



**Behorende bij:**

## **Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen**

### **Onderwerp**

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” 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 oprichten van een vrijstaande woning met garage op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 3069, plaatselijk gemerkt Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg.

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



*Artist impression woning*



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. 20161843**

### **Aanvraag**

Op 20 mei 2017 hebben wij van de heer M.A.P. van Laarhoven, Laan van Leeuwesteyn 30, 2271 HK Voorburg, een aanvraag omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met garage op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 3069, plaatselijk gemerkt Park Leeuwensteijn 36 in Voorburg.

### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met garage, welke de bestaande te slopen woning vervangt.

### *Aanvraag tweede fase*

De aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen" en indien benodigd "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 tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 23 mei 2017 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 aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

### **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*

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een eengezinswoning aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg, kenmerk 16190/1, versie 2, d.d. 21-06-2017

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20161843/1743811 – Het oprichten van een vrijstaande woning met garage, Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg

### **Vorbereidingsprocedure**

#### *Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" 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 27 september 2017 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 28 september 2017. 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**

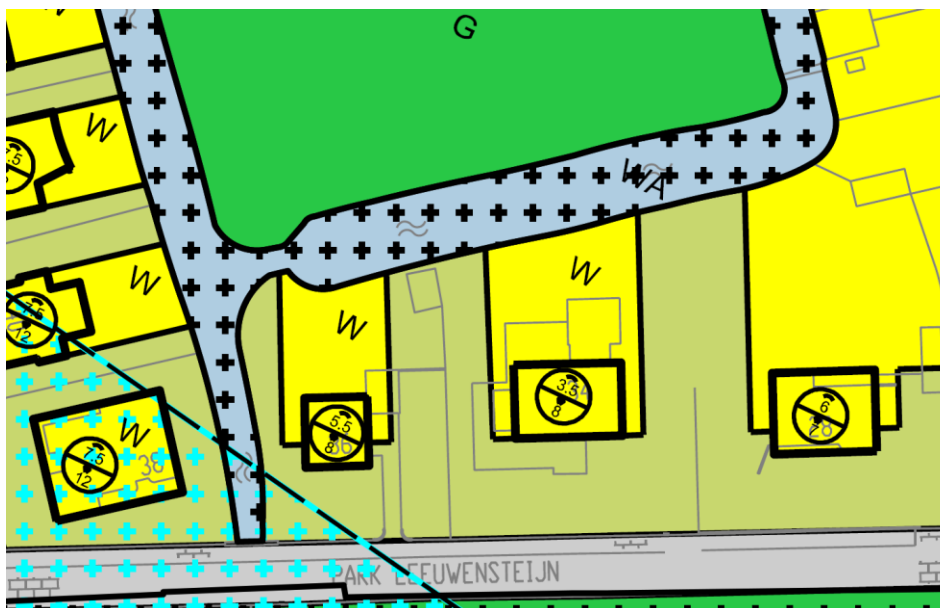
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

#### *Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)*

De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Nieuw Damsigt". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - Tuin                   | – artikel 13 |
| - Wonen                  | – artikel 17 |
| - Waarde – Archeologie 6 | – artikel 24 |

De aanvraag is in strijd met artikelen 13 en 17 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" 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. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:



Fragment plankaart

#### Tuin – artikel 13

Overeenkomstig artikel 13.1.1, sub a en sub b, zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor tuinen en onbebouwde erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Overeenkomstig artikel 13.2.1 mag met uitzondering van subleden 13.2.2, 13.2.3, 13.2.4 en 13.2.5 op deze gronden niet worden gebouwd.

*Een deel van de woning bevindt zich buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak in de bestemming “Tuin” waar (meerlaagse) bebouwing van het hoofdgebouw niet is toegestaan. Tevens is geen sprake van een van de genoemde uitzonderingen;*

#### Wonen – artikel 17

Overeenkomstig artikel 17.2.2, sub a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

*Een deel van de woning bevindt zich buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak, waar meerlaagse bebouwing van het hoofdgebouw niet is toegestaan.*

Overeenkomstig artikel 17.2.2, sub b en sub c, mag de (minimale dan wel maximale) goothoogte, respectievelijk de (minimale dan wel maximale) bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

*Nu de woning voorzien wordt van een platdak dient de rondgaande gootlijst net onder de opstaande dakrand aangemerkt te worden als goothoogte. Aangezien deze een hoogte heeft van 6,58 meter, gemeten vanuit de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, wordt de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte van 5,5 meter met 1,05 meter overschreden. De maximale bouwhoogte van 8 meter wordt niet overschreden, aangezien de hoogte van de opstaande dakrand 7,05 meter bedraagt, een overschrijding van 0,95 meter ten opzicht van maximaal mogelijk is.*

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 3.1 Strijdigheid bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

#### Waarde - Archeologie 6 – artikel 24

Op grond van artikel 24.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Op grond van artikel 24.4.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 24.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Op grond van artikel 24.4.2 is het verbod als bedoeld in sublid 24.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 24.3 sub a, b en c in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 1 m beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. de werkzaamheden zoals bedoeld in sublid 24.4.1 onder f worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect. Op basis van de gestelde (uitzonderings)grenzen van 1000 m<sup>2</sup> en 1 meter diepte zijn er geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.



### 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.

### **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. aan de heer M.A.P. van Laarhoven omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 13 en 17 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Park Leeuwenstijn 36 toe te staan;
2. aan de heer M.A.P. van Laarhoven omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met garage op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 3069, plaatselijk gemerkt Park Leeuwenstijn 36 te Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2017

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman  
secretaris

K. Tigelaar  
burgemeester

## **Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20161843**

### **A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

#### **1. Inleiding**

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met garage, welke de bestaande te slopen woning vervangt.

#### **2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt”**

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

##### Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van een eengezinswoning met garage, alsmede bijbehorende bouwwerken 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 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 (de heer M.A.P. van Laarhoven) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.