

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. 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand, als aan de volgende voorwaarde wordt voldaan: *grasbetonstrook t.b.v. parkeren over gehele lengtezijde doorzetten: keuze om dit aan de zuidkant van de picknickbank niet te doen wordt niet begrepen. Er was eerder geen P in aansluiting op deze strook. Kruidenrijk grasland i.p.v. grasbeton is ook denkbaar als dat kan t.a.v. parkeernorm. Zorgen voor nette afwerking/ belijning. Op ingekleurde situatie staat alles aangegeven als klinkers; graag in overeenstemming met hoofdlijnen technische tekening brengen.*

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

- 20223421 Ruimtelijke onderbouwing Oostvlietweg 26 en 26b d.d. 26-9-2024
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage B - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 894882.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

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 de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 8 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 konden tot en met zondag 18 augustus 2024 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag kenbaar worden gemaakt. Er zijn twee zienswijzen over het bouwplan ingediend. Deze zienswijzen hebben echter niet geleid tot aanpassing van het ingediende bouwplan. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten. De weerlegging van de zienswijzen, verzonden aan de indieners, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

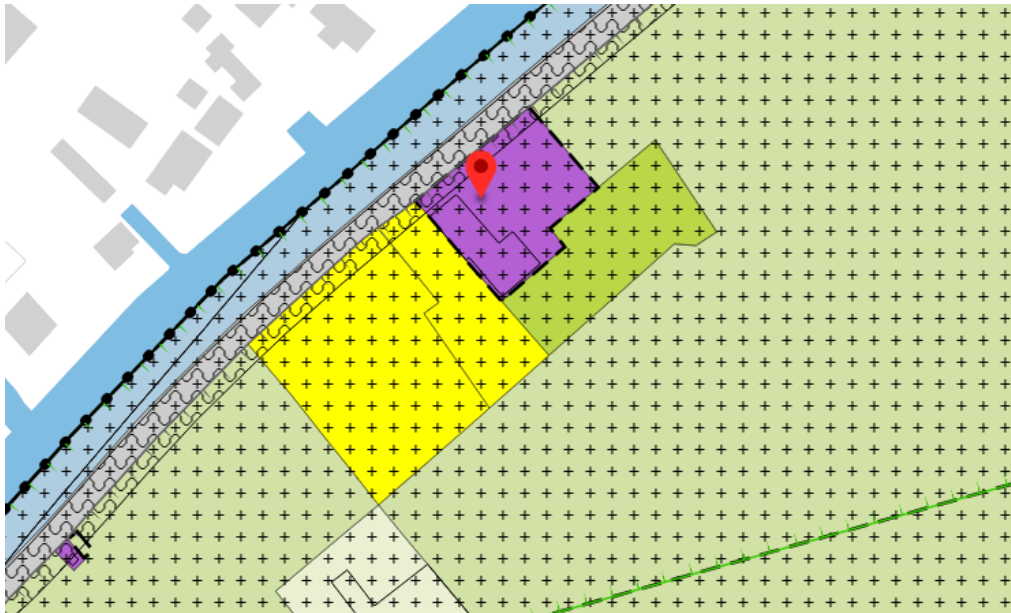
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

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". De realisatie van woningen is strijdig met de regels uit het bestemmingsplan, omdat een woonbestemming binnen deze bestemmingen ontbreekt. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.



Fragment plankkaart

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Overeenkomstig artikel 7 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 7.8 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:

Overeenkomstig artikel 7.8.4 wordt de aanlegvergunning slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor de landschappelijke, cultuurhistorische, vogelkundige en/of archeologische waarden van de gronden;
- b. de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen;
- c. noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming, waaronder ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- d. geen belemmering met zich meebrengen voor bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en/of de inrichting dan wel uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen;

Overeenkomstig artikel 7.8.5, 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 (Dubbelbestemming Waarde – Archeologie lage verwachting – artikel 27). 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 voorgenumen 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.

Artikel 8 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van een aangegeven aanduiding | "specifieke vorm van bedrijf – ..", bestemd voor het daarbij aangegeven bestaande bedrijf of combinatie van bedrijvigheid. Voor het voorliggende perceel is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf annex autospuiterij, sb-08" opgenomen. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Conclusie:

De nieuw te bouwen woningen vallen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft hier geen bedrijfswoning en het gaat om totaal 4 woningen in plaats van 1 bedrijfswoning.

Artikel 17 Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande volkstuinten;
- b. een volkstuintencomplex ter plaatse van de gronden nabij De Star 51.

Conclusie:

Binnen de bestemming Recreatie - Volkstuin zijn geen woningen toegestaan.

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.

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. aan [REDACTED] van 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;
3. dat het niet is toegestaan met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bescheiden zijn verleend:
 - a. de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren"

Leidschendam, 1 oktober 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg
teamleider Vergunningen, afdeling Klant contact centrum

[REDACTED]

[REDACTED]

Teamleider 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.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 894882

Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

- 20223421 Ruimtelijke onderbouwing Oostvlietweg 26 en 26b d.d. 26-9-2024
- Bijlage_I._Akoestisch_onderzoek_Oostvlietweg_26a_en_26b
- Bijlage_II__Quickscan_Wnb_Oostvlietweg_26a_en_b_Leidschendam-Voorburg, d.d. 29-06-2023
- Bijlage_III__Memo_stikstofdepositie_Oostvlietweg_26_Leidschendam_12_april_2022
- RtSwvxwDbpe _AERIUS_projectberekening (aanlegfase), d.d. 25-03-2023
- RupVQZvVcXW _AERIUS_projectberekening (gebruiksfase), d.d. 25-03-2023
- Bijlage_IV._Verkennd_bodemonderzoek
- verkennend bodemonderzoek versie 2 _herontwikkeling, Oostvlietweg 26A en B , d.d. 10-07-2023
- aanvullend bodemonderzoek versie 2 _herontwikkeling, Oostvlietweg 26A en B, d.d. 19-02-2024
- Bijlage_V._Asbestinventarisatie Totaalsloop opstallen, d.d. 15-12-2022
- R004-1268233PAV-V01-mvg-NL Verkennd bodemonderzoek, asbestonderzoek en funderings- en affaltonderzoek, d.d. 20-03-2019
- tekening 221021_072_DO_CI_02 _blad 1 van 2 _Bestaande situatie
- tekening 230419_072_DO_CI_02 _blad 1 van 1 _Inrichtingsplan, d.d. 11-05-2023
- tekening OV-050 _Situatie, d.d. 12-05-2023
- tekening OV-101 _Plattegronden Bouwnummer 1, d.d. 08-02-2023
- tekening OV-201 _Gevelaanzichten Bouwnummer 1 & 2, d.d. 21-03-2023
- tekening OV-202 _Gevelaanzichten & doorsnede Bouwnummer 1 & 2, d.d. 21-03-2023
- tekening OV-102 _Plattegronden Bouwnummer 2, d.d. 12-10-2022.
- tekening OV-201 _Gevelaanzichten Bouwnummer 1 & 2, d.d. 21-03-2023
- tekening OV-202 _Gevelaanzichten & doorsnede Bouwnummer 1 & 2, d.d. 21-03-2023
- tekening OV-203-1 _Gevelaanzichten Bouwnummer 3, d.d. 25-04-2022
- tekening OV-203-2 _Gevelaanzichten Bouwnummer 3, d.d. 21-03-2023
- tekening OV-303 _Doorsneden Bouwnummer 3, d.d. 15-09-2022
- tekening OV-104 _Nieuwbouwwoning Bouwnummer 4, d.d. 25-04-2023
- tekening OV-204 _Gevelaanzichten Bouwnummer 4, d.d. 25-04-2023
- tekeningboekje 2140_Oostvlietweg 3D model impressies, d.d. 20-03-2023
- tekening VO-401_Detail v01, d.d. 12-10-2022
- tekening VO-402.1_Detail v02.1, d.d. 12-10-2022
- tekening VO-402.1_Detail v02.2, d.d. 12-10-2022
- kleur- en materialenstaat, d.d. 12-10-2022