



**Leidschendam-
Voorburg**

Omgevingswet

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

Bouwactiviteit – Omgevingsplan, artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet;

Rijksmonumentenactiviteit, artikel 5.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet.

Zaaknummer 2115712

Aanvraag

Op 31 januari 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een hertenhuis op het perceel plaatselijk gemerkt Park Vreugd en Rust bij Oosteinde 14 in Voorburg.

Rijksmonument

De aanvraag betreft het wijzigen van een beschermd rijksmonument, gelegen binnen de bebouwde kom van onze gemeente, geregistreerd onder monumentnummer 508178.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (bijlage 1), de voorschriften (bijlage 2) en de ontvangen documenten. Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Aanvraag technische bouwactiviteit niet nodig

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) niet vereist.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen en wijzigen rijksmonument

- tekeningen hertenhuis d.d. 2-04-2025
- materiaal en kleurgebruik voor het hertenhuis

Vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan betreft een rijksmonumentenactiviteit zoals bedoeld in artikel 4.32, lid 1, onder b, Omgevingsbesluit. In een dergelijke (ingrijpend) geval moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd volgens artikel 10.24, lid 1, onder a, Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een standaard beslistermijn van 26 weken.

2115712

2/10

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning op 9 juli 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken vanaf donderdag 10 juli 2025 t/m woensdag 20 augustus 2025. 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 ingediend. 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.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven
- § 8.8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin de beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit zijn opgenomen
- Artikel 4.32 Omgevingsbesluit, advies en instemming door Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- Artikel 10.24 Omgevingsbesluit, voorbereidingsprocedure omgevingsvergunning

Leidschendam, 9 juli 2025

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

E
S



BIJLAGE 1: Overweging per activiteit

Bouwactiviteit – Omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning. Artikel 22.26 Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

Door de invoering van de Omgevingswet zijn de bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: Omgevingsplan). De op het perceel geldende regels uit het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Bestemmingsplan Stedelijk' zijn daarmee ongewijzigd overgenomen en vinden hun grondslag in dat tijdelijke deel.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan 'Herstelbesluit Bestemmingsplan Stedelijk'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemming 'Groen' (artikel 15) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 39), 'Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht' (artikel 41) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 42). Daarnaast is van toepassing de functieaanduiding 'kinderboerderij' en de functieaanduiding 'park'.

Overeenkomstig artikel 42.2, mag er op, dan wel in, deze gronden niet worden gebouwd.

Binnenplanse omgevingsplan activiteit

In het bestemmingsplan zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen, vastgelegd in artikel 42.3 – Afwijken van de bouwregels. Op grond van het gestelde in artikel 42.3.1, zijn wij bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 42.2 voorzover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen en/of bebouwingselementen.

Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet afwijken van het gestelde in artikel 42.2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige en/of een deskundige op het gebied van cultuurhistorie (artikel 42.3.2).

Overeenkomstig artikelen 15.2.1, lid d, en 15.2.3, lid a, mag een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de bouwaanduiding (bg). Op de verbeelding is geen bouwaanduiding (bg) opgenomen.

Overeenkomstig artikel 15.2.3, lid b, mag de hoogte van een bijgebouw maximaal 3 meter bedragen. De hoogte van het hertenhuis is ca. 5 meter.

Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. We motiveren dit als volgt:|

Motivering

Het Voorburgs park is tussen 1837 en 1852 ontworpen door architect J.D. Zocher en in de opeenvolgende jaren aangelegd rondom het landhuis Vreugd en Rust. De plattegrond uit 1916 geeft een goed eindbeeld van het ontwerp. De hertenweide, met 'hertenhuis' gebouwd in chaletstijl, is hierin te zien.

Gedurende de jaren is de terreininrichting op veel plekken aangetast. Zo is de inrichting van de hertenweide veranderd en als dierenweide en kinderboerderij in gebruik genomen. Het bestaande stalgebouw in de hertenweide (bj. 1986) is qua bouwstijl een foutieve referentie naar een orangerie. Op deze locatie is een verwijzing naar het gesloopte hertenhuis in chaletstijl, uit de plattegrond van 1916, meer op z'n plaats. Er is daarom voor gekozen om het bestaand houten hertenhuis uit ca. 1980 te verwijderen, na opheffing van de functie, en een nieuw hertenhuis terug te brengen.

Erfgoed

Het voorgenomen plan is onderdeel van het instandhoudingsplan park Vreugd en Rust. Park Vreugd en Rust is een rijksmonument en bevindt zich binnen het Rijks beschermde dorpsgezicht van Voorburg. Wijzigingen in of aan het park mogen geen afbreuk doen aan de monumentale waarden van het park.

Het plan voor het nieuwe hertenhuis is daarom zorgvuldig gebaseerd op het oorspronkelijke hertenhuis, dat ongeveer rond dezelfde plek in het park heeft gestaan. Door een verdwenen element uit het park terug te brengen worden de erfgoedwaarden, waaronder de oorspronkelijke hertenkamp (zie redengevende beschrijving Rijksmonument Park Vreugd en Rust), van het park verbeterd. De nieuwe locatie correspondeert echter niet met de oude locatie. De oorspronkelijke locatie heeft de voorkeur, maar dit is door de vernieuwde

parkaanleg redelijkerwijs niet meer mogelijk. De nieuwe locatie doet geen afbreuk aan de monumentale waarden van het park. Het nieuwe hertenhuis herstelt juist het historisch beeld van het park en is derhalve een verbetering van de monumentale waarden van het park.

Groen

De historische context van het park en de landschapsstijl van J.D. Zocher jr. zijn essentieel voor het karakter van deze plek. De authentieke elementen, zoals slingerende paden en zichtlijnen, dragen bij aan de beleving van het park.

In de afgelopen jaren is er een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze historische aanleg van het park in hoofdstructuur goed behouden is. De restauratiestrategie richt zich op het conserveren van erfgoedwaarden en het verbeteren van de gebruikswaarde van het park. Het nieuwe hertenhuis vormt onderdeel van het Instandhoudingsplan en biedt de kans om een verdwenen element terug te brengen. Op die manier worden de erfgoedwaarden en de beleving van de dierenweide versterkt. Dit huis was mogelijk oorspronkelijk ontworpen in chaletstijl door J.D. Zocher jr. als onderdeel van zijn herinrichting van het park, wat de relevantie van het nieuwe ontwerp onderstreept.

Het voorgestelde plan voor het nieuwe hertenhuis sluit dus goed aan bij de landschappelijke context van Park Vreugd en Rust en respecteert de historische ontwerpen van J.D. Zocher jr.

Archeologie

Bij de uitvoering van deze werkzaamheden is het mogelijk dat er onverwachts archeologische resten worden aangetroffen. Indien dit voorval plaatsvindt dient de aanvrager, conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, dit verplicht te melden bij de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Gelet op voornoemde zijn wij dan ook bereid om de geconstateerde buitenplanse omgevingsplan activiteit(en) toe te staan en maken gebruik van onze bevoegdheid om hier uitvoering aan te geven.

Uw aanvraag voldoet aan de welstandseisen

Wij hebben uw aanvraag op 4 februari 2025, 1 april 2025 en 15 april 2015 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Volgens de commissie is het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen dit oordeel van de commissie.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

2115712

6/10

Besluit

Gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, juncto artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg, juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, besluiten wij de omgevingsvergunning voor de buitenplanse 'bouwactiviteit – Omgevingsplan' te verlenen voor het plaatsen van een hertenhuis, Park Vreugd en Rust bij Oosteinde 14 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet is het verboden om een rijksmonumentenactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Belang monumentenzorg (artikel 8.80 Besluit kwaliteit leefomgeving)

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de beoordelingsregels zoals genoemd in artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Monumentencommissie

De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit heeft in haar vergadering van 4 februari 2025, 1 april 2025 en 15 april 2015 ons geadviseerd dat de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg. Het verslag van de commissie is als volgt:

De wijzigingen met betrekking tot de positie en de bestrating worden akkoord bevonden door de commissie.

Op grond van voornoemd advies zijn wij van oordeel dat er geen beletselen zijn om de vergunning te verlenen.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Op 17 april 2025 hebben wij, op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevraagd om te adviseren over de voorgenomen wijziging van rijksmonument 'Historische tuin- en parkaanleg behorende bij de buitenplaats Vreugd en Rust', monumentennummer 508178.

Advies

Het advies is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder wordt toegelicht hoe dit advies tot stand is gekomen.

Bij de beoordeling zijn de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag. Vooruitlopend op het adviesverzoek is de locatie op 17 maart 2025 bezocht door medewerkers van de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De bevindingen daarvan zijn ook in de beoordeling meegenomen.

Het plan

De aanvraag betreft de bouw van een nieuw hertenhuis op de hertenweide in de historische parkaanleg van buitenplaats Vreugd en Rust.

2115712

8/10

Motivering

De historische parkaanleg in landschapsstijl van buitenplaats Vreugd en Rust bestaat uit een park in de directe omgeving van het huis en twee overparken. De parkaanleg, die in meerdere fasen tot stand is gekomen, is in hoofdstructuur nog gaaf aanwezig en herkenbaar en heeft hoge tuinhistorische waarde.

De aanleg rondom het huis, waarin een hertenkamp is opgenomen, is in het tweede kwart van de negentiende eeuw ontworpen, vermoedelijk door tuinarchitect J.D. Zocher jr. Een aaneengeschakelde gebogen waterpartij bepaalt het gezicht van de aanleg. Daaromheen slingeren zich wandelpaden gestoffeerd met boomgroepen.

In 2022 is positief geadviseerd over een instandhoudingsplan waarin de hoofdlijnen van de beoogde restauratie en revitalisering van de parkaanleg werden geschetst. Onderdeel van het instandhoudingsplan waren streefbeelden per deelgebied, die richtinggevend zijn voor het herstel van de monumentale parkaanleg en de inpassing van nieuwe elementen. De huidige aanvraag voor de plaatsing van een nieuw hertenhuis betreft een nadere uitwerking en wijziging van het in het eerder gepresenteerde streefbeeld voor de hertenweide. Het nieuwe inrichtingsplan voor de hertenweide en de positionering van het hertenhuis is in samenspraak met de adviescommissie Omgevingskwaliteit tot stand gekomen.

De voorgestelde nieuwbouw bestaat uit een dierenverblijf met daarboven een verdiepingsvloertje voor de opslag van hooi en andere benodigdheden. Het ontwerp is gebaseerd op het hertenhuis in chaletstijl dat vroeger op de buitenplaats aanwezig was. Het uitgangspunt is om dit in hoofdvorm, materiaalgebruik en kleur zo dicht mogelijk te benaderen. Het ontwerp gaat uit van witgepleisterde gevels met rabatdelen aan de bovenzijde, groene opgeklampte houten deuren en luiken en een donker gepatineerd zinken dak.

In vooroverleg is reeds aangegeven dat wij geen bezwaren zien tegen het plaatsen van een nieuw hertenhuis op de voorgestelde locatie. Ook het ontwerp zoals dat nu is ingediend is passend geacht bij de parkaanleg van Vreugd en Rust. Daarom is het advies om de gevraagde vergunning te verlenen.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Besluit

Gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet, juncto artikel 8.80 Besluit kwaliteit leefomgeving, besluiten wij de omgevingsvergunning voor de 'rijksmonumentenactiviteit' te verlenen voor het plaatsen van een hertenhuis op het perceel plaatselijk gemerkt Park Vreugd en Rust bij Oosteinde 14 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

BIJLAGE 2: Verplichtingen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Wij wijzen u op artikelen 7.7, 7.8, 7.15, 7.17, 7.18, 7.19 en 7.24 van het Besluit bouwwerken leefomgeving die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen opleggen die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en op het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 7.7 – informeren: begin en beëindiging bouwwerkzaamheden

Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend.

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden. Vermeld hierbij s.v.p. ons kenmerk.

Artikel 7.8 - aanwezigheid gegevens en bescheiden bouwwerkzaamheden

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Artikel 7.15 – veiligheid in de directe omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

1. Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
 - b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
 - c. gevaar voor de veiligheid van belendingen.
2. Bij het bouwen of slopen van een gebouw wordt bij de bouw- en sloopplaats een veiligheidsafstand vrijgehouden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid.

Artikel 7.17 – geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag, tussen 7.00 uur en 19.00 uur verricht.
2. Bij het verrichten van die bedrijfsmatige werkzaamheden worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, genoemd in tabel 7.17, niet overschreden.

2115712

10/10

Tabel 7.17 dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur						
Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur*	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

*op de gevel van een woonfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, gezondheidszorgfunctie of onderwijsfunctie, of op de grens van een geluidsgevoelig terrein

3. Als het bevoegd gezag over het veroorzaken van geluidhinder bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#), heeft vastgesteld, is in afwijking van [artikel 7.23](#) geen maatwerkvoorschrift vereist als het verrichten van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover is geïnformeerd.

Artikel 7.18 – trillinghinder

1. Trillingen veroorzaakt door het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in een verblijfsgebied niet meer dan de trillingsterkte genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 van de Stichting Bouwresearch Rotterdam.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing op een verblijfsgebied van een woonfunctie, een bijeenkomstfunctie voor kinderdagopvang, een gezondheidszorgfunctie en een onderwijsfunctie.

Artikel 7.19 – stofhinder

Tijdens het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- en sloopterrein te beperken.

Artikel 7.24 – vrijkomend bouw- en sloopafval

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig verricht dat tijdens de uitvoering vrijkomend gevaarlijk en overig bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.