



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leidschendam-Zuid" 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 vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: F, nummers 2906, 3010 (ged.), 3779, 3781, 3782 (ged.), 3787 (ged.) en 3788 (ged.), plaatselijk gemerkt achterterrein achter Leidsekade 6 t/m 10b in Leidschendam.

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



Luchtfoto locatie appartementengebouw



Artist impression appartementengebouw vanuit het toekomstig parkeerterrein



Artist impression appartementengebouw vanuit het toekomstig parkeerterrein

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

Nr. 793681

Aanvraag

Op 21 december 2021 hebben wij van [REDACTED], handelend namens Leidsekade B.V., Amstelplein 1, 1096 HA Amsterdam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: F, nummers 2906, 3010 (ged.), 3779, 3781, 3782 (ged.) 3787 (ged.) en 3788 (ged.), plaatselijk gemerkt achterterrein Leidsekade 6 t/m 10b in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een appartementengebouw met vijftien appartementen en een naastgelegen fietsenstalling. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen en geplaatst op een open onderbouw, waaronder zich 27 parkeerplaatsen bevinden. Op de begane grond bevindt zich daarnaast de centrale hoofdentree.

Aanvraag bouwactiviteit, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergaderingen van 28 juni 2022 en 2 augustus 2022 ons geadviseerd dat de aanvraag "in principe" voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies biedt nu voldoende basis om na aanpassingen te komen tot een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan bij de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase 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 onderbouwning Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, d.d. 29-07-2022
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 793681 – Het oprichten van vijftien appartementen, achterterrein Leidsekade 6 t/m 10b in Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Leidschendam Zuid” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwning.

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

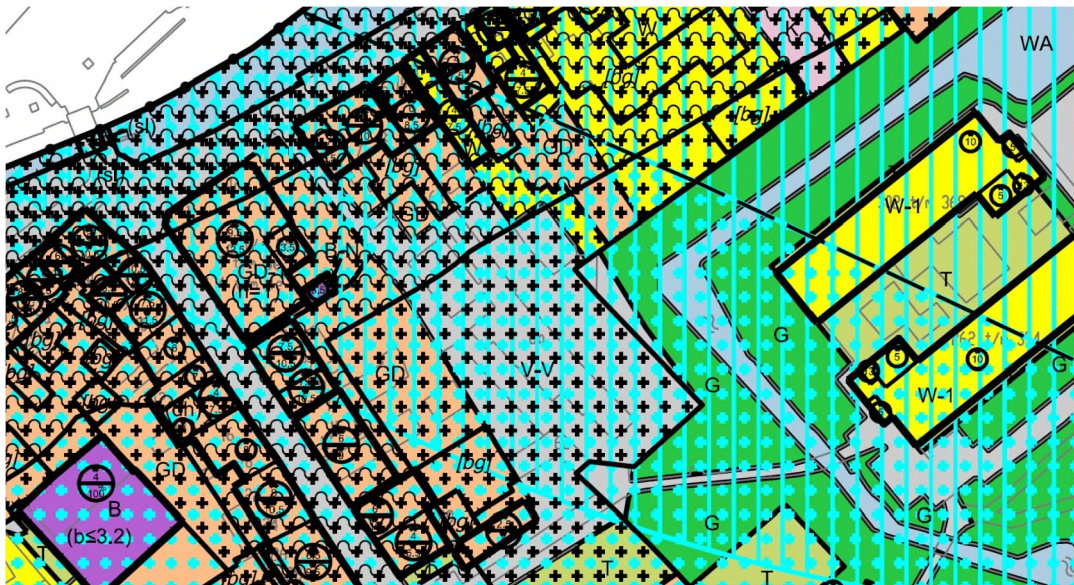
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

Op de aanvraag is nu nog het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leidschendam Zuid" van toepassing, aangezien het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijk" wegens een lopende beroepsprocedure nog geen rechtskracht heeft verkregen.

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- Groen – artikel 9
- Verkeer – Verblijfsgebied – artikel 16
- Waarde – Archeologie 3 – artikel 23
- Waarde – beschermd stads- en dorpsgezicht – artikel 25
- Waterstaat – Waterkering – artikel 27
- Algemene aanduidingsregels (molenbiotoop) – artikel 32



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikelen 9, 16 en 25 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leidschendam Zuid" 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:

Groen – artikel 9

Overeenkomstig artikel 9.1.1 zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;

- b. plantsoenen;
- c. water;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- f. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

met de daarbij behorende:

- g. duikers en oeververbindingen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- m. (on)verharde speelvelden;
- n. speeltoestellen;

en mede bestemd voor

- p. tuinen ten behoeve van woonschepen.

Overeenkomstig artikel 9.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. één berging per woonschip;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Overeenkomstig artikel 9.3 wordt tot gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van olietanks en daarmee vergelijkbare objecten.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien een klein deel van het appartementengebouw in de bestemming "Groen" wordt opgericht en dus strijdig is met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan.

Verkeer - Verblijfsgebied – artikel 16

Overeenkomstig artikel 16.1.1 zijn de op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- d. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- e. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. een sluis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- g. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

- h. medegebruik voor incidentele markten, niet zijnde warenmarkten waarop de Marktverordening van toepassing is, is toegestaan;
- i. voet- en fietspaden;
met de daarbij behorende:
- j. bermen;
- k. duikers en oeververbindingen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. speeltoestellen;
- p. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- q. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- r. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- s. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- t. waterlopen en waterpartijen

Overeenkomstig artikel 16.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien een groot deel van het appartementengebouw in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" wordt opgericht en dus strijdig is met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 1.3 nader op ingegaan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt qua strijdigheden overigens alvast geanticipeerd op het aankomende bestemmingsplan "Stedelijk".

Waarde - Archeologie 3 – artikel 23

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als "Waarde – Archeologie 3".

Overeenkomstig artikel 23.4 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 Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht – artikel 25

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waarde – beschermd stads- en dorpsgezicht”.

Overeenkomstig artikel 25.1 zijn de voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Overeenkomstig artikel 25.4 wordt tot gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien van het nieuw op te richten appartementengebouw in beginsel strijdig is met het gestelde in artikel 25.4 van het bestemmingsplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Waterstaat - Waterkering – artikel 27

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waterstaat – Waterkering”.

Overeenkomstig artikel 27.1 zijn de voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

Overeenkomstig artikel 27.2 mag op dan wel in deze gronden worden gebouwd en gelden de volgende regels;

- a. op de gronden ten behoeve van de in artikel 27.1 noemde bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Daar het bouwplan voor een heel klein deel van de fietsenstalling gesitueerd is in de bestemming "Waterstaat – Waterkering is een instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland vereist, overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.10 nader op ingegaan.

Algemene aanduidingsregels (molenbiotoop) – artikel 32

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als "Vrijwaringszone - molenbiotoop".

Overeenkomstig artikel 32.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de gronden primair bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.

Overeenkomstig artikel 32.1.3 geldt, om de vrije windvang en het zicht op de molen veilig te stellen, tenzij de vrije windvang en het zicht op de molen in de bestaande situatie al is beperkt, binnen de op de verbeelding als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden dat:

- a. binnen een afstand van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan $1/30$ van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek.

Daar het bouwplan gesitueerd is in de bestemming "vrijwaringszone – molenbiotoop dient te worden voldaan aan het gestelde in artikel 32.1.3 van het bestemmingsplan.

In de Ruimtelijke onderbouwing Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in paragraaf 4.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

Ruimtelijke onderbouwing Appartementengebouw nabij Leidsekade 6 -10 te Leidschendam 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 ██████████ ██████████, handelend namens Leidsekade B.V.,
omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 9, 16 en 25 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leidschendam Zuid" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan ██████████ ██████████, handelend namens Leidsekade B.V.,
omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: F, nummers 2906, 3010 (ged.), 3779, 3781, 3782 (ged.) 3787 (ged.) en 3788 (ged.), plaatselijk gemerkt achterterrein Leidsekade 6 t/m 10b in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit 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,

██████████

secretaris

██████████

burgemeester

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 793681

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 “Leidschendam Zuid”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Leidschendam Zuid” en aankomend bestemmingsplan “Stedelijk”.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van vijftien appartementen met fietsenstalling en 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 “Leidsekade 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.