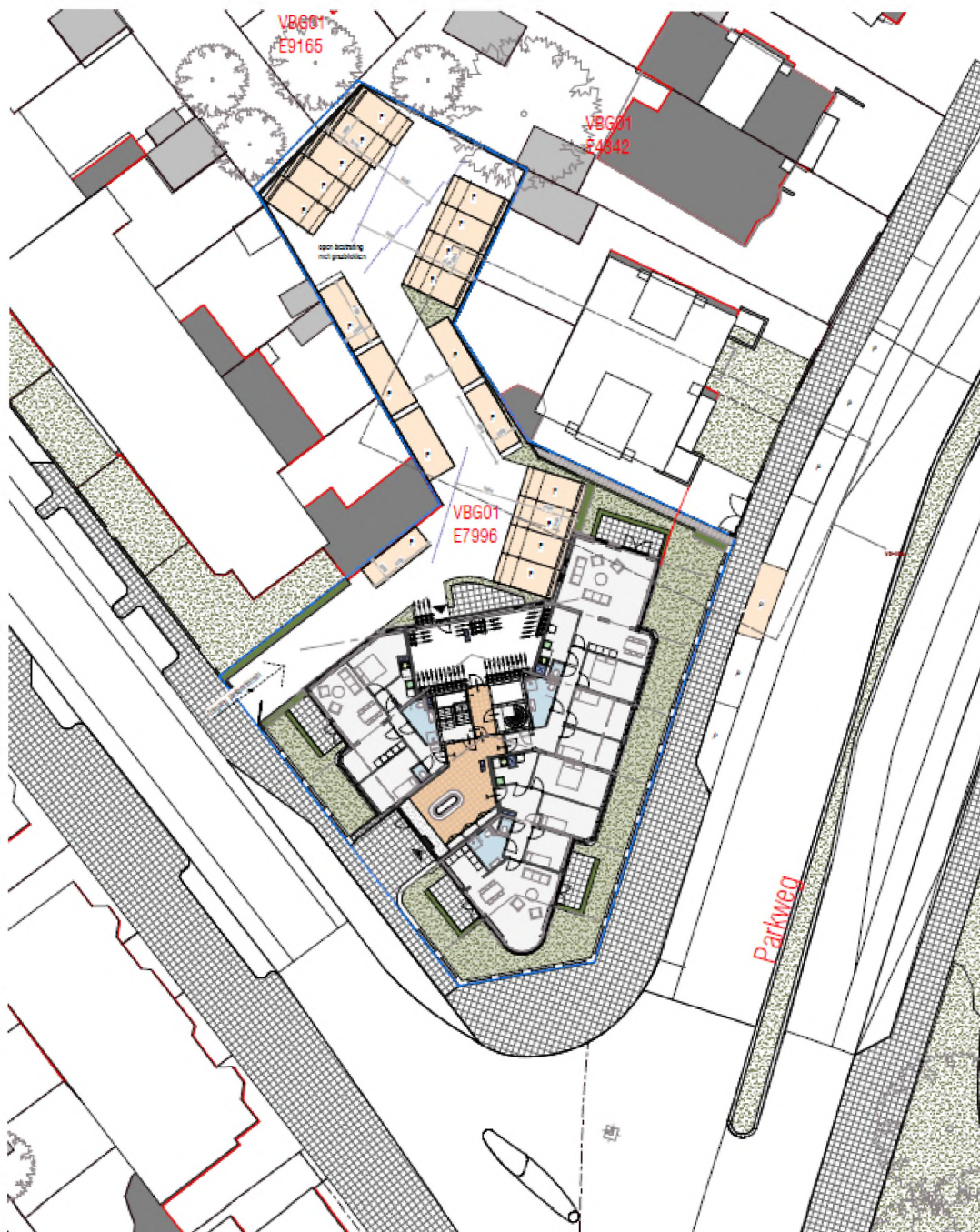
Op 18 december 2020 hebben wij van [REDACTED], handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vijftien appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt naast Parkweg 127 in Voorburg.

#### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat het slopen van het bestaande kantoorpand (voormalige Rabobank) en het oprichten van een appartementengebouw met in beginsel vijftien appartementen. Gedurende de aanvraagprocedure heeft initiatiefnemer de gemeente daarnaast verzocht de mogelijkheid te bieden om het circa 240 m<sup>2</sup> grote appartement op de 3<sup>e</sup> verdieping te mogen splitsen in twee kleinere appartementen van circa 120 m<sup>2</sup>, indien de markt bij verkoop hier behoefte aan heeft, waardoor in dat geval in totaal zestien appartementen worden gerealiseerd.

Op 23 juni 2021 heeft initiatiefnemer definitief de keuze gemaakt het circa 240 m<sup>2</sup> grote appartement op de 3<sup>e</sup> verdieping te wijzigen naar twee appartementen van circa 120 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de aanvraag nu totaal zestien appartementen omvat.

De appartementen zijn verdeeld over vijf bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen gedeeltelijk terug liggen ten opzichte van de achterliggende bebouwing. Op de begane grond bevindt zich de entree, de gezamenlijke inpandige berging en worden drie appartementen gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping komen per verdieping vijf appartementen. De derde verdieping bestaat uit twee appartementen en vierde verdieping bestaat uit één appartement. Het parkeren vindt plaats op maaiveld, gelijk aan de bestaande situatie.



Situering bouwplan Parkweg 127

*Aanvraag bouwactiviteit, etc.*

De aanvraag omgevingsvergunning 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 voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 8 juni 2021 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 Parkweg 127 Voorburg, d.d. 12-11-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 692866 – Het planologisch mogelijk maken van vijftien (zestien) appartementen, Parkweg 127 in Voorburg

### **Vorbereidingsprocedure**

#### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" 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 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2022. 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.

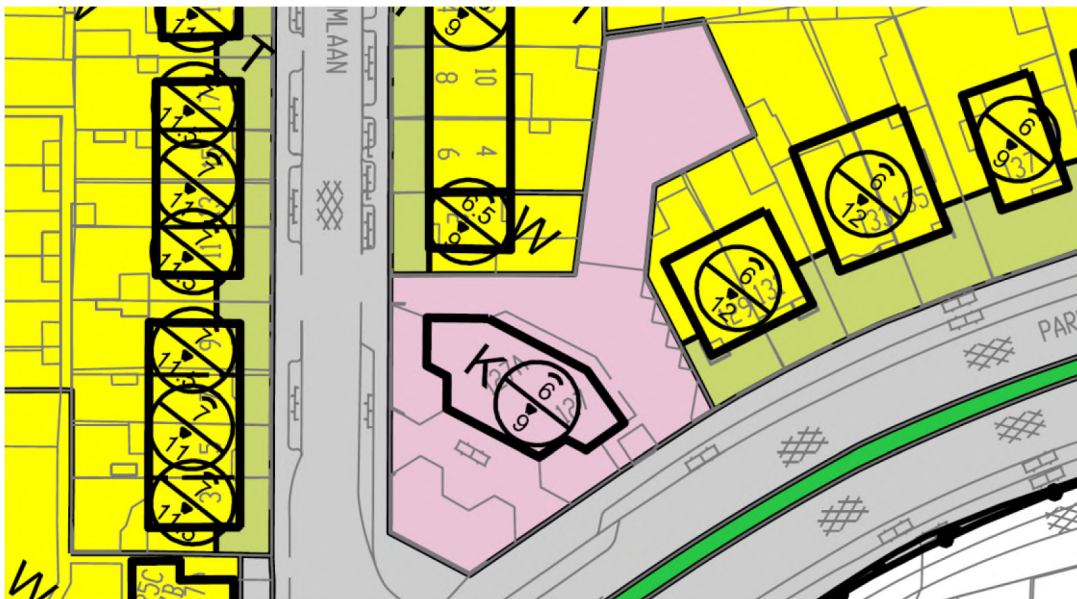
### Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

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 “Oosteinde - Parkweg” van toepassing. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- Kantoor – artikel 12
- Waarde – Archeologie 5 – artikel 22
- Algemene bouwregels – artikel 28



*Fragment verbeelding*

De aanvraag is in strijd met artikelen 12 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” 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:

#### Kantoor

Overeenkomstig artikel 12.1.1 zijn de voor “Kantoor” aangewezen gronden bestemd voor:

a. kantoren;

*met de daarbij behorende:*

- b. erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;

Overeenkomstig artikel 12.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- d. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

*Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien de voorgeschreven kantoorbestemming geen woonfunctie toelaat. Daarnaast wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd en wordt tevens hoger gebouwd dan toegestaan.*

In de Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 2.3 nader op ingegaan.

#### Waarde – Archeologie 5

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waarde – Archeologie 5”. 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 Parkweg 127 Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.2 nader op ingegaan.

#### Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg 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] [REDACTED], handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 12 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan [REDACTED] [REDACTED], handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van zestien appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt Parkweg 127 in 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, datum 2022

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

[REDACTED]  
secretaris

[REDACTED]  
burgemeester

## **Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692866**

### **Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

#### **1. Inleiding**

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een Ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

#### **2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg”**

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

##### Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van vijftien (zestien) appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik

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 Waaijer Projectrealisatie B.V. 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 is het volgende onderzoek uitgevoerd:

- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, IDDS, rapport 62281219 versie 1.3, Parkweg 127 Voorburg, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 05-02-2021.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex waarvan waarschijnlijk de top is geëgaliseerd en deels afgegraven. Op basis van eerder booronderzoek in de directe omgeving van het plangebied, waaronder de Rozenboomlaan en de Noordenburglaan, blijkt dat de verstoring van strandwal/ oude duinen tot een diepte reikt die varieert van 0,3 tot 0,9 m -mv (ca. 0 tot 0,2 m NAP). Direct onder deze verstoringen komt een humeuze zandlaag voor die als oude bouwvoor is geïnterpreteerd. Op basis van de resultaten van dat booronderzoek aan de Rozenboomlaan en de Noordenburglaan blijkt dat die bouwvoor een dikte heeft dat varieert van 0,2 tot 0,4 m. Hiermee is er dus een potentiële archeologische laag met archeologische resten aanwezig tussen -0,2 en 0 m NAP en een niveau met potentiële archeologische sporen op -0,2 m NAP. Eventuele archeologische resten en sporen in die laag en in dat niveau kunnen dateren uit de periode Neolithicum tot Vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is er een lage verwachting voor archeologische resten aangezien gedurende de Late Middeleeuwen het plangebied buiten het dorp lag en gedurende de Nieuwe Tijd (in ieder geval vanaf begin 17<sup>e</sup> eeuw) niet bebouwd was.
- Het booronderzoek bevestigt het bureauonderzoek: het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex waarvan de top vergraven is. Daarentegen is het plangebied dieper verstoord dan op basis van het bureauonderzoek werd verwacht. Zo blijkt de verstoring tot een diepte reikt die varieert van 1,2 tot 1,5 m -mv (-0,3 tot -0,9 m NAP). Vanwege deze verstoringen wordt aangenomen dat de top van de strandwal een lage archeologische verwachting heeft voor intacte archeologische waarden.

### Advies IDDS

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er geen archeologisch relevante niveaus meer aanwezig zijn. Zo is de top van de strandwal/oude duinen diep verstoord geraakt. Ook zijn er bij het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen in niet-recent verstoorde grond. Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

### Overweging

Het advies van IDDS wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen en het gebied wordt vrijgegeven ten aanzien van archeologie.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met [REDACTED] [REDACTED] (telefoonnummer [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.