

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](#)).

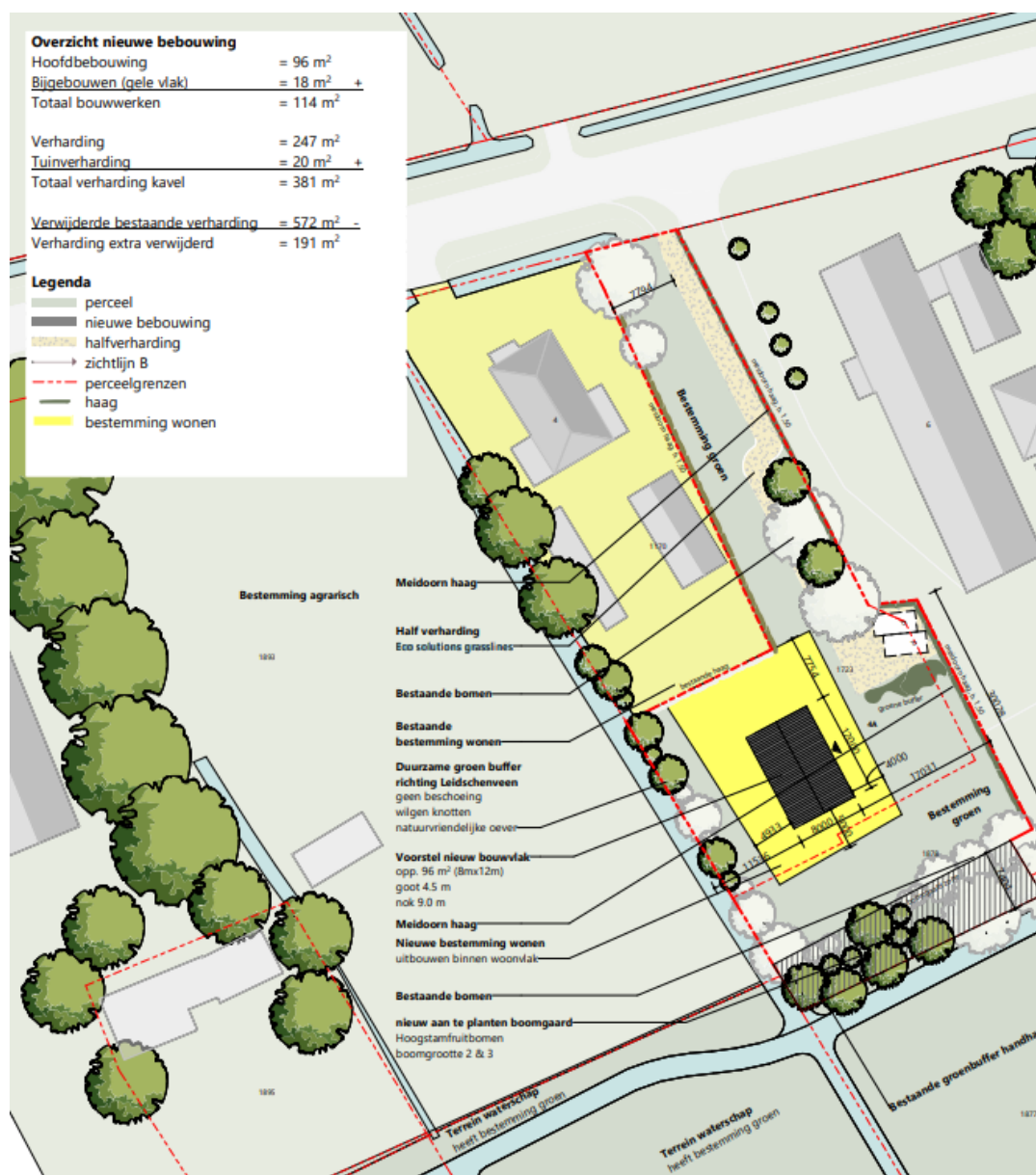
Nr. 2001607

Aanvraag

Op 25 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen om ter plaatse van Wilsveen 4A in Leidschendam-Voorburg één woning met twee parkeerplaatsen te realiseren via sloop en nieuwbouw. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie D, perceel nummer 1723 en 1878. In de huidige situatie bevindt zich op beide percelen bebouwing. De reeds bestaande bebouwing – een woning, kas en schuur – in het plangebied wordt gesloopt. De nieuw te bouwen vrijstaande burger woning wordt gerealiseerd op het perceel 1723.



Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)



Toekomstige situatie

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een woning met twee parkeerplaatsen.

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 kennisgenomen 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

- 0. aanvraagformulier Wilsveen 4a

Strijdig gebruik

- 2. 3978 Zienswijzennota Wilsveen 4A (3 dec 24);
- 3. ruimtelijke onderbouwing;
- 3a. bijlage 1_Verkennend bodemonderzoek , d.d. 29-08-2023;
- 3b. Bijlage 2 Quicksan Wnb Wilsveen 4a Leidschendam;
- 3c. Bijlage 3 Aerial Rapportage Wilsveen 4A te Leidschendam-Voorburg;
- 3ca. Bijlage 4 Realisatiefase AERIUS_projectberekening;
- 3cb. Bijlage 5 Gebruiksfase AERIUS_projectberekening;
- 3d. bijlage 6 Onderzoek geurhinder veehouderijen, d.d. 27-10-2023;
- 3e. Bijlage 7_Watertoets;
- 4. Raadsbesluit 1610;
- 5. Tekeningen Wilsveen 4A.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' 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 1 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 24 juli 2024 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 25 juli 2024. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

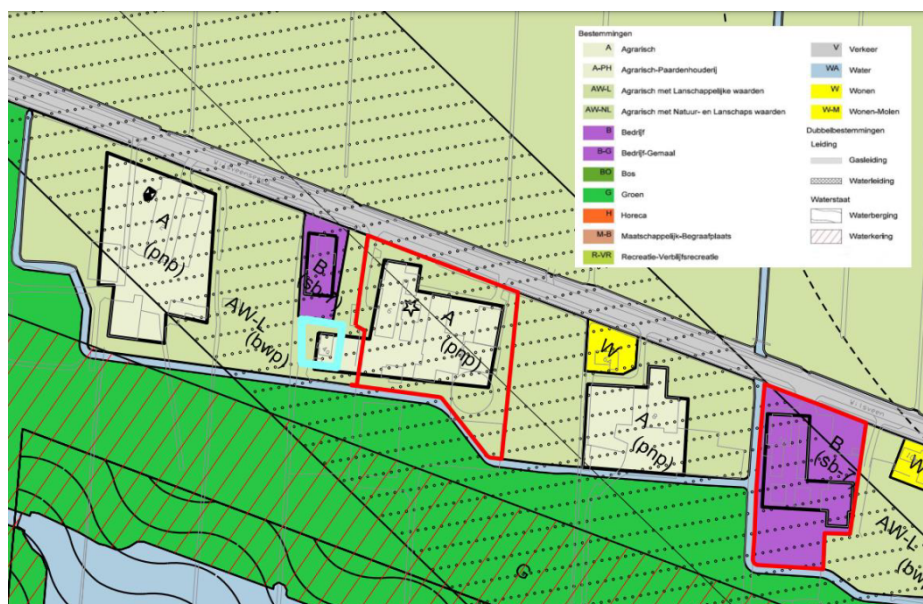
Gedurende de periode van terinzagelegging konden tot en met woensdag 4 september 2024 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag kenbaar worden gemaakt. Er is een zienswijze over het bouwplan ingediend. Deze zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassing van het ingediende bouwplan. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten. De weerlegging van de zienswijze, verzonden aan de indiener, 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 bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3) en 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' (artikel 4), de functieaanduidingen 'Beweiding door paarden' en 'paardenpensioen' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Straalpad'.



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikel 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden) van het ter plaatse geldende Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'.

Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een burgerwoning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Reeds is er al een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aanwezig (Wilsveen 6). Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan omdat onder artikel 3.1. de realisatie van een vrijstaande burgerwoning is niet toegestaan. Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 3.3 en 3.5, omdat er uitsluitend alleen ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' kan worden gebouwd. Daarnaast wordt de beoogde woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarmee is er sprake van strijdigheid met zowel de bouw- als gebruiksregels van deze bestemming.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de agrarische bedrijfsvoering op bestaande agrarische bedrijven. Tevens de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan 4.1. Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 4.3, omdat op deze gronden, indien noodzakelijk voor en ten behoeve van de bestemming, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Paardenpensioen' is de uitoefening van een kleinschalig paardenpensioen voor maximaal 15 paarden, als deeltijdfunctie bij een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of het paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Beweiding door paarden' is in relatie tot een paardenhouderij gedurende de periode van mei tot en met oktober extensieve weidegang door paarden toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding is beweiding door paarden toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het

bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of de paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

Vrijwaringszone – Straalpad

Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het aangegeven straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Conclusie:

Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' dat onderdeel uitmaakt van de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', 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 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.

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 te verlenen om af te wijken van het gestelde van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing en het oprichten van een woning met twee parkeerplaatsen aan het Wilsveen 4A in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een woning met twee parkeerplaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie D, perceel nummer 1723 en 1878 plaatselijk gemerkt Wilsveen 4A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;

Leidschendam, 10 december 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere
Afdelingshoofd 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 'Nieuwe Driemanspolder 2009' dat onderdeel uitmaakt van de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'

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 van één 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.