



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Stedelijk” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van negentien eengezinswoningen en acht appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie C, nummers 1436, 1439, 1505, 1836, 2578 en 2653, plaatselijk gemerkt aan de Doctor van Noortstraat 94-98, 112-114 en 120-120A in Leidschendam.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto bestaande situatie Doctor van Noortstraat (ontwikkellocatie omkaderd)



**Leidschendam-
Voorburg**

BLOK 1



BLOK 2



Impressie gevelaanzichten woningen Blok 1 en Blok 2 in toekomstig binnengebied



Leidschendam-
Voorburg

BLOK 3



voorgevel



achtergevel

BLOK 4



voorgevel



achtergevel

Impressie gevelaanzichten woningen Blok 3 en Blok 4 in toekomstig binnengebied

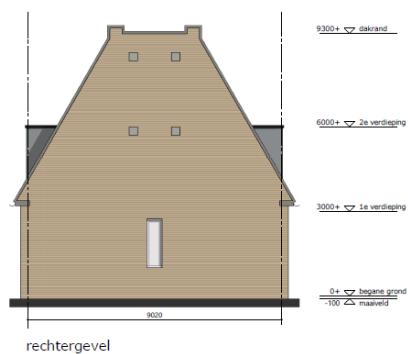


**Leidschendam-
Voorburg**

BLOK 5



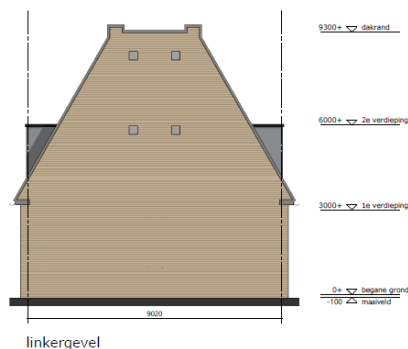
voorgevel



rechtergevel



achtergevel



linkergevel

Impressie gevelaanzichten woningen Blok 5 in toekomstig binnengebied



Impressie gevelaanzichten BEBO-woningen Blok 6 aan de Doctor van Noortstraat



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE voor de activiteit:

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. 901643

Aanvraag

Op 11 oktober 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van negentien eengezinswoningen en acht appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie C, nummers 1436, 1439, 1505, 1836, 2578 en 2653, plaatselijk gemerkt aan de Doctor van Noortstraat 94-98), 112-114 en 120-120A in Leidschendam.



Nieuwe situatie Doctor van Noortstraat



**Leidschendam-
Voorburg**

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het plan bestaat uit de realisatie van 27 wooneenheden. Hierbij gaat het om 19 eengezinswoningen en om 8 beneden- en bovenwoningen die als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Om de wooneenheden in te passen worden de bestaande opstallen gesloopt. De te slopen opstallen bestaan voornamelijk uit (verouderde) gebouwen en diverse bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties. Door ter plaatse in nieuwe woningen te voorzien kan er een ruimtelijke kwaliteitsslag worden gemaakt. Enerzijds doordat verouderde bebouwing wordt verwijderd. Anderzijds doordat de voormalige bedrijven in het plangebied worden vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor wordt minder overlast van bedrijfsactiviteiten zal ervaren en ontstaat er een leefklimaat dat beter past bij een omgeving waarin wonen de primaire functie is. Het plan komt het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Aanvraag bouwactiviteit, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase 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 10 januari 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 in de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase 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

Strijdig gebruik

- rapport _Ruimtelijke onderbouwing - Woningbouwontwikkeling Doctor van Noortstraat Stompwijk, d.d. 24-06-2024
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I_ Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning eerste fase behorende stukken, kenmerk 901643 – Het planologisch mogelijk maken van negentien eengezinswoningen en acht appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, Doctor van Noortstraat 94-98, 112-114 en 120-120A in Leidschendam.



**Leidschendam-
Voorburg**

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk" en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

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 en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen 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 2.10, eerste lid, onderdeel c, van de Wabo.

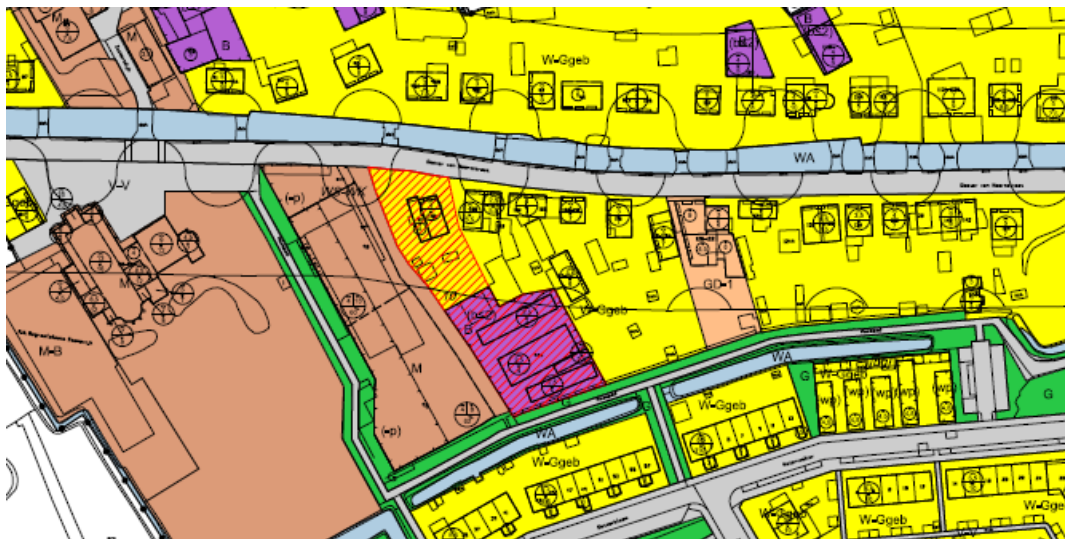
Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Stedelijk". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Bedrijf (b≤2) | - artikel 3 |
| - Gemengd – 1 | - artikel 12 |
| - Groen | - artikel 15 |
| - Maatschappelijk | - artikel 19 |
| - Wonen – Grondgebonden | - artikel 31 |
| - Waarde – Archeologie 3 | - artikel 39 |
| - Waarde – Archeologie 4 | - artikel 40 |
| - Waterstaat – Waterkering | - artikel 44 |
| - Wetgevingszone-wijzigingsgebied 10 | - artikel 48.19 |



Leidschendam-
Voorburg



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikelen 3, 12, 19, 31 en 48.19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stedelijk" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hieronder gaan wij nader in op de geconstateerde strijdigheden.

Bedrijf (b≤2) – artikel 3

Overeenkomstig artikel 3.1.1 zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
- c. een opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (op);
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' (vm);
- e. een woning op de 1e verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);
- f. een constructiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructiewerkplaats' (sb-cwp);
- g. een jachtbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-jachtbouwbedrijf' (sb-jbb);
- h. een opslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag1' (sb-op1) ten behoeve van opslag van verf en/of verfbenodigdheden;



**Leidschendam-
Voorburg**

- i. een opslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag2' (sb-op2) ten behoeve van opslag in oud ijzer/schroot en verwerken en bewerken van ferro- en non ferrometalen;
- j. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
met daaraan ondergeschikt:
 - k. bedrijfsgebonden detailhandel;
 - l. beroep aan huis uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1;
 - m. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Bedrijf';
 - n. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;

Binnen deze bestemming is het realiseren van het woningbouwplan niet toegestaan.

Gemengd – 1

Overeenkomstig artikel 12.1.1 zijn de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden bestemd voor:

op de begane grond:

- a. detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
- b. dienstverlenende bedrijven of instellingen, al dan niet publieksgericht;
- c. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h<1);
- d. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h<2);
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. een bedrijf tot en met categorie 2 van de staat van Staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b), met uitzondering van:
 - 1. detailhandel in auto's;
 - 2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - 3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
 - 4. risicovolle inrichtingen;
- h. cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (cw);
- i. een garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga);
- j. een kantoor zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sgd-k1);
- k. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pr);
- l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
- m. een rijwielherstelbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijwielherstelbedrijf' (sb-rhb);
- n. detailhandel uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dh);
- o. dienstverlening uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dv);
- p. kantoren uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-k);



**Leidschendam-
Voorburg**

- q. maatschappelijk uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-m);
- r. wonen;
- s. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding (-w);
vanaf de eerste verdieping:
- t. wonen;
- u. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kantoor' (sgd-k);

Binnen deze bestemming is het realiseren van het woningbouwplan niet toegestaan, omdat niet aan alle gestelde bouwregels wordt voldaan.

Maatschappelijk

Overeenkomstig artikel 19.1.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
- c. een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bbb);
- d. een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding (nv);
- e. een onderwijsinstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (on);
- f. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
- g. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
- h. een parkeerterrein is uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-p);
- i. een kantoor ten behoeve van een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wwf);
- j. een zorginstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (zoi);
- k. een woonzorgcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van
- l. maatschappelijk - woonzorgcentrum' (sm-wzc);
- m. een woonzorgvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening' (sm-wzv);
- n. een ziekenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ziekenhuis' (sm-zh);
- o. scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sct);

met daaraan ondergeschikt:

- p. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakend Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk';
- q. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.3.1;
- r. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.3.2;

Binnen deze bestemming is het realiseren van het woningbouwplan niet toegestaan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Wonen – Grondgebonden

Overeenkomstig artikel 31.1.1 zijn de voor 'Wonen - Grondgebonden' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;
- b. cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding (cw);
- c. een bedrijf tot en met categorie 1, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b<1);
- d. een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bb);
- e. een detailhandelsbedrijf met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);
- f. een geluidsscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gs);
- g. een garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga);
- h. een gezondheidscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gz);
- i. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (k);
- j. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (m);
- k. een opslagruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (op);
- l. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
- m. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
- n. een praktijkruimte op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pr);
- o. een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu);
- p. een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (wp);
- q. een zorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (zw);
- r. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dv);
- s. hobbymatig houden van paard(achtigen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grondgebonden - hobbymatig houden van paard(achtigen)' (sw-ggeb-hp);
- t. een botenberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grondgebonden - botenberging' (sw-ggeb-botb);
- u. een infiltratiegebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - infiltratie' (sw-ggeb-inf);
- v. een ontvangstruimte, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - ontvangstruimte' (sw-or);

met daaraan ondergeschikt:

- w. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 31.4.1;
- x. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 31.4.5;

Binnen deze bestemming is het realiseren van het woningbouwplan niet toegestaan, omdat niet aan alle gestelde bouwregels wordt voldaan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Wetgevingszone-wijzigingsgebied 10

Overeenkomstig artikel 48.19.1 is het bevoegd gezag bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Gestapeld' en/of 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in de artikelen '30' en/of '31' van dit plan.

Overeenkomstig artikel 48.19.3 neemt het bevoegd gezag, bij de toepassing van de in 48.19.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, de volgende voorwaarden in acht:

- a. er mogen maximaal 13 eengezinswoningen en/of gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- b. de bebouwing dient te worden georiënteerd op de Dr. Van Noortstraat;
- c. de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m² per woning;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter;
- e. het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen terrein;
- f. de woningen dienen ontsloten te worden vanaf de Dr. Van Noortstraat door middel van één ontsluiting;
- g. bij het realiseren van de bebouwing dient te worden uitgegaan van het handhaven van bestaande doorzichten van de Dr. Van Noortstraat naar het achterliggende gebied;
- h. het bepaalde in artikel 19 en/of 20 is onverminderd van toepassing;
- i. extra verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat:
 1. pas toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid na ingewonnen schriftelijk positief advies ter zake van het Hoogheemraadschap;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het realiseren van het woningbouwplan niet mogelijk, omdat niet aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 3 – artikel 39

Overeenkomstig artikel 39.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 39.2 mag ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
- e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Concreet mogen in de percelen geen bodemverstoringen plaatsvinden van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm- MV, tenzij een rapport wordt overlegd waaruit blijkt dat archeologische waarden niet worden geschaad als verwoord in artikel 39.4.2.

Gelet op het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing kan vanuit oogpunt van archeologie ingestemd worden met de in dat document vermelde bevindingen en conclusies.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie nader ingegaan op dit aspect. Zie in dit kader ook bijlage B.

Waarde - Archeologie 4 – artikel 40

Overeenkomstig artikel 40.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 40.2 mag ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.



**Leidschendam-
Voorburg**

Concreet mogen in de percelen geen bodemverstoringen plaatsvinden van meer dan 2.000 m2 en dieper dan 100 cm- MV. Binnen de zone met 'Waarde - Archeologie 4' zijn er voor het bouwplan geen archeologische belemmeringen.

Waterstaat - Waterkering – artikel 44

Overeenkomstig artikel 44.1 zijn de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

Overeenkomstig artikel 44.2.1 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Overeenkomstig artikel 44.3 kan het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 44.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 25 oktober 2022 ingestemd met het voorliggende bouwplan, mits de fundering, isolatie van alle bouwwerken boven het *profiel van vrije ruimte* (pvr) is gelegen. Nu uit nadere uitwerking van de dwarsprofielen is gebleken dat dit het geval is, wordt het belang van de waterkering door de uit te voeren bouwactiviteiten niet geschaad. In de nog af te geven watervergunning zal het Hoogheemraadschap van Rijnland daarnaast de belangen van de waterkering met nadere voorwaarden borgen.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 4.10 Water nader ingegaan op dit aspect.

Overwegingen over 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 positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.



**Leidschendam-
Voorburg**

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. af te wijken van het gestelde in artikelen 3, 12, 19, 31 en 48.19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stedelijk" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing planologisch toe te staan;
2. omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van negentien eengezinswoningen en acht appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie C, nummers 1436, 1439, 1505, 1836, 2578 en 2653, plaatselijk gemerkt aan de Doctor van Noortstraat 94-98, 112-114 en 120-120A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen.
3. dat het niet is toegestaan met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bescheiden zijn verleend:
 - a. de 'Ontheffing op grond van de Wet natuurbeheer';
 - b. de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren"

Leidschendam, datum 2024

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Cassandra Jautze



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 901643

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een Ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk”.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van negentien eengezinswoningen en acht appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik

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. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie(s) is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar gesloten. Het betreft hier grotendeels 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 den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 901643

B. Voorwaarden archeologie

Omdat archeologisch vooronderzoek op de locatie van de huidige slechts beperkt mogelijk is, kan worden ingestemd met eventueel uitstel van het waardestellend onderzoek tot het moment dat de huidige bebouwing gesloopt wordt. De initiatiefnemer kan hiervoor contact opnemen en afspraken maken met de adviseurs archeologie van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden aan de uitvoering van de ondergrondsloop- en graafwerkzaamheden in ieder geval de volgende voorwaarden verbonden totdat naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Voorwaarden sloop

- De ondergrondsloop werkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerde bedrijf. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) verplicht
- Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden
- Heipalen mogen niet worden getrokken, maar dienen in de bodem te blijven
- totdat de archeologische waarden zijn aangetoond en eventueel veiliggesteld
- De start van de sloopwerkzaamheden dient 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg (mevrouw L. van de Geijn via L.vd.Geijn@leidschendam-voorburch.nl)

Voorwaarden civieltechnische werkzaamheden

- Voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden dient er waardestellend onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologische onderzoek, mogelijk in de vorm van begeleiding, protocol Inventariserend onderzoek proefsleuven (IVO-P variant archeologische begeleiding)
- Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze ex situ (door middel van een opgraving) behouden te worden indien in situ behoud niet mogelijk is



**Leidschendam-
Voorburg**

Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient rekening te houden met het volgende:

- Geadviseerd wordt om met het PvE te onderzoeken of -werk met werk- gemaakt kan worden, bijvoorbeeld door het archeologisch (waarderende) onderzoek uit te voeren direct voorafgaand aan de aanleg van de bouwkuip en eventuele kelderaanleg
- Geadviseerd wordt in het PvE de mogelijkheid op te nemen om door te starten naar opgraving indien daartoe door de gemeente wordt besloten. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er tussen het vooronderzoek en de opgravingen er een vertraging ontstaat van meerdere weken
- De kosten van een archeologisch onderzoek met doorstart naar opgraving zijn vooraf minder goed te begroten. Geadviseerd wordt daarom vooraf de scope van het onderzoek goed vast te leggen en duidelijk afspraken te maken met de archeologisch aannemer in de vorm van inschrijfstaten (product kosten) en stelposten.
- Een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek kan de kans op eventueel aanwezige archeologische resten beter in beeld brengen.

Benodigde aanvullende informatie

Om een gespecificeerd advies voor onderzoek op te kunnen stellen is het essentieel om vooraf inzichtelijk maken welke werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot sloop en nieuwbouw. Hierbij zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- In kaart brengen welke nieuwe verstoringen plaatsvinden
- Leg deze inventarisatie voor aan bevoegd gezag, adviseur archeologie gemeente Leidschendam-Voorburg
- Bureauonderzoek archeologische verwachting door gecertificeerd bureau (is reeds aangeleverd)
- Advies vervolgonderzoek van adviseur archeologie gemeente Leidschendam-Voorburg
- Eventueel uitvoeren vervolgonderzoek of maatregelen treffen voor planaanpassing
- In geval van onderzoek worden de volgende zaken ter goedkeuring voorgelegd aan bevoegd gezag, adviseur archeologie gemeente Leidschendam-Voorburg:
 - het Programma van Eisen en Plan van Aanpak
 - evaluatieverslag en voorstel uitwerking onderzoek
 - eindrapport

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.