

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. 894882

Aanvraag

Op 22 september 2022 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: E, nummers 916 en 1010(ged.), plaatselijk gemerkt Oostvlietweg 26a en 26b in Leidschendam.



Fig. 1.1 Luchtfoto Oostvlietweg 26a en 26b Leidschendam met projectlocatie (rood omkaderd) bron: Google Earth



Artist impression nieuwe woningen - Voorzijde



Artist impression nieuwe woningen - Voorzijde



Artist impression nieuwe woningen - Achterzijde

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken.

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 30 mei 2023 ons geadviseerd dat de aanvraag onder voorwaarde 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 vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied 2011” 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 vier 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 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

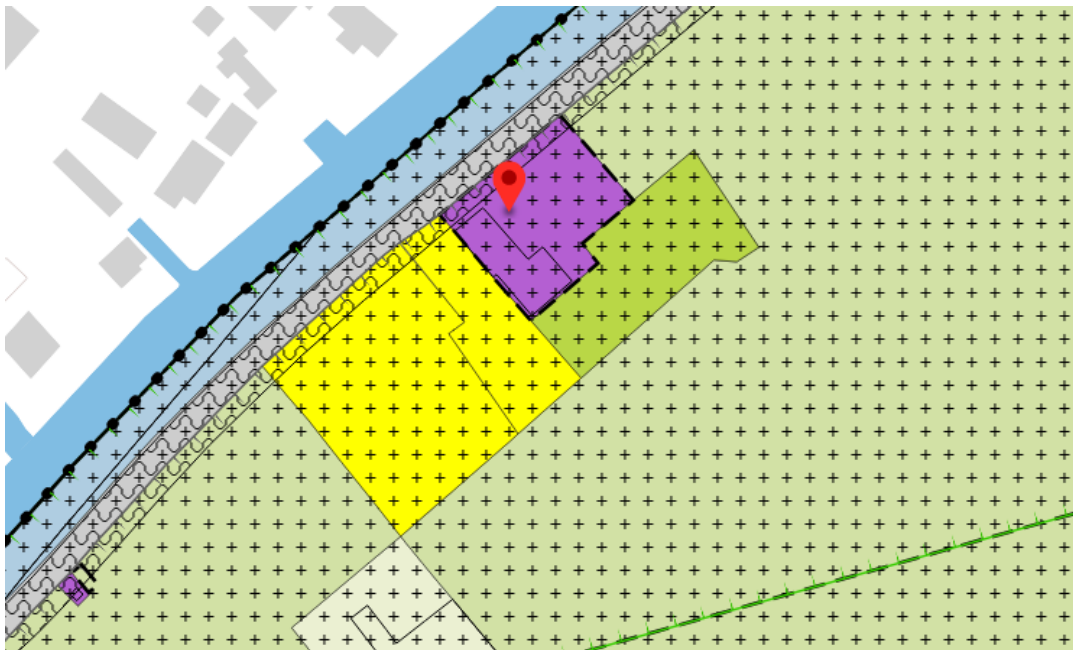
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2011". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden – artikel 7
- 'Bedrijf' – artikel 8
- 'Recreatie – Volkstuin artikel 17
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie lage verwachting – artikel 27

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2011". 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 woningen vallen 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

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Voor het gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden een vrijstellingsgrens geldt voor:

- a. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 100 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De nu voorgenomen bodem verstorende activiteiten (sloop en nieuwbouw) leiden niet tot een overschrijding van de vrijstellingsgrenzen, waardoor archeologisch onderzoek in dit geval achterwege kan blijven. Ook feitelijk zal er geen sprake kunnen zijn van aantasting van archeologische waarden, want de dijk is meermaals opgehoogd waardoor de kans klein is dat er historisch waardevolle lagen worden geraakt.

Indien er in de toekomst werkzaamheden verricht worden die niet onder deze vrijstellingsgrens blijven, dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit bouwplan.

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), 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] RBR Real Estate BV omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011" met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Oostvliegweg 26a en 26b in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken op het perceel kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie: E, nummers 916 en 1010(ged.), plaatselijk gemerkt Oostvlietweg 26a en 26b in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;

Leidschendam,2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 894882

Ruimtelijke beoordeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken op eigen terrein. Ten behoeve van de realisatie van de woningen aan de Oostvlietweg worden de oude en vervallen opstallen van de voormalige bedrijven en van de bouwwerken in de volkstuinten gesloopt

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2011”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De nieuw te bouwen woningen vallen 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. Woningen zijn niet passend binnen deze bestemming.

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.