

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 afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 23521

Aanvraag

Op 20 april 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van 'Twee woningen (twee-onder-een-kap) met parkeervoorzieningen op eigen terrein' op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 1379 en 1434, plaatselijk gemerkt Veursestraatweg 292D in Leidschendam.



Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)



Toekomstige situatie



Artist impression nieuwe woning - Voorzijde



Artist impression nieuwe woning - Voorzijde



Artist impression nieuwe woning - Achterzijde

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van twee woningen (twee-onder-een-kap woning). Het perceel bevat op dit moment geen bebouwing en heeft de bestemming groen. De inrit van het perceel wordt in het midden gesitueerd.

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 25 juli 2023 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

- luchtfoto bestaande situatie (bron. Ruimtelijke plannen.nl)
- tekening 2 _Situatie nieuw 1.500, d.d. 13-07-2023
- tekening 3 _Inrichtingsplan, d.d. 13-07-2023
- tekening 4 _Plattegronden, d.d. 13-07-2023
- gevels (gebundeld), d.d. 13-07-2023
- tekening 5 _Gevels – schaal 1.100, d.d. 13-07-2023(voor- en achtergevel)
- tekening 6 _Gevels – schaal 1.100, d.d. 13-07-2023(voor- en achtergevel)
- Impressies (gebundeld), d.d. 13-07-2023
- tekening 7 _Impressie voorzijde , d.d. 13-07-2023
- tekening 8 _Impressie voorzijde , d.d. 13-07-2023
- tekening 9 _Impressie achterzijde , d.d. 13-07-2023
- Ruimtelijke onderbouwing (GRO) Versestraatweg 292D , d.d. 24-01-2024
- Rapport nr. 2021.061_Quickscan Flora en fauna, December 2021
- Aeries-rapportgae, d.d. 30-11-2023
- RIHnXATknzsp_AERIUS projectberekening Realisatiefase, d.d. 30-11-2024
- RZFvCQwQtdx_AERIUS projectberekening Gebruiksfase, d.d. 30-11-2024
- Rapportnummer Rm210733aacA0_Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting, d.d. 23-01-2024

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Vlietvoorde” 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 twee 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 datum 2024 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2024. 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.

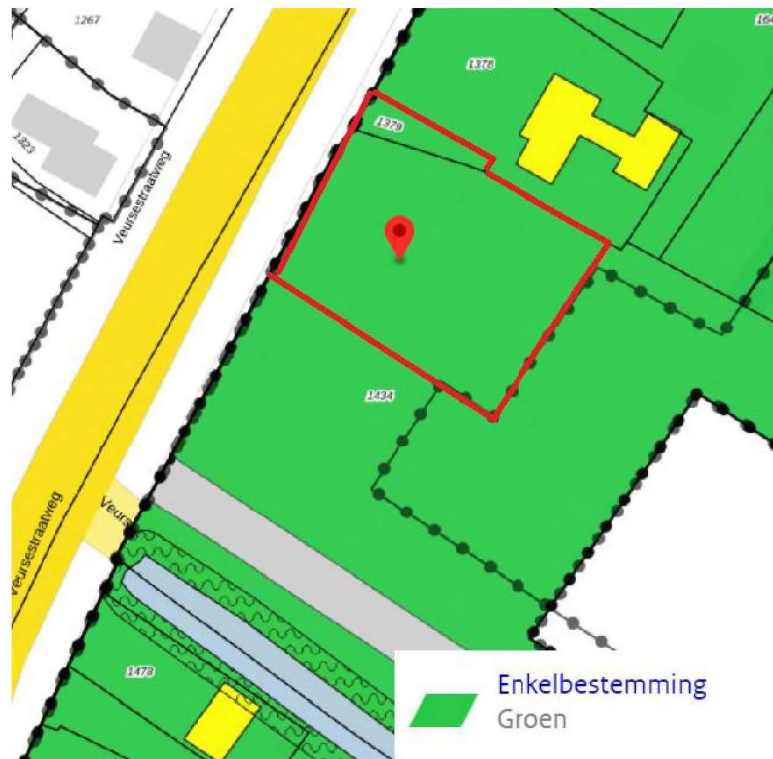
Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

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 bestemmingsplan 'Vlietvoorde'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- Groen – artikel 5



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikel 5 (Groen) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Vlietvoorde". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve recreatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- e. voorzieningen ten behoeve van water(huishouding);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' een landhuis ten behoeve van wonen, wonen met zorg en een ondergeschikte horecavoorziening;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - paviljoen & filterhuis' een haven en paviljoengebouw ten behoeve van recreatie, waterzuivering, dagbesteding en een ondergeschikte horecavoorziening;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landgoed' een landgoed ten behoeve van de aanleg en onderhoud van landschappelijke waarden en het gebruik voor recreatieve doeleinden;
- i. binnen de bestemming mogen buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd ter ontsluiting van het aangrenzende woongebied alsmede ten behoeve van de onderlinge verbinding van deze woongebieden;
met de daarbij behorende
- j. duikers en bruggen;
- k. erven en tuinen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. vlonders & steigers;
- n. aanlegplekken;
- o. in- en uitritten;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. objecten van beeldende kunst;
- s. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- t. (on) verharde speelvelden;
- u. overige paden en verhardingen;
- v. speeltoestellen.

5.2 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijden worden gebouwd, met uitzondering van de in 5.1 genoemde aanduidingen.

Conclusie:

De nieuw te bouwen woningen vallen binnen de bestemming 'Groen'. Volgens artikel 5.2 van het bestemmingplan mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijden worden gebouwd. Een woonhuis is niet passend binnen deze bestemming.

Artikel 5.1.1 sub p biedt binnen de vigerende bestemming wel de mogelijkheid voor het realiseren van parkeervoorzieningen. Daarbij wordt aangegeven dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing.

Op basis van art. 2.12, lid 1 Wabo kan in bepaalde gevallen de strijdigheid met een bestemmingsplan worden opgeheven via een omgevingsvergunning. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden. Bekeken is of de aanvraag hieraan voldoet.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" wordt na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

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 door ons gegeven positieve advies (zie bijlage A).

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede ons positieve advies (zie bijlage A), geven 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]
omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde in artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Vlietvoorde" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Veursestraatweg 292D in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een 'twee-onder-een-kap-woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein' op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1379 en 1434 plaatselijk gemerkt Veursestraatweg 292D te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;

Leidschendam, datum 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

[REDACTED] [REDACTED]

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 976636

Advies

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van twee woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Vlotevoorde”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken planologisch mogelijk maken van twee woningen 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 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. 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.