



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEIT:

1. 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. 754267

Aanvraag

Op 21 juli 2021 hebben wij van [REDACTED], Doctor van Noortstraat 59, 2266 GS Leidschendam, 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 1959, plaatselijk gemerkt aan de Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

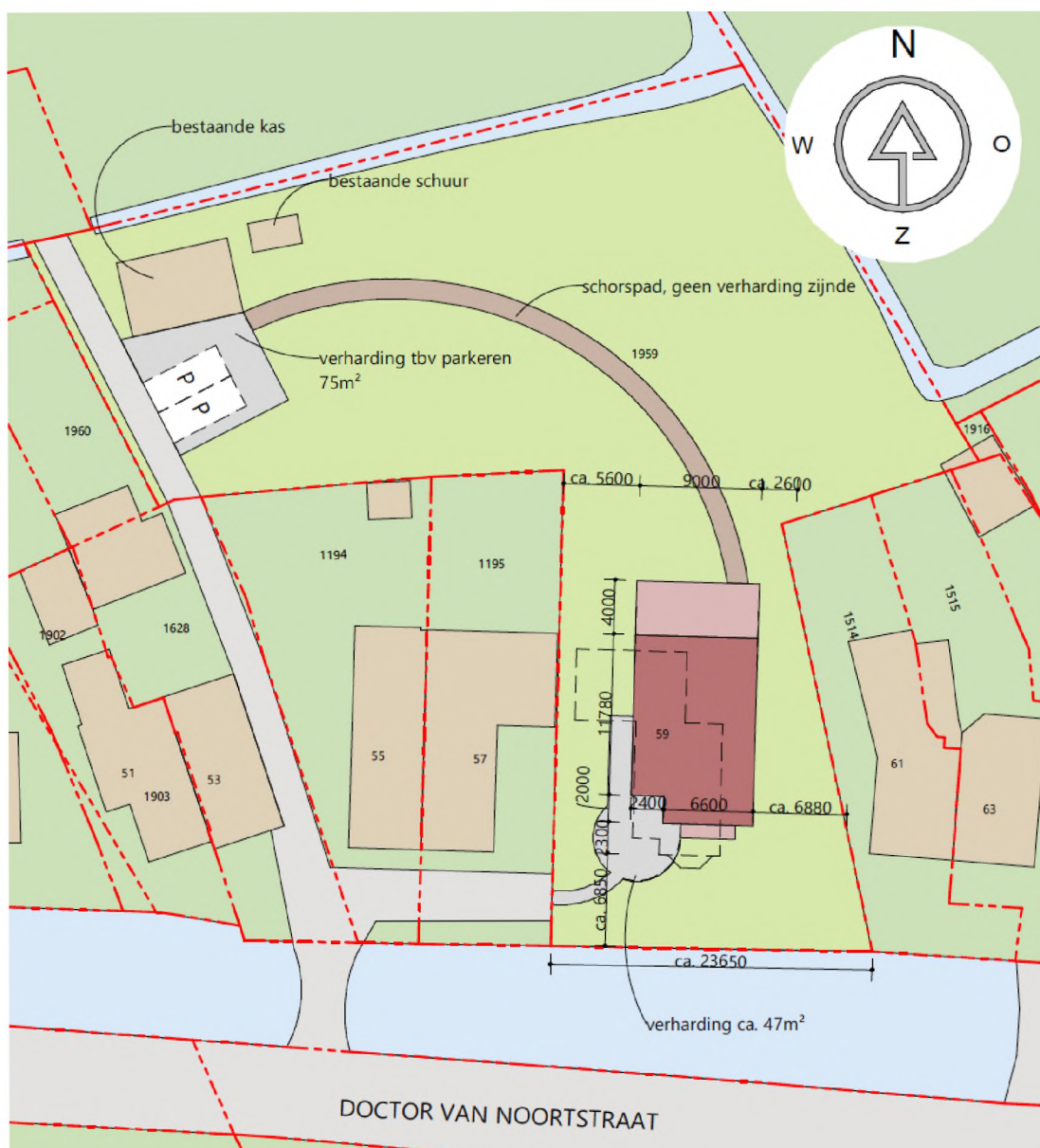
Het beoogde nieuwbouwproject omvat het oprichten van een woning ter plaatse van de bestaande woning op het perceel Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam.



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



Leidschendam-
Voorburg



Positionering nieuwe woning

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 8 februari 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier
- akkoordverklaring burens nr's 53, 55 en 57, d.d. 28-08-2021

Strijdig gebruik

- document 21496-1, versie 3_Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 02-05-2022
- bijlage I_Quickscan Wet natuurbescherming Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam, d.d. 12-03-2021
- bijlage II_Memo onderzoek stikstofdepositie Doctor van Noortstraat 59, d.d. 06-05-2021
- bijlage III_Instemming Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 18-11-2021
- bijlage IV_Verkennend bodemonderzoek Doctor van Noortstraat 59, d.d. 10-06-2021
- tekening 2738-VO.50_Nieuw situatie, d.d. 19-08-2021
- tekening 2738-OV.52_Dijkprofiel bestaand en nieuwe situatie, d.d. 01-12-2021
- tekeningboekje 2738_Aanpassing Vooroverleg Dr van Noortstraat 59 Leidschendam, d.d. 17-07-2020

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

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.

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



**Leidschendam-
Voorburg**

op 2 maart 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 3 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 het ontwerpbesluit is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is echter weer ingetrokken nadat er een privaatrechtelijk akkoord is bereikt inzake de erfafscheiding en hemelwaterafvoer. Gelet hierop kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

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". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Tuin | - artikel 15 |
| - Wonen | - artikel 19 |
| - Waarde - Archeologie 3 | - artikel 22 |
| - Waterstaat - Waterkering | - artikel 24 |



Fragment verbeelding



**Leidschendam-
Voorburg**

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.

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 gedeeltelijk 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

Op grond van artikel 22.2.1, aanhef, 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.

Gelet op het gestelde in de goede ruimtelijke onderbouwing kan vanuit oogpunt van archeologie ingestemd worden met de in dat document vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

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

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:



**Leidschendam-
Voorburg**

- 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 per e-mailbericht van 18 november 2021 heeft ingestemd met het bouwplan onder de voorwaarde dat er niet gebouwd wordt in het profiel van vrije ruimte (PVR), wordt het belang van de waterkering door de nog uit te voeren bouwactiviteiten in beginsel niet geschaad.

Gelet op o.a. het slopen van de bestaande woning, welke deels gelegen in de profiel van vrije ruimte (PVR), zal nog wel een separate watervergunning moeten worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In deze watervergunning zal het Hoogheemraadschap van Rijnland de belangen van de waterkering nader borgen.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 5.5 Water 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

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 59 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 welk gebruik, op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie B, nummer 1959, plaatselijk gemerkt Doctor van Noortstraat 59 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, 15 juni 2022

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

[REDACTED]

[REDACTED]

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum



A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

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 planschadeverhaalsparagraaf zoals opgenomen in artikel 6 van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de private partij ([REDACTED] [REDACTED]) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 754267

B. Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.	€	774.400,00
Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.4.2.3	€	230,00
Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.4.2.2	€	230,00
Afwijking, buitenplans uitgebreid 2.5.1.9	€	967,05
	€	<u>1.427,05</u>