

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

1. **Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
2. **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](#));
3. **Maken of veranderen van een uitweg**, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg; ([in- en uitrit](#));

Nr. 2001693 / 1063900

Aanvraag

Wij hebben op 20 december 2023 uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning, en het maken van een uitweg op het kadastraal perceel (SWK 03), sectie D, nummer 2257, plaatselijk gemerkt Stompwijkseweg tussen huisnummer 38 en 40 in Leidschendam.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen, Strijdig gebruik, In- en uitrit

- ruimtelijke onderbouwing
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst bescheiden bij ontwerp omgevingsvergunning

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Landelijkgebied" 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 omgevingsvergunning op 22 januari 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 23 januari 2025 t/m woensdag 5 maart. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

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.

Beoordeling aanvraag – activiteit BOUWEN

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Wij achten het aannemelijk dat voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken.

Uitgangspunten toetsing

Bij de toetsing van het bouwplan is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- *Primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie*
- *Gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit 2012*
- *Risicoclassificering bouwwerk: Laag*

In ons besluit, alsmede in de bijlagen, zijn voorschriften vermeldt waaraan voldoen dient te worden, dan wel voorafgaande aan de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.

In bijlage B onder “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012” wordt nader ingegaan op voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft valt onder het plaatselijk vigerende bestemmingsplan “Landelijkgebied”. De gronden waarop wordt gebouwd hebben de bestemmingen ‘Wonen’ (artikel 21), ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’ (artikel 26) en ‘Waterstaat – Waterkering’ (artikel 29). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Volgens artikel 21.2.3., onder b. De inhoud van een woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 650 m³. De gewenste woning is groter en daarmee strijdig met de planregels. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie de activiteit ‘Strijdig gebruik’.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

Wij hebben uw aanvraag op 24 september 2024 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Volgens de commissie is het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen dit oordeel van de commissie.

Beoordeling aanvraag – activiteit STRIJDIG GEBRUIK

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft vallen onder het plaatselijk vigerende bestemmingsplan "Landelijkgebied". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- Wonen - artikel 21
- Waarde - Archeologie hoge verwachting - artikel 26
- Waterstaat - Waterkering - artikel 29

De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Wonen – artikel 21

Volgens de regels van artikel 21.2.3 mag de inhoud van een woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 650m³. De gewenste woning is groter en daarmee strijdig met de planregels. Bovendien mogen de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5m en 9m bedragen, waaraan de aangevraagde woning ook niet voldoet.

De aanvraag is in strijd met artikel 21 van het bestemmingsplan "Landelijkgebied" 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.

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. Gelet op de hiervoor uiteen gezette overwegingen is het college positief en bereid om aan het bouwplan voor de woning aan de Stompwijkseweg tussen 38 en 40 in Leidschendam medewerking te verlenen.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing "Stompwijkseweg 38b", d.d. 8 februari 2024, geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Beoordeling aanvraag – activiteit MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.18 van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg.

Weigeringsgronden (artikel 1:8)

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegd gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

Verbodsbepaling (artikel 2:12, eerste lid)

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Weigeringsgronden (artikel 2:12, vierde lid en artikel 2:12, vijfde lid)

In afwijking van artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Het bevoegd gezag weigert de vergunning in ieder geval indien door de aanleg van een uitweg of de verandering van een bestaande uitweg een voor het verkeer gevaarlijke situatie ontstaat die niet door het verbinden van voorschriften aan de vergunning kan worden voorkomen. De aanvraag zorgt niet voor een gevaarlijke situatie, hierdoor is de aanvraag positief beoordeeld.

Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)

Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien door de aanleg of verandering van de uitweg in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag is in overeenstemming te beschouwen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijkgebied" met toepassing van artikel 21.1.1 onder h. Ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen zijn op deze gronden toegestaan.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo (bouwen), artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3° van de Wabo (strijdig gebruik), artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, van de APV Leidschendam-Voorburg (in-/uitrit) van de APV Leidschendam-Voorburg, besluiten wij:

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van één vrijstaande woning aan de Stompwijkseweg, tussen nummer 38 en 40 in Leidschendam;
2. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 21 van het bestemmingsplan "Landelijkgebied" voor het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing;
3. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een nieuwe in- en uitrit ten behoeve van de nieuwbouwwoning op het perceel Stompwijkseweg 38 en 40 in Leidschendam;
4. Dat niet mag worden begonnen met de bouw voordat de volgende bescheiden zijn ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag:
 1. stabiliteitsberekening
 2. berekening en tekening verdiepingsvloer
 3. constructietekening bovenbouw
 4. constructietekening dak
 5. Resultaten van het heiwerk (doormeting).
5. Dat niet mag worden begonnen met de bouw tenzij de volgende aandachtspunten m.b.t. het palenplan worden gevolgd:
 1. Prognose maken van de te verwachten trillingen (als gevolg van het heiwerk) en de gevolgen ervan op de constructie van de naaste belendingen;
 2. Men dient er rekening te houden met de korte afstanden tot de belendingen en dat het gebruik van prefab heipalen grote kans op het ontstaan van schade met zich meebrengt;
 3. Het is aan te raden om in de grond gevormde palen toe te passen;
6. Dat niet mag worden begonnen met de bouw tenzij de volgende onderdelen in het monitoringsplan worden opgenomen:
 1. Opname rapportage belendingen;
 2. De uitgangspunten ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties en bijbehorende grenswaarden);
 3. Aantal en posities van hoogteboutjes op kwetsbare bebouwing incl. meetprotocol voor zettingsmetingen;
 4. Aantal en posities van trillingsmeters. incl. meetprotocol trillingsmetingen;
 5. Procedures bij overschrijding van trillings- en/of zettingsgrenzen;
7. Dit alles overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen.

Leidschendam, datum 2025

Namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Glenn Boere

Afdelingshoofd klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1063900/2001693

Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 1.16, 1.23, 1.25 en 8.2 t/m 8.8 van het Bouwbesluit 2012 die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen oplegt die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang 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;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;
- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden, terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;
- 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 8.2 – veiligheid in de omgeving

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

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

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

Lid 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#) heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 – Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1](#) van de [Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het [Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in [tabel 4](#) van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 – Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Aandachtspunt/ Informeren van de omgeving

De praktijk leert dat veel klachten en misverstanden kunnen worden voorkomen als de omgeving goed op de hoogte wordt gehouden en vooraf duidelijk wordt gemaakt wat er wel en niet kan worden verwacht.

Wij adviseren u daarom de (directe) omgeving te informeren, zeker als er bijzondere verrichtingen zullen plaatsvinden of als incidenteel werkzaamheden buiten de reguliere werktijden zullen worden uitgevoerd.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1063900/2001693

1. Strijdigheden met het bestemmingsplan “Landelijkgebied”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het realiseren van een nieuwbouwwoning met parkeerplaatsen en een uitrit

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^o 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”.

2. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de nieuwbouwwoning aan de Stompwijkseweg tussen 38 en 40 is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de private partijen (de heer H.J. van der Krogt). In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

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. Archeologie

Door de aanvrager is een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd (Transect-rapport 4231). Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Het advies van Transect om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven wordt door de gemeente overgenomen.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

5. Geluid

Door de aanvrager is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd (SPAWN rapport 2400286.2100.r01). Het akoestisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden, heeft aangetoond dat aan de gemeentelijke voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden wordt voldaan. Wel dient er nog een hogere waarde van 53dB te worden vastgesteld vanwege het geluid van de rijksweg A4 en het geluid van de Stompwijkseweg.

Er is daarom een ontwerpbesluit hogere grenswaarden opgesteld. Dit besluit is noodzakelijk omdat het vaststellen van hogere grenswaarden wettelijk vereist is wanneer de geluidbelasting op een gevel hoger is dan de norm die de Wet geluidhinder voorschrijft. Het ontwerpbesluit dient ter bescherming van de bewoners tegen te hoge geluidniveaus en geeft aan welke maatregelen er moeten worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is bij dit ontwerpbesluit bijgevoegd.