



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” 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 4303, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 24 in Voorburg.

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



Luchtfoto Park Vronesteyn



**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 afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

NR. 612298

Aanvraag

Op 13 februari 2020 hebben wij van mevrouw J.C. Broekarts - van Schevikhoven, Wollegras 16, 2498 AX 's-Gravenhage, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4303, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 24 in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met berging en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

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 vergaderingen van 10 maart 2020 respectievelijk 24 maart 2020 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



**Leidschendam-
Voorburg**

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. realisatie grondgebonden vrijstaande eengezinswoning aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg, kenmerk 19407/1, versie 2, d.d. 26-03-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 612298 – Het oprichten van een vrijstaande woning met berging, Park Vronesteyn 24 te Voorburg

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” 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 2020** op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op **datum 2020**. 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)

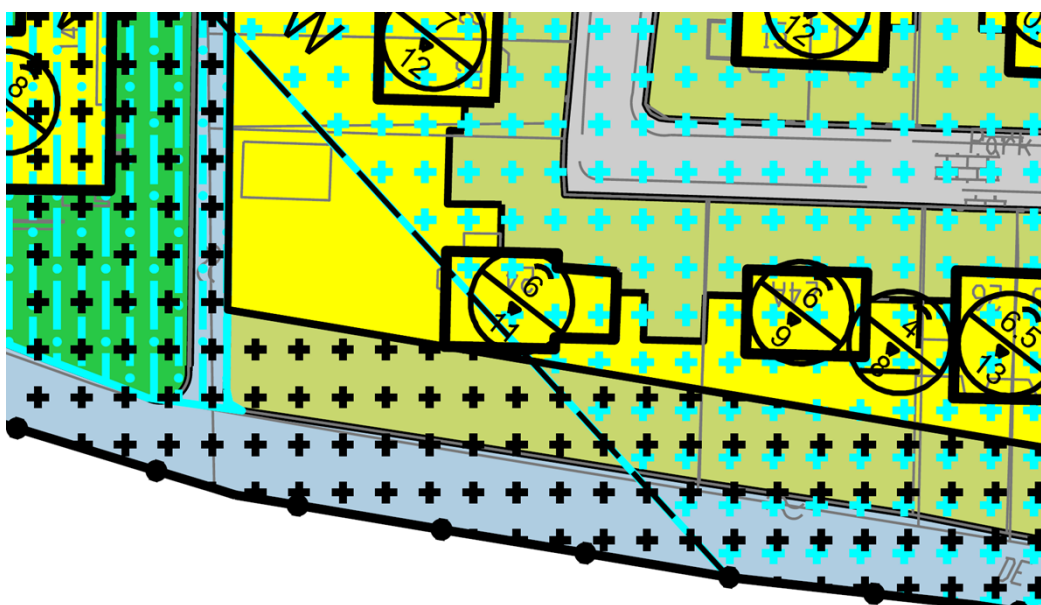
De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Oosteinde - Parkweg". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- Wonen – artikel 19
- Waarde – Archeologie 5 – artikel 22



**Leidschendam-
Voorburg**

De aanvraag is in strijd met artikel 19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" 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 verbeelding

Wonen – artikel 19

Overeenkomstig artikel 19.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- d. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

Overeenkomstig artikel 19.2.3 gelden voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw binnen het bouwvlak is gesitueerd, is het bepaalde in sublid 19.2.2 onder c. en d. van toepassing;



**Leidschendam-
Voorburg**

b. buiten het bouwvlak aan de achtergevel

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd:

1. geldt de breedte van het bouwvlak als maximum breedte;
2. mag de diepte van (het gedeelte van) de bebouwing buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter;

c. buiten het bouwvlak aan de zijgevel

voor zover een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd:

1. mag de breedte, gemeten evenwijdig uit de zijgevel, maximaal 3 meter bedragen;
2. mag de diepte van (het gedeelte van) de bebouwing, voorbij het bouwvlak aan de achtergevel niet meer bedragen dan 3 meter.

Overeenkomstig artikel 19.2.4 mag een aan-, uitbouw of aangebouwd bijgebouw uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0,30 meter.

Overeenkomstig artikel 19.2.5 gelden voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze op ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Conclusie: Nu de woning opgericht wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt niet voldaan aan voornoemde voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

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

Waarde - Archeologie 5 – artikel 22

Overeenkomstig artikel 22.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden 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 22.4.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 22.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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 22.4.2 is het verbod als bedoeld in sublid 22.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 22.2 sub a, b en c in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m² en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm 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 22.4.1 sub f worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Door Transect BV is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie (Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Voorburg, Park Vronesteyn 24, d.d. 20 november 2019). Het uitgevoerde onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting van het plangebied bevestigd. In het plangebied is vanaf een diepte van 0.6 - 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) een intacte bodem aanwezig. De hoge archeologische verwachting voor het plangebied blijft daarom hoog voor vindplaatsen vanaf de nieuwe tijd tot en met de nieuwe steentijd (Neolithicum).

Conform de Nota archeologie Herijking 2013 worden gronden met een hoge archeologische aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 3' en bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en / of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m² die dieper reiken dan 30 cm –Mv. zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan.

Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt daarbij ter hoogte van het nieuwe bouwvlak een afwijkende vrijstellingsdiepte voor het doen van archeologisch



**Leidschendam-
Voorburg**

onderzoek gehanteerd van 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP), indien het bouwplan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het bouwvlak/grondoppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 130 m²;
- De afstand tussen de funderingspalen bedraagt minimaal 4.5 m;
- De aanlegdiepte van de fundatie op maximaal 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) ligt.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, is het conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

Bij in achtneming van bovengenoemde voorwaarden, kan ervan worden uitgegaan dat zonder nader onderzoek archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

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 mevrouw J.C. Broekarts - van Schevikhoven omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Park Vronesteyn 24 in Voorburg toe te staan;



**Leidschendam-
Voorburg**

2. aan mevrouw J.C. Broekarts - van Schevikhoven omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nummer 4303, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 24 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2020

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 612298

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 “Oosteinde - Parkweg”

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^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”.

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 (mevrouw J.C. Broekarts - van Schevikhoven) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.