



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor de activiteit 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. 2001707 (voormalig 1063818)

Aanvraag

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van het wijzigen van de agrarische functie naar wonen en het vergroten van de woning en het realiseren van een tweede (burger)woning, kadastraal bekend gemeente SWK 03, sectie C, nummers 2705, 2707 en 2709, plaatselijk gemerkt Meer- en Geerweg 1 in Leidschendam. Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is besloten om geen tweede (burger)woning toe te voegen en is de aanvraag daarvoor ingetrokken.

Deze aanvraag omgevingsvergunning betreft alleen het planologische deel van het planinitiatief. Om het gewenste project uit te kunnen voeren dient er onder andere een omgevingsvergunning en/of melding aangevraagd te worden voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' en de 'Omgevingsplanactiviteit' met de onderdelen bouwwerken, uitweg en werkzaamheden uitvoeren.

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

- bestaande en nieuwe situatie
- ruimtelijke onderbouwing
- akoestisch onderzoek
- quickscan wet natuurbescherming
- aanvullend onderzoek ecologie
- aanvullend onderzoek ecologie
- memo onderzoek stikstofdepositie
- AERIUS projectberekening aanleg
- AERIUS projectberekening gebruik
- Nader bodemonderzoek
- Verkennend bodem- en asbest in grond onderzoek
- Inrichting

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Landelijkgebied" 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 de 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 planologisch mogelijk maken van het wijzigen van de agrarische functie naar wonen en het vergroten van de 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 2 juni 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 2 juni 2025 t/m 14 juli 2025. 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 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 in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijkgebied' van Leidschendam-Voorburg.

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- | | |
|---|--------------|
| - Agrarisch | - artikel 3 |
| - Waarde - Archeologie lage verwachting | - artikel 27 |
| - Waterstaat – Waterkering | - artikel 29 |

Het perceel heeft de gebiedsaanduiding:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - Paardenbeleid agrarische gebieden | - artikel 33.3 |
|-------------------------------------|----------------|

Het beoogde bouwproject voldoet niet aan de gebruiksregels en bouwvoorschriften uit de vigerende bestemmingen. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

- Ingevolge artikel 3.1.1 van de algemene bestemmingsomschrijving zijn de voor 'Agrarisch' bestemde gronden, bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een (burger)woning is niet opgenomen in de gebruiksregels en is niet toegestaan;
- Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 3.2 omdat er uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering mogen worden gebouwd;
- De gronden vallen gedeeltelijk over de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering en op grond van artikel 29.1 en 29.3.1 onder a is het strijdig om deze gronden te gebruiken voor wonen.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Landelijkgebied" 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 aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwactiviteit (technisch) en de 'Omgevingsplanactiviteit' met de onderdelen bouwwerken, uitweg en werkzaamheden uitvoeren wordt na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

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. Gelet op de hiervoor uiteengezette strijdigheden en onze overwegingen in bijlage A zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de planologische afwijking op het adres Meer- en Geerweg 1 onder de voorwaarden dat:

1. De bijgebouwen zullen voldoen aan de vergunningsvrije bouwregels;
2. De vergunning voor de flora en fauna activiteit wordt verkregen die bij de Omgevingsdienst Haaglanden in behandeling is onder zaaknummer 01098416;

3. Er wordt gezorgd voor een goede afstroming van water naar lageregelegen gebied of een watergang door het vloerpeil 20 cm boven het maaiveld te verhogen of het terrein plaatselijk te verlagen met een goot, en het vloerpeil moet 1 m boven de grondwaterstand liggen;
4. Bij graafwerkzaamheden dan wel sloop van de opstallen een melding 'graven milieubelastende activiteit' bij de Omgevingsdienst (ODH) wordt ingediend;
5. Bij graven ter plaatse van de sterk verhoogde gehalten dienen sanerende maatregelen te worden genomen;
6. Het aanwezige drukrioleringsstelsel toegankelijk blijft, hierop mag niet worden gebouwd;
7. Als een wijziging in riolering of pompput nodig is dient daar tijdig een verzoek voor ingediend te worden.

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede ons positieve advies (zie bijlage A) geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3° (strijdig gebruik), van de Wabo besluiten wij:

- een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijkgebied' met bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing en het wijzigen van de agrarische functie naar wonen en het vergroten van de woning op het perceel aan het adres Meer- en Geerweg 1 in Leidschendam toe te staan;
- een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van het wijzigen van de agrarische functie naar wonen en het vergroten van de woning op het perceel Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de genoemde voorschriften en/of verplichtingen.

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 2001707 / 1063818

Ruimtelijke advies

1. Strijdigheden met het bestemmingsplan “Landelijkgebied”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van het vergroten en het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel.

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° 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 ontwikkelingen aan Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam is in 2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers (Mw. M. C.W. Oudshoorn-Graf en dhr. L. Oudshoorn). In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

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. Meldingsplicht bij archeologische vondsten

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.