



**Leidschendam-  
Voorburg**

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

## **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. 612298**

### **Aanvraag**

Op 13 februari 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4303, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 24 in Voorburg.

### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met berging en parkeervoorzieningen op eigen terrein.



*Luchtfoto Park Vronesteyn*



**Leidschendam-  
Voorburg**

#### *Aanvraag tweede fase*

De aanvraag om 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 heeft in haar vergaderingen van 10 maart 2020 respectievelijk 24 maart 2020 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 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 grondgebonden vrijstaande eengezinswoning aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg, kenmerk 19407/1, versie 6, d.d. 13-10-2023
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 612298 – Het oprichten van een vrijstaande woning met berging, Park Vronesteyn 24 te Voorburg

#### **Vorbereidingsprocedure**

##### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ten tijde van het indienen van de aanvraag vigerende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” (en tevens met het huidige “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”) 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 eerste fase op woensdag 29 juli 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 30 juli 2020. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.



**Leidschendam-  
Voorburg**

Gedurende de periode van terinzagelegging konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Hierop hebben wij de gemeenteraad verzocht om de zienswijzennota vast te stellen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. In de Commissie Omgeving van 23 maart 2021 is geconcludeerd dat het raadsvoorstel als hamerstuk kon worden geagendeerd voor de raad van 6 april 2021. Door het staken van de stemmen in de raad van 6 april 2021 is het raadsvoorstel doorgeschoven naar de raad van 11 mei 2021. Op 11 mei 2021 is het raadsvoorstel opnieuw in stemming gebracht en heeft de raad het voorstel verworpen met 17 stemmen voor en 18 stemmen tegen. Doordat de raad heeft besloten de definitieve verklaring van geen bedenkingen te weigeren was het college als bevoegd gezag op grond van artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verplicht de omgevingsvergunning te weigeren.

Tegen het weigeringsbesluit van 10 juni 2021 is beroep aangetekend bij de Rechtbank Den Haag (zaaknummer SGR 21/4486).

Op 25 mei 2023 heeft de Rechtbank Den Haag uitspraak gedaan, waarbij de rechtbank het beroep gegrond heeft verklaard, het bestreden (weigerings)besluit heeft vernietigt en het college heeft opgedragen een nieuw besluit te nemen op de aanvraag met inachtneming van de uitspraak.

Met inachtneming van voornoemde uitspraak van de Rechtbank Den Haag, juncto raadsbesluit 1610 van 5 januari 2021, waarin de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft besloten 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, betekent dit dat voor deze aanvraag nu geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad meer is vereist.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voldoende waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en in de zienswijzennota is destijds al gemotiveerd waarom de ingediende zienswijzen geen reden zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen.



**Leidschendam-  
Voorburg**

In haar uitspraak van 25 mei 2023 heeft de rechtbank onder 6.4 het volgende over de ruimtelijke onderbouwing opgenomen: *“De rechtbank weegt in dit verband mee dat de aanvraag van eiseres is voorzien van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, waarin het bouwplan uitvoerig wordt beschreven en toegelicht en waarin wordt uiteengezet waarom het bouwplan - ondanks de strijd met het bestemmingsplan - niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Uit de beraadslagingen in de gemeenteraad blijkt niet welke onduidelijkheden omtrent het bouwplan ondanks deze ruimtelijke onderbouwing nog resteren en waarom de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing niet worden onderschreven”.*

De zienswijzennota is op een aantal onderdelen aangevuld en gewijzigd naar de huidige situatie. De weerlegging van de zienswijzen en de ruimtelijke onderbouwing maken integraal onderdeel uit van dit besluit en zijn als bijlage bijgevoegd. Dit geldt ook voor de uitspraak van de Rechtbank Den Haag, zaaknummer SGR 21/4486.

### **Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik**

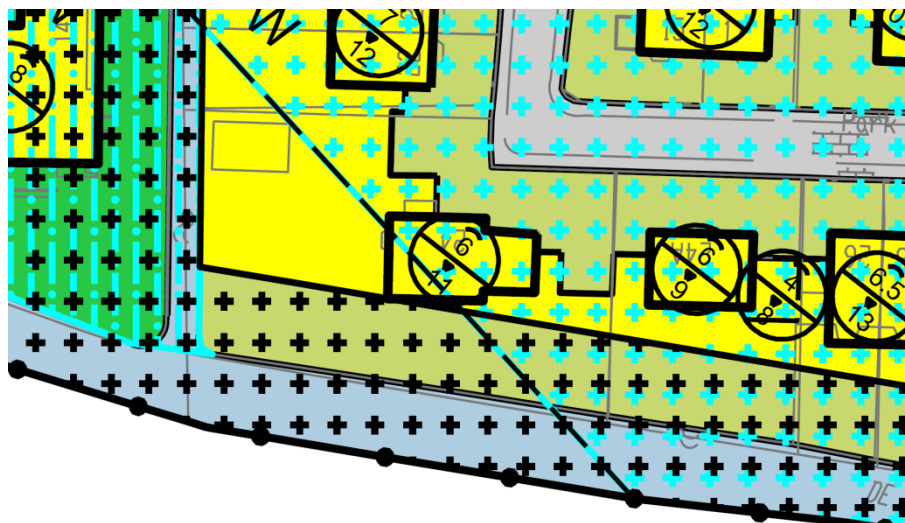
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

#### *Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)*

De aanvraag is gelegen in voormalig bestemmingsplangebied "Oosteinde - Parkweg" (dit was het vigerende bestemmingsplan ten tijde van het indienen van de aanvraag).

Ingevolge dit bestemmingsplan golden voor de locatie de bestemmingen:

- Wonen – artikel 19
- Waarde - Archeologie 5 – artikel 22



*Fragment verbeelding – Voormalig bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg”*



#### Wonen – artikel 19

Overeenkomstig artikel 19.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden 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.

Overeenkomstig artikel 19.2.3 gelden voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

*a. binnen het bouwvlak*

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw binnen het bouwvlak is gesitueerd, is het bepaalde in sublid 19.2.2 onder c. en d. van toepassing;

*b. buiten het bouwvlak aan de achtergevel*

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd:

1. geldt de breedte van het bouwvlak als maximum breedte;
2. mag de diepte van (het gedeelte van) de bebouwing buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter;

*c. buiten het bouwvlak aan de zijgevel*

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd:

1. mag de breedte, gemeten evenwijdig uit de zijgevel, maximaal 3 meter bedragen;
2. mag de diepte van (het gedeelte van) de bebouwing, voorbij het bouwvlak aan de achtergevel niet meer bedragen dan 3 meter.

Overeenkomstig artikel 19.2.4 mag een aan-, uitbouw of aangebouwd bijgebouw uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0,30 meter.

Overeenkomstig artikel 19.2.5 gelden voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze op ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.



**Leidschendam-  
Voorburg**

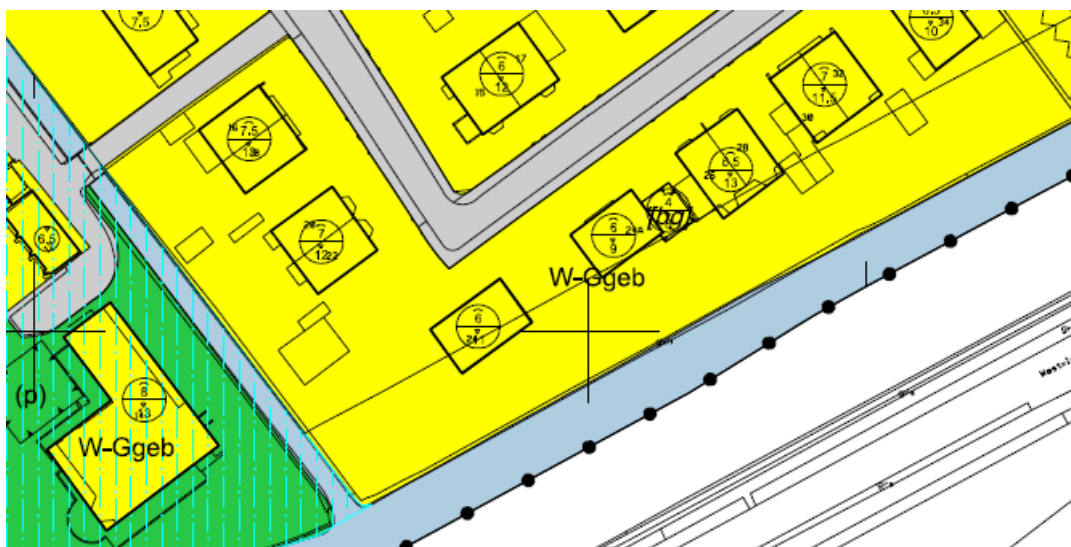
*Conclusie: Nu de woning opgericht wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt niet voldaan aan voornoemde voorschriften van het voormalige bestemmingsplan "Oosteinde – Parkweg".*

#### Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk

Het thans vigerende bestemmingsplan is "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk".

Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de bestemmingen de bestemmingen:

- Wonen - Grondgebonden – artikel 31
- Waarde - Archeologie 3 – artikel 39
- Waarde - Cultuurhistorie – artikel 42



*Fragment verbeelding – Vigerend bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk"*

De aanvraag is in strijd met artikel 31 en 42 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk". De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

#### Wonen – artikel 31

Overeenkomstig artikel 31.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de dakhelling mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'diepte';
- d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer





**Leidschendam-  
Voorburg**

- bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gesitueerd te worden in de aangegeven 'gevellijn' indien deze is aangegeven op de verbeelding;
  - f. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
  - g. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

Overeenkomstig artikel 31.2.3 gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels:

- a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
  - 1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
  - 2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding *[bg]*, *en*;
  - 3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;
  - 4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, *en*
  - 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
  - 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
- b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
  - 1. 5 meter;
  - 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
  - 3. het hoofdgebouw.
- c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
  - 1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
  - 2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is



**Leidschendam-  
Voorburg**

dan 100 m<sup>2</sup>;

3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.

e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:

1. een woonwagen;
2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

*Conclusie: Nu de woning opgericht wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt niet voldaan aan voornoemde voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk".*

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.

#### Waarde - Archeologie 3 – artikel 39

Overeenkomstig artikel 39.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Op grond van artikel 39.4.1, lid a, is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 39.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van \ voorwerpen;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het





**Leidschendam-  
Voorburg**

aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Op grond van artikel 39.4.1, lid b, is het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 39.3, sub a en b in acht is genomen;
2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Op grond van artikel 39.4.2 wordt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 39.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
  2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
  3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
  4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
  5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de



**Leidschendam-  
Voorburg**

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Door Transect BV is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie (Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Voorburg, Park Vronesteyn 24, d.d. 20 november 2019). Het uitgevoerde onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting van het plangebied bevestigd. In het plangebied is vanaf een diepte van 0.6 - 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) een intacte bodem aanwezig. De hoge archeologische verwachting voor het plangebied blijft daarom hoog voor vindplaatsen vanaf de nieuwe tijd tot en met de nieuwe steentijd (Neolithicum).

Conform de Nota archeologie Herijking 2013 worden gronden met een hoge archeologische aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 3' en bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en / of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> die dieper reiken dan 30 cm –Mv. zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan.

Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt daarbij ter hoogte van het nieuwe bouwvlak een afwijkende vrijstellingsdiepte voor het doen van archeologisch onderzoek gehanteerd van 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP), indien het bouwplan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het bouwvlak/grondoppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 130 m<sup>2</sup>;
- De afstand tussen de funderingspalen bedraagt minimaal 4.5 m;
- De aanlegdiepte van de fundatie op maximaal 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) ligt.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, is het conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

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

Bij in achtneming van bovengenoemde voorwaarden, kan ervan worden uitgegaan dat zonder nader onderzoek archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

#### Waarde - Cultuurhistorie – artikel 42

Overeenkomstig artikel 42.1.1 zijn de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden en gebouwen, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en),



**Leidschendam-  
Voorburg**

bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of waardevolle bebouwingselementen.

Overeenkomstig artikel 42.2 mag op, dan wel in, deze gronden als bedoeld in artikel 42.1 niet worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 42.3.1 is het bevoegd gezag bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 42.2 voorzover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen en/of bebouwingselementen.

Overeenkomstig artikel 42.3.2 wint het bevoegd gezag, alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 42.2, schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

Overeenkomstig artikel 42.4.1 is het bevoegd gezag bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 42.1 voorzover een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of

Overeenkomstig artikel 42.4.2 wint het bevoegd gezag, alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 42.1, gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

*Conclusie: Nu de woning voor een deel opgericht wordt binnen de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" wordt niet voldaan aan voornoemde voorschriften 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 bestemmingsplan-voorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

#### 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.



**Leidschendam-  
Voorburg**

### Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede de inhoudelijke beoordeling hiervan, geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Zie ook bijlage A.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo, besluiten wij:

1. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 31 en artikel 42 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Park Vronesteyn 24 in Voorburg toe te staan;
2. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4303, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 24 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, 1 november 2023

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere  
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum



**Leidschendam-  
Voorburg**

## **Bijlage, behorende bij omgevingsvergunning nr. 612298**

### **Advies**

#### **1. Inleiding**

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met berging en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

#### **2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”**

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 een vrijstaande woning met berging 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.