

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

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. 808688

Aanvraag

Op 10 februari 2022 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van een 'vrijstaande woning met parkeervoorzieningen op eigen terrein' op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: D, nummers 1959 en 1960, plaatselijk gemerkt Wilsveen 10 B in Leidschendam.



Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd, met de huidige bebouwing gele stippellijnen)



Artist impression nieuwe woning - Voorz.jde



Artist impression nieuwe woning - Voorz.jde



Artist impression nieuwe woning - Achterz.jde

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning. Hiervoor wordt de bestaande woning en een schuur op het betreffende percelen gesloopt.

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 17 mei 2022 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 van 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

- tekening 2 _Bestaande situatie 1.500, d.d. 10-02-2022
- tekening 3 _Bestaande situatie fotoblad, d.d. 10-02-2022
- tekening 4 _Bestaande situatie - te kappen bomen - 1.500, d.d. 10-02-2022
- tekening 5 _Bestaande situatie - fotoblad bomen, d.d. 10-02-2022
- tekening VO.60 _Voorstel Bestemmingsvlakken Perceel (Nieuwe situatie), d.d. 07-07-2022
- tekening _Inrichtingsplan Wilsveen 10b, d.d. 31-08-2022
- tekening 7 _Plattegronden - schaal 1.100 (nieuw), d.d. 10-02-2022
- tekening 8 _Gevelaanzichten - schaal 1.100 (nieuw), d.d. 10-02-2022
- tekening 9 tm 11 _impressie voor- en achterzijde zijde (nieuw), d.d. 10-02-2022
- 2204053 1 _Ruimtelijke onderbouwing (GRO) Wilsveen 10B , d.d. 14-10-2022
- Bijlage_I_Inrichtingsplan_Wilsveen_10b, d.d. 31-08-2022
- Bijlage_II_Akoestisch_onderzoek_Wilsveen_10B_Leidschendam, d.d. 23-08-2022
- Bijlage_III_Quickscan_Wet_nb_Wilsveen_10B_te_Leidschendam, d.d. 01-07-2020
- Bijlage_IV_Memo_stikstofdepositie_Wilsveen_10b_Leidschendam, d.d. 07-08-2022
- Bijlage_V_Verkennend_Bodemonderzoek_Wilsveen_10B_Leidschendam, d.d. 25-08-2022
- Bijlage_VI_Transectrapport_4227_Archeologisch_onderzoek_Wilsveen_10B Leidschendam, d.d. 26-08-2022

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" 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 planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning 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 **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 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, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is gelegen in beheersverordening 'Leidschendam – Voorburg 2017' juncto bestemmingsplangebied "Nieuwe Driemanspolder". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- Wonen – artikel 16
- 'Agrarisch met Landschappelijke waarden' – artikel 4

Verder gelden nog de volgende aanduidingen:

- Molenbiotoop
- Beweiding door paarden toegestaan

De aanvraag is in strijd met artikelen 4 en 16 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.



Fragment plankaart

'Agrarisch met Landschappelijke waarden'

Overeenkomstig artikel 4 zijn de aangewezen gronden voor 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de agrarische bedrijfsvoering op bestaande agrarische bedrijven;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden;

Conclusie:

De nieuw te bouwen woning valt gedeeltelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden'. Gronden die binnen deze bestemming vallen dienen gebruikt te worden voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering, dan wel de instandhouding of ontwikkeling van de eigen landschapswaarden. Een woonhuis is niet passend binnen deze bestemming.

Overeenkomstig artikel 4.9 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunningen van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en/of in de in onderstaande tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren, met uitzondering van het bepaalde in lid 10:

Bestemming / nadere aanduiding	Andere werken en werkzaamheden ¹									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden	x	x	x	x	x	o	o	x	x	o
Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden, parkeren	o	o	x	x	x	o	x	x	x	o
Leiding	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Waterkering	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Verklaring:

X = aanlegvergunningplichtige activiteit

O = niet-aanlegvergunningplichtige activiteit

¹Andere werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

Overeenkomstig artikel 4.11 wordt de aanlegvergunning slechts verleend indien:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en –kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische – en/of archeologische waarden van het terrein;
- e. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Overeenkomstig artikel 4, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek

Gelet op voornoemde is voor het perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd ((Transect-rapport 4227, Leidschendam, Wilsveen 10B Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH) Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, d.d. 26 augustus 2022, zie bijlage VI). Daaruit blijkt het volgende.

Op basis van het onderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd vanaf 25-30 cm -Mv. Daarom wordt een vervolgonderzoek geadviseerd op de locaties waar bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv zullen plaatsvinden. Dit vervolgonderzoek zal plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, karterende en waarderende fase, ter plaatse van de nieuwbouw. De voorwaarden en doelen van dit onderzoek moeten vooraf worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), die door het bevoegde overheid moet worden goedgekeurd (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg).

Gelet op voornoemde en om het archeologisch belang veilig te stellen dienen aan de omgevingsvergunning dan ook de volgende voorwaarden te worden verbonden:

- a) Voordat het bouwplan wordt uitgevoerd dient de archeologische waarde van het terrein adequaat naar oordeel van het bevoegd gezag te zijn vastgesteld.
- b) Eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten dienen bij voorkeur in situ (al dan niet middels planaanpassing) of, wanneer dat aantoonbaar redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ (middels opgraven) te worden veiliggesteld.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande (namelijk het verbinden van genoemde voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning) wordt niet verwacht dat archeologie een belemmering zal vormen voor de realisatie van een woning aan het Wilsveen 10B te Leidschendam.

Overwegingen m.b.t archeologie

De gemeentelijke archeoloog kan onder het stellen van voorwaarden en na instemming van het Programma van Eisen (PvE) inzake het uit te voeren proefsleuvenonderzoek instemmen met voornoemd archeologisch onderzoek, alsmede met het nog uit te voeren vervolgonderzoek(en).

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie wordt nader ingegaan op archeologie en de uitgevoerde en nog benodigde onderzoeken.

In bijlage B zijn de mededelingen en voorwaarden opgenomen, welke specifiek gelden voor dit perceel met betrekking tot het aspect Archeologie.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” wordt na afloop van de ruimtelijke afwijkinsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Wonen

Overeenkomstig artikel 16 mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

Conclusie:

Nu de nieuwe woning deels opgericht wordt buiten het op plankaart aangegeven bebouwingsvlak wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan.

Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’

Ten slotte geldt voor een heel kleine gedeelte (meteen aan het Wilsveen) de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

Conclusie:

Deze gebiedsaanduiding is vanwege de situering van de woning niet relevant.

Overwegingen m.b.t. de 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.

In bijlage B zijn de voorwaarden opgenomen, welke specifiek gelden voor dit perceel en onderhavige aanvraag, met betrekking tot het aspect Archeologie.

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] omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde in artikel 4 en 16 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Wilsveen 10B in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een 'vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein' op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: D, nummer 1959 en 1960 plaatselijk gemerkt Wilsveen 10 B te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
3. dat de in bijlage B opgenomen voorwaarden, welke specifiek gelden voor dit perceel en onderhavige aanvraag, met betrekking tot het aspect Archeologie, dienen te worden opgevolgd.

Leidschendam, datum 2022

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

[REDACTED]

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor wordt de bestaande woning op het betreffende perceel gesloopt.

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

- het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

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.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 808688

Archeologische voorwaarden

1. Medelingen en Voorwaarden

- a) De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” moeten na afloop van de ruimtelijke afwijkinsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.
- b) Het heeft onze sterke voorkeur om het archeologisch onderzoek (proefsleuven) zo snel mogelijk uit te laten voeren. Dus nog voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen”.
- c) Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een door de Gemeente Leidschendam-Voorburg Programma van Eisen (PvE) verplicht. Geadviseerd wordt om in het PvE een mogelijkheid voor een doorstart naar een opgraving op te nemen.
- d) Afhankelijk van de wijze waarop de bestaande bebouwing wordt gesloopt (omgevingsvergunning voor de sloopactiviteit) en de resultaten van het proefsleuvenonderzoek worden er mogelijk ook archeologische voorwaarden gesteld aan de ondergrondse sloop.

2. Vragen of opmerkingen

Indien er nog vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van de gestelde archeologische voorwaarden en aandachtspunten dan dient contact opgenomen te worden met heer

■■■■■, e-mail ■■■■■ of telefoonnr. ■■■■■.