

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEITEN:

NR. 801527

Op 23 januari 2022 hebben wij van [REDACTED], een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie B, nummer 2027, plaatselijk gemerkt aan de Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam.

Voornoemde aanvraag betreft het vervangen van de gesloopte woning en bijgebouw op de betreffende percelen Doctor van Noortstraat 13 (sectie B, nr. 2026) en Doctor van Noortstraat 13d (sectie B, nr. 2027). Het vervangen van de bestaande brug maakt geen onderdeel uit van voornoemde aanvraag. Zowel het oostelijk als het westelijk perceel dienen van deze gezamenlijke brug c.q. ontsluiting gebruik te maken.



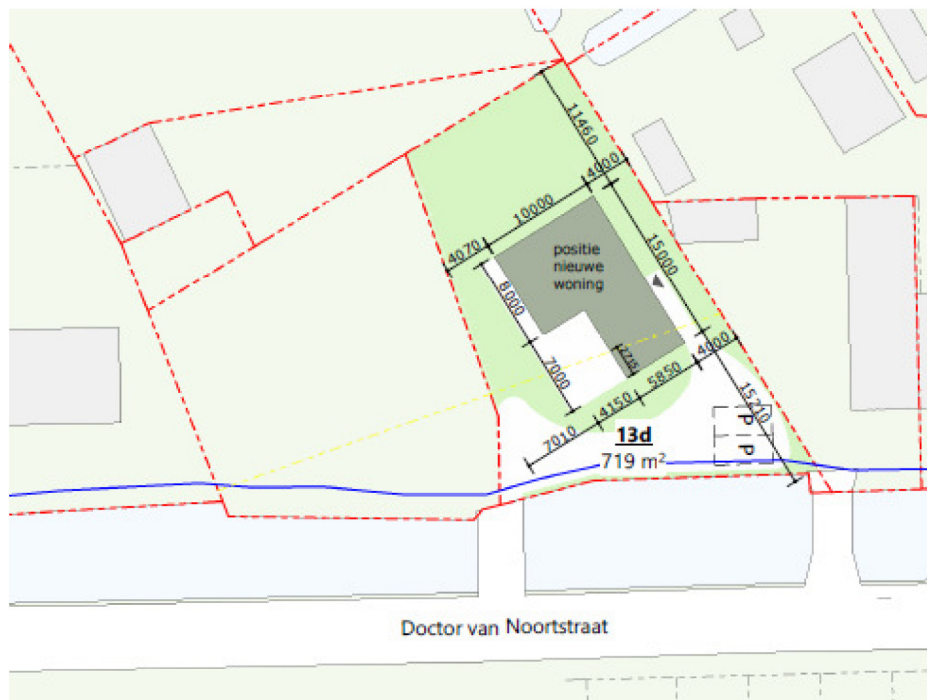
Luchtfoto bestaande situatie Doctor van Noortstraat 13 en 13d (rode contour)



**Leidschendam-
Voorburg**

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het beoogde nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam.



Positie nieuwe woning op perceel



Artist impression van de beoogde woning, gezien van de Doctor van Noortstraat
Welstandsbeoordeling



**Leidschendam-
Voorburg**

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 25 januari 2022 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 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 GRO 21501-1, versie 1_Doctor Van Noortstraat 13D Leidschendam, d.d. 07-03-2022
- bijlage I_rapport 21034_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 11-05-2021
- bijlage II_rapport BE-2021-458r_Quickscan Wet natuurbescherming, d.d. 05-05-2021
- bijlage II_rapport 21057-01_Memo onderzoek stikstofdepositie, d.d. 11-05-2021
- bijlage IV_rapport 152560_Verkennend Bodemonderzoek, d.d. 28-03-2018
- bijlage V_rapport 1277377 - Boorstaten deelonderzoek schuur, d.d. 25-11-2021
- bijlage VI_rapport 5142733100 - Archeologisch bureau- en booronderzoek voor het plangebied Stompwijk-Doctor van Noortstraat 13-13d, d.d. december 2021
- tekeningboekje 2870_Voorlopig ontwerp, d.d. 12-03-2021
- situatietekening 2870_Woning nr.13d - nieuw, d.d. 02-02-2022
- situatietekening 2870_Woningen nr. 13 + nr. 13d - nieuw, d.d. 04-02-2022

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

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

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie "Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is" op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.



**Leidschendam-
Voorburg**

Onderhavige aanvraag voor het oprichten van één vrijstaande woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

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 woensdag 23 maart 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 24 maart 2022. 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 konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is door ons beoordeeld, maar heeft geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

De weerlegging van de zienswijze (zienswijzennota), verzonden aan de indiener, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

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)

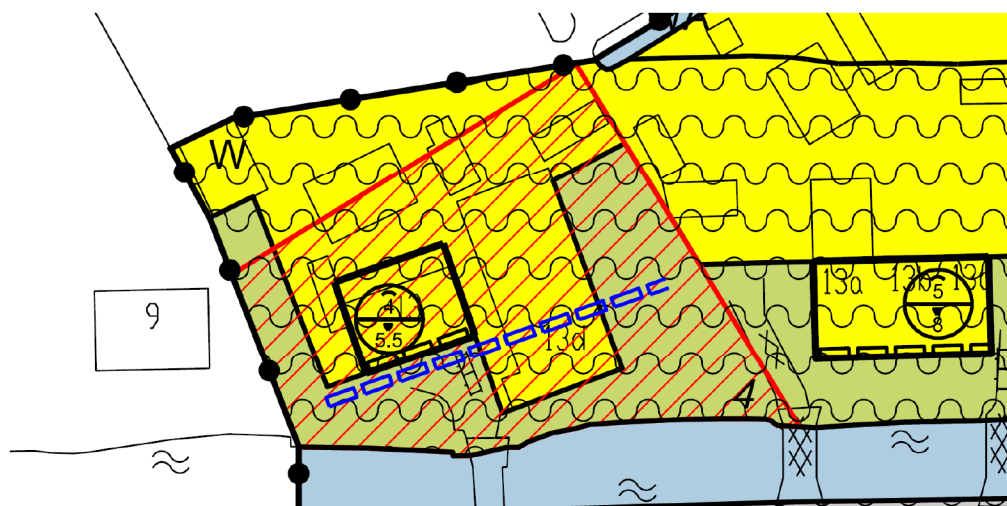
De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Stompwijk". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- | | |
|--|--------------|
| - Tuin (T) | artikel 15 |
| - Wonen (W) | - artikel 19 |
| - Waarde - Archeologie 3 | - artikel 22 |
| - Waterstaat - Waterkering | - artikel 24 |
| - Wetgeviingszone - wijzigingsgebied 4 | - artikel 34 |

De aanvraag is in strijd met artikelen 15 en 19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stompwijk" 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.



**Leidschendam-
Voorburg**



Fragment verbeelding

Hieronder gaan wij nader in op de geconstateerde strijdigheden.

Tuin – artikel 15

Overeenkomstig artikel 15.2.1 mag er niet in de bestemming Tuin worden gebouwd.

De beoogde projectie van de nieuwe woning ligt gedeeltelijk in de bestemming “Tuin”.

Wonen – artikel 19

Overeenkomstig artikel 19.2.2.a dient een woning binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

De beoogde projectie van de nieuwe woning ligt buiten het bouwvlak.

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 22

Overeenkomstig artikel 22.2.1 is het verboden om op of in de gronden te bouwen.

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 22.3.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect. Zie in dit kader ook bijlage B.

Waterstaat - Waterkering – artikel 24

Overeenkomstig artikel 24.2 mogen op, dan wel in, deze gronden ten behoeve van de bestemming Waterstaat – Waterkering uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Overeenkomstig artikel 24.3 kan het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 24.2 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.

Nu het Hoogheemraadschap van Rijnland op 8 juni 2022 een watervergunning heeft verleend (kenmerk 2022-009635) wordt het belang van de waterkering door de uit te voeren bouwactiviteiten niet geschaad. In de watervergunning heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de belangen van de waterkering met nadere voorwaarden geborgd.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 5.5 Water nader ingegaan op dit aspect.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 – artikel 34

Overeenkomstig artikel 34.1 kan het bevoegd gezag met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming binnen het op de verbeelding aangegeven gebied "Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4" wijzigen in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 19 van dit plan.

Overeenkomstig artikel 34.2 gelden voor de toepassing van de in artikel 34.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid de volgende voorwaarden:



**Leidschendam-
Voorburg**

- alle bestaande hoofd- en bijgebouwen moeten worden gesloopt;
- er mogen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebied 4;
- de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter;
- de voorgevelrooilijnen dienen in dezelfde richting te liggen als het huidige woongebouw;
- de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen dienen ten opzichte van elkaar minimaal 3 meter te verspringen;
- het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen terrein;
- de bebouwing dient te worden georiënteerd op de Dr. Van Noortstraat;
- woningen dienen ontsloten te worden vanaf de Dr. Van Noortstraat door middel van één ontsluiting;
- 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;
- het bepaalde in artikel 19 is onverminderd van toepassing;
- extra de 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.



Fragment kavel west en oost

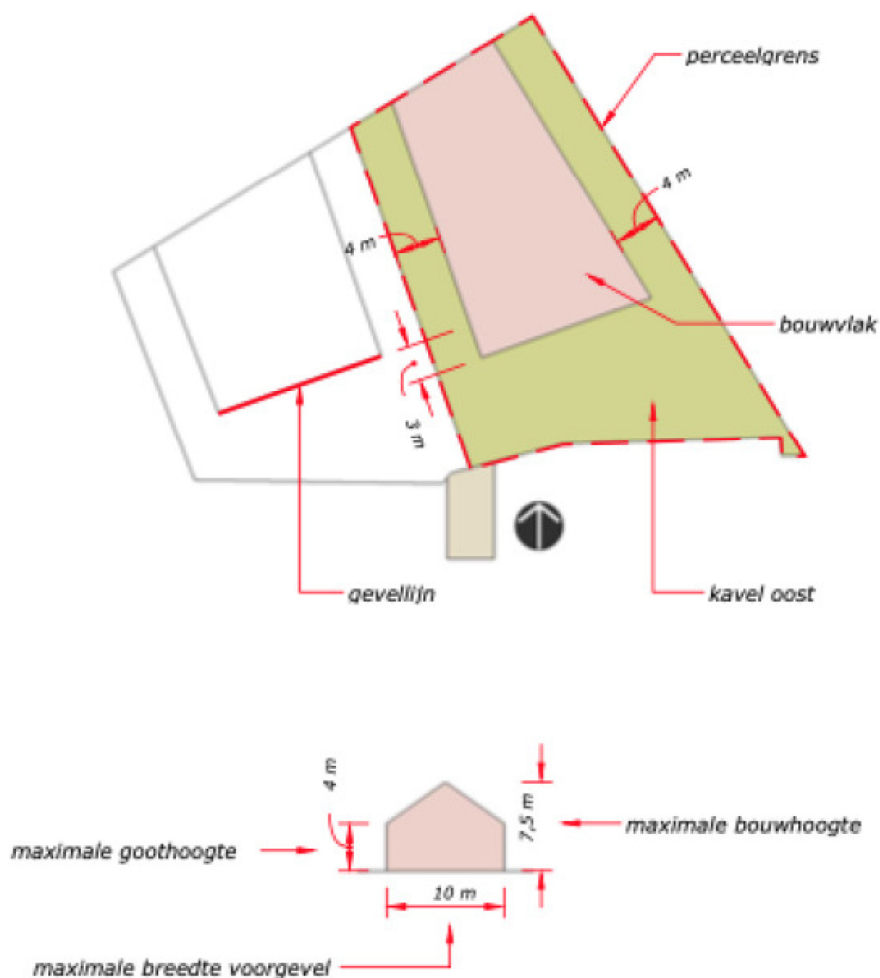


**Leidschendam-
Voorburg**

In het kavelpaspoort voor kavel oost, dus voor de woning aan de Doctor van Noortstraat 13d, zijn verder twee mogelijkheden opgenomen. In dit geval is gekozen voor de mogelijkheid 'B.5. richting Stompwijkse Vaart' en gelden de volgende voorwaarden:

- de voorgevel van de woning ligt op maximaal 3 meter vanaf gevellijn 1;
- de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt per woning maximaal 10 meter;
- de begane grond vloeroppervlakte bedraagt maximaal 120 m²;
- de goothoogte van de oostelijk gelegen woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter;

Bovenstaande voorwaarden resulteren voor de Doctor van Noortstraat 13d in onderstaand schema:



Maatvoeringen kavelpaspoort - kavel oost



**Leidschendam-
Voorburg**

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 3.3 Nieuwe situatie 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.

Besluit

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 [REDACTED], omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 15 en 19 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stompwijk" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam planologisch toe te staan;
2. aan [REDACTED], omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik, op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie B, nummer 2027, plaatselijk gemerkt Doctor van Noortstraat 13d te 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.

Leidschendam, 22 juni 2022

Namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

[REDACTED]

Teamleider Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 801527

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het beoogde nieuwbouwproject omvat het oprichten van een eengezinswoning, alsmede bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Stompwijk”

De ingediende aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

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”.

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 planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de private partij [REDACTED] wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 801527

B. Voorwaarden archeologie

Door aanvrager is het volgende onderzoek uitgevoerd:

- rapport 5142733100_Archeologische bureau- en booronderzoek voor het plangebied Stompwijk-Doctor van Noortstraat 13-13d, d.d. december 2021, van VUHbs archeologie

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Het booronderzoek heeft aangetoond dat de stratigrafie bestaat uit een antropogeen pakket dat gerelateerd kan zijn aan zowel de recent gesloopte bebouwing als de historisch bekende (en mogelijk onbekende) voorganger(s) hiervan, op veen van het Hollandveen Laagpakket vanaf 130-420 cm onder maaiveld (2.63-5.09 m –NAP), op getijden(kom)afzettingen van het Laagpakket van Wormer vanaf 300- 510 cm onder maaiveld (4.95-5.39 m –NAP);
- Voor de afzettingen van het Laagpakket van Wormer, gelegen op 300-510 cm onder maaiveld (4.95-5.39 m –NAP), geldt dat het gaat om kleiige getijden(kom)afzettingen waarin geen bodemniveaus aanwezig zijn die wijzen op een langdurig bewoonbare omstandigheden. Op basis van deze bevindingen wordt de hoge verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit het Laat- Mesolithicum en Neolithicum op dit niveau bijgesteld naar laag;
- In het gehele onderzoeksgebied zijn bewoningslagen aangetroffen die gerelateerd kunnen zijn aan zowel de recent gesloopte bebouwing als de historisch bekende (en mogelijk onbekende) voorganger(s) hiervan. Deze lagen bevinden zich vanaf het maaiveld in boringen 1, 4 en 8, en vanaf 45-125 cm onder maaiveld (1.45-2.69 m –NAP) in boringen 5, 6, 7, 9 en 10. Omdat hier nog resten ouder dan de recent gesloopte bebouwing kunnen voorkomen, blijft voor deze lagen de verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd behouden;
- Voor het nieuwe woonhuis aan de oostzijde van het plangebied zijn de plannen momenteel nog niet nader uitgewerkt. Uitgaande van de aanname dat dit min of meer ter plaatse zal zijn van boringen 5, 6, 9 en 10, kan gesteld worden dat er een archeologische verwachting zal gelden vanaf 45-125 cm onder maaiveld (2.05-2.69 m –NAP). Het is mogelijk eventueel aanwezige sporen en resten *in situ* te bewaren als een bufferzone in acht wordt genomen van minimaal 30 cm boven de hoogteligging van het potentiële niveau zoals die is weergegeven in bijlage 14 (dat wil zeggen, boven 15-95 cm onder maaiveld/1.75- 2.39 m –NAP ter plaatse van boringen 5, 6, 9 en 10). In de praktijk zal dit echter lastig blijken, zeker wanneer er ook egalisatie en grondverbetering toegepast zou worden. In het geval behoud *in situ* niet mogelijk is, wordt voor het oostelijke woonhuis

geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Advies VUHbs archeologie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Overweging

Het advies van VUHbs archeologie wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen. Dit betekent dat een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 801527

C. Specificatie becijferde leges

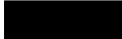
Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

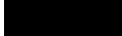
Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.4.2.3

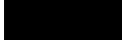
Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.4.2.2

Afwijking, buitenplans uitgebreid 2.5.1.9

€ 

€ 

€ 

€ 

€ 