

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. 1051558

Aanvraag

Op 3 november 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen om ter plaatse van Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 in Leidschendam-Voorburg één nieuwe woning te realiseren. Het betreffende perceel is in gebruik geweest als volkstuin. Op het perceel staat een kleine kas. Deze zal worden gesloopt.



Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)



twee parkeerplaatsen op eigen terrein, ruimte voor parkeren bezoek blijft beschikbaar voortigend de gemarkeerde parkeerplaatsen langs de weg.

nieuwe woning max. goothoogte: 3m, maximale nokhoogte: 4,5m

bestaande bomen en begroeiing behouden, aansterken met streekeigen beplanting

Toekomstige situatie

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een woning.

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 kennis genomen van het plan. 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

- 1. aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- 2. GRO Nieuwe Vaartlaan 5 en 9 d.d. 18-01-2024;
- 3. 1610 Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen meer vereist;
- 4. Tekening Bestaande situatie_ Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 d.d. 27-10-2023;
- 5. Tekening Nieuwe situatie_ Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 d.d. 19-01-2024;
- 05a. Bijlage I Quickscan Wnb Nieuwe Vaartlaan, d.d. 22-09-2023;
- 05b. Bijlage II _Stikstofrapportage Leidschendam - Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9, d.d. 05-07-2023;
- 05c. Bijlage III _Watertoets, d.d. 01-11-2023;
- 05d. Bijlage IV _Verkennd bodemonderzoek, d.d. 20-04-2023.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' 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 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 de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 18 juli 2024. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

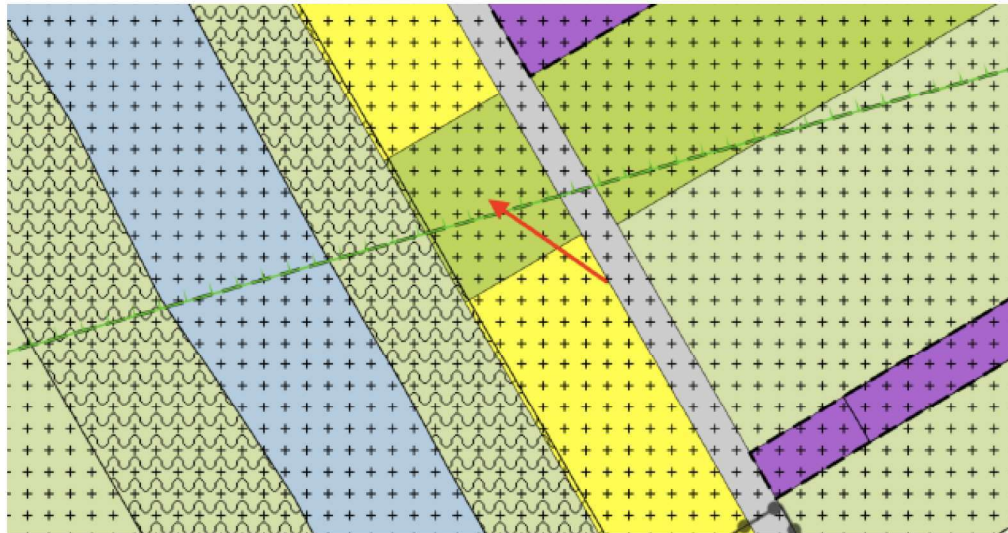
Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen. Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn 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 'Landelijk gebied'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen 'Recreatie - Volkstuin' (artikel 17) en 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (artikel 26).



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' (artikel 17). Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Op gronden met de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' (artikel 17) zijn woningen niet toegestaan.

Conclusie:

Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', laat het gebruik van de gronden als woning en de bijbehorende bouwwerken niet toe op onderhavige locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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 afwijkingprocedure 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] omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing op het perceel tussen Nieuwe Vaartlaan 5 en 9 in Leidschendam Het plangebied is kadastraal aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1120. Leidschendam,;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van één woning. overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;

Leidschendam, 11 september 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Cassandra Jautze
Teamleider Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 976636

Advies

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

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 van een woning 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.