Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit
Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” 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 drie geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 974 (ged.) en 977 (ged.), plaatselijk gemerkt Frekeweg 1A in Leidschendam.

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

Luchtfoto Frekeweg 1A

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.3º, Wabo (buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing);

NR. 595613

Aanvraag

Op 18 december 2019 hebben wij van de heer L. de Haan, Frekeweg 3, 2263 KB Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 974 (ged.) en 977 (ged.), plaatselijk gemerkt Frekeweg 1A in Leidschendam.

Afbeelding omliggende bebouwing met bestaande situatie

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op eigen terrein. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een bouwhoogte van circa 7,15 meter. De bovenste bouwlaag is als kaplaag ontworpen.

Leidschendam-Voorburg

Aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase
De aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit “Bouwen” 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 in haar vergadering van 17 december 2019 geadviseerd dat de commissie in principe kan instemmen met het ingediende bouwplan. Hiermee is in beginsel 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. realisatie 3 geschakelde woningen aan de Frekeweg 1A t/m 1C te Leidschendam, kenmerk 20429, versie 2, d.d. 20-11-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 645529 – Het oprichten van drie geschakelde woningen, Frekeweg 1A in Leidschendam

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

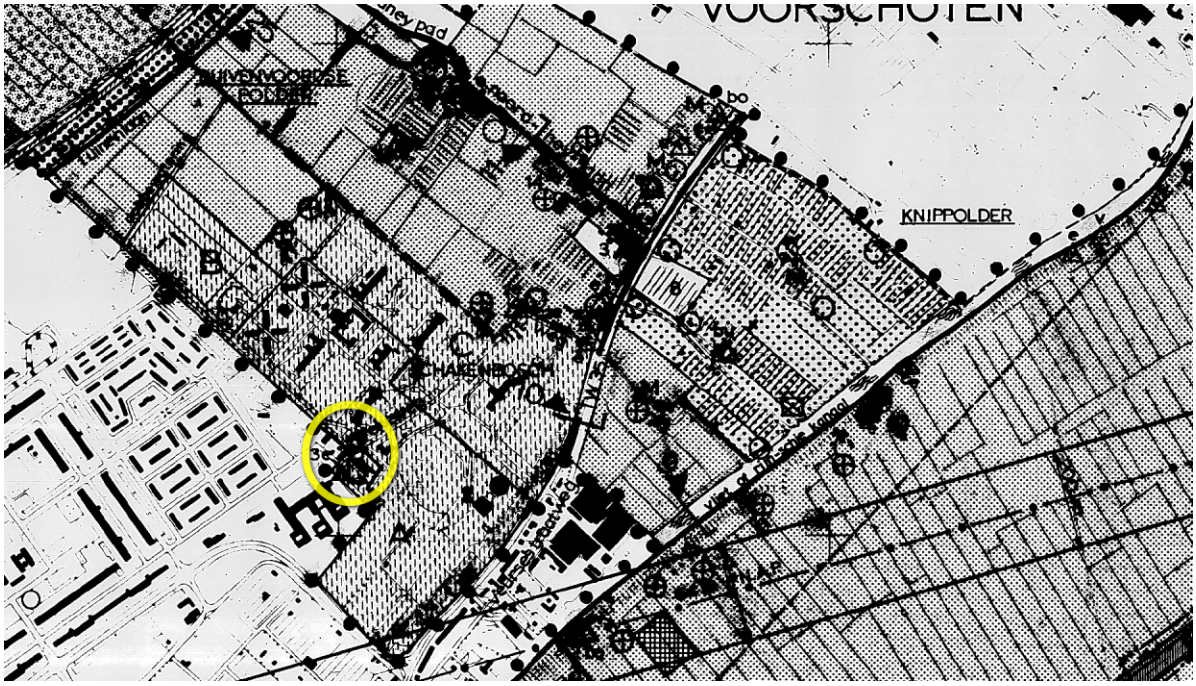
Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op datum 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2021. 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 "Landelijk Gebied 1978". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemming “Bijzondere doeleinden” (artikel 14).



Fragment plankaart

De aanvraag is <u>in strijd</u> met artikel 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De aanvraag 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.

Bijzondere doeleinden
Overeenkomstig artikel 14, eerste lid, zijn de op de kaart voor bijzondere doeleinden aangegeven gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg en een gebouw voor sociale en religieuze doeleinden met daarbij behorende bebouwing, wegen, parkeer- en groenvoorzieningen

Conclusie: Nu drie geschakelde woningen opgericht worden, wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift 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.

Archeologie
Wegens de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1978” geldt geen archeologische dubbelbestemming. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening is wel een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek
Voor het perceel is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Ecoconsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, rapportnummer 7470.001, d.d. 29-11-2019).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een strandwal ligt en daardoor een hoge archeologische verwachting heeft voor bewoningssporen vanaf het Neolithicum of een middelhoge verwachting voor de periodes dat de strandwal is afgedekt door veen. In het westelijke deel van het plangebied heeft sinds het midden van de 18e eeuw een woning of boerderij gestaan, die in 1927 is afgebrand. Funderingen of kelders van deze boerderij kunnen nog aanwezig zijn onder de huidige woningen Frekeweg 3 – 7, die in 1927 zijn gebouwd. De opstallen in het plangebied zijn in de loop van de 20e eeuw gebouwd. De nieuwbouwlocatie is voor zover bekend nooit bebouwd geweest. Wel heeft hier een paardrijbak gelegen, waarbij de bodem misschien is omgezet.

Het inventariserend veldonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw heeft uitgewezen dat de bodem hier tot een diepte van 70 tot 150 cm –mv is vergraven. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor overveende of overstoven bodems. De archeologische verwachting is hier dan ook laag.

Leidschendam-Voorburg

Advies Ecoconsultancy
Geadviseerd wordt om de nieuwbouwlocatie vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie 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.

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 L. de Haan omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Frekeweg 1A t/m 1C in Leidschendam toe te staan;

2. aan de heer L. de Haan omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van drie geschakelde woningen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummers 974 (ged.) en 977 (ged.), plaatselijk gemerkt Frekeweg 1A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2021

Leidschendam-Voorburg

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Leidschendam-Voorburg

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 595613

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding
Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van drie geschakelde woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978"
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 drie geschakelde woningen 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 1º 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 inspanningenkosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij (de heer L. de Haan) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.