Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Raadsbesluit
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.

Besluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van zestien appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt Parkweg 127 in Voorburg.

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

Luchtfoto locatie

Vogelvlucht impressie vanuit de Parkweg

Vogelvlucht impressie vanuit de Rozenboomlaan

Artist impression vanaf de hoek Parkweg / Rozenboomlaan

Artist impression vanaf Parkweg

Artist impression vanaf Parkweg

Artist impression vanaf de hoek Rozenboomlaan / Parkweg

Artist impression vanaf de Rozenboomlaan

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING 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. 692866

Aanvraag

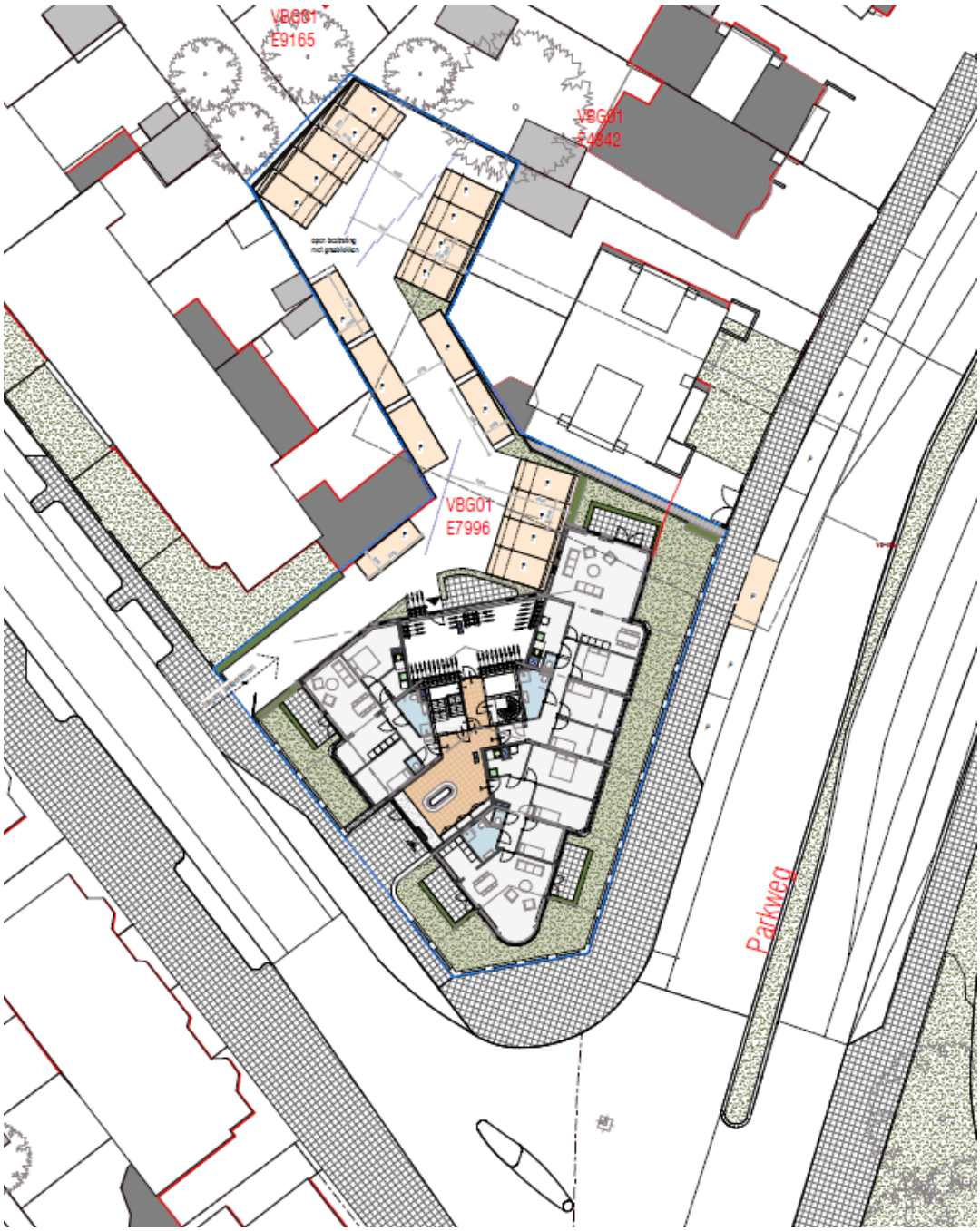
Op 18 december 2020 hebben wij van de heer M.B.E. Ruhl, handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vijftien appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt naast Parkweg 127 in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het slopen van het bestaande kantoorpand (voormalige Rabobank) en het oprichten van een appartementengebouw met in beginsel vijftien appartementen. Gedurende de aanvraagprocedure heeft initiatiefnemer de gemeente daarnaast verzocht de mogelijkheid te bieden om het circa 240 m2 grote appartement op de 3e verdieping te mogen splitsen in twee kleinere appartementen van circa 120 m2, indien de markt bij verkoop hier behoefte aan heeft, waardoor in dat geval in totaal zestien appartementen worden gerealiseerd.

Op 23 juni 2021 heeft initiatiefnemer definitief de keuze gemaakt het circa 240 m2 grote appartement op de 3e verdieping te wijzigen naar twee appartementen van circa 120 m2. Dit betekent dat de aanvraag nu totaal zestien appartementen omvat.

De appartementen zijn verdeeld over vijf bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen gedeeltelijk terug liggen ten opzichte van de achterliggende bebouwing. Op de begane grond bevindt zich de entree, de gezamenlijke inpandige berging en worden drie appartementen gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping komen per verdieping vijf appartementen. De derde verdieping bestaat uit twee appartementen en vierde verdieping bestaat uit één appartement. Het parkeren vindt plaats op maaiveld, gelijk aan de bestaande situatie.



Situering bouwplan Parkweg 127

Aanvraag bouwactiviteit, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “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 voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 8 juni 2021 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 omgevingsvergunning

Strijdig gebruik
- Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg, d.d. 12-11-2021
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 692866 – Het planologisch mogelijk maken van vijftien (zestien) appartementen, Parkweg 127 in Voorburg

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
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 2 februari 2022 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 3 februari 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 en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgeving van het ontwerpbesluit zijn drie zienswijzen (waarvan één namens meerdere omwonenden) naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

De weerlegging van de zienswijzen (zienswijzennota), verzonden aan de indieners, 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 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)
Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” van toepassing. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- Kantoor – artikel 12
- Waarde – Archeologie 5 – artikel 22
- Algemene bouwregels – artikel 28

Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikelen 12 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:

Kantoor

Overeenkomstig artikel 12.1.1 zijn de voor “Kantoor” aangewezen gronden bestemd voor:
a. kantoren;
met de daarbij behorende:
b. erven;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. ontsluitingswegen;
f. paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;

Overeenkomstig artikel 12.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen 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.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling, aangezien de voorgeschreven kantoorbestemming geen woonfunctie toelaat. Daarnaast wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd en wordt tevens hoger gebouwd dan toegestaan.

In de Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 2.3 nader op ingegaan.

Waarde – Archeologie 5

Volgens de verbeelding is het plangebied mede bestemd als “Waarde – Archeologie 5”. Op grond van artikel 22.4 dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verleend te worden.

In de Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing Parkweg 127 Voorburg 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 de heer M.B.E. Ruhl, handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 12 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;

2. aan de heer M.B.E. Ruhl, handelend namens Waaijer Projectrealisatie B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van zestien appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt Parkweg 127 in Voorburg, 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, 20 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Harry Slump
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692866

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding
Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een Ontwerp verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg"
Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg".

Functioneel
- het plan voorziet in het oprichten van vijftien (zestien) appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik

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 3º 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. Anterieure overeenkomst
Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar Waaijer Projectrealisatie B.V. gesloten. 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 den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

4. 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.

5. Archeologie

Door de aanvrager is het volgende onderzoek uitgevoerd:

- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, IDDS, rapport 62281219 versie 1.3, Parkweg 127 Voorburg, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 05-02-2021.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex waarvan waarschijnlijk de top is geëgaliseerd en deels afgegraven. Op basis van eerder booronderzoek in de directe omgeving van het plangebied, waaronder de Rozenboomlaan en de Noordenburglaan, blijkt dat de verstoring van strandwal/ oude duinen tot een diepte reikt die varieert van 0,3 tot 0,9 m -mv (ca. 0 tot 0,2 m NAP). Direct onder deze verstoringen komt een humeuze zandlaag voor die als oude bouwvoor is geïnterpreteerd. Op basis van de resultaten van dat booronderzoek aan de Rozenboomlaan en de Noordenburglaan blijkt dat die bouwvoor een dikte heeft dat varieert van 0,2 tot 0,4 m. Hiermee is er dus een potentiele archeologische laag met archeologische resten aanwezig tussen -0,2 en 0 m NAP en een niveau met potentiele archeologische sporen op -0,2 m NAP. Eventuele archeologische resten en sporen in die laag en in dat niveau kunnen dateren uit de periode Neolithicum tot Vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is er een lage verwachting voor archeologische resten aangezien gedurende de Late Middeleeuwen het plangebied buiten het dorp lag en gedurende de Nieuwe Tijd (in ieder geval vanaf begin 17e eeuw) niet bebouwd was.
- Het booronderzoek bevestigd het bureauonderzoek: het plangebied is gelegen op een strandwal/oude duinen complex waarvan de top vergraven is. Daarentegen is het plangebied dieper verstoord dan op basis van het bureauonderzoek werd verwacht. Zo blijkt de verstoring tot een diepte reikt die varieert van 1,2 tot 1,5 m –mv (-0,3 tot -0,9 m NAP). Vanwege deze verstoringen wordt aangenomen dat de top van de strandwal een lage archeologische verwachting heeft voor intacte archeologische waarden.

<u>Advies IDDS</u>

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er geen archeologisch relevante niveaus meer aanwezig zijn. Zo is de top van de strandwal/oude duinen diep verstoord geraakt. Ook zijn er bij het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen in niet-recent verstoorde grond. Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Overweging

Het advies van IDDS wordt door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen en het gebied wordt vrijgegeven ten aanzien van archeologie.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

Bijlage 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692866

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.	€	n.v.t.
Beoordeling archeologisch bodemrapport 2.4.2.3	€	177,25
Beoordeling milieukundig bodemrapport 2.4.2.2	€	177,25
Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.5.2.1	€	2.425,90
Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.4.3	€	967,05
	€	3.747,45