

**Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 WRO
Meeslouwerweg 2 Leidschendam**

Behorende bij B&W-besluit van 9 maart 2010

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO

1. INLEIDING

Bij besluit van 3 december 1973 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leidschendam een bouwvergunning verleend aan de heer Th. M. Lexmond voor het oprichten van een bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie B, nummer 1278, plaatselijk gemerkt Meeslouwerweg 2. De verlening van de onderhavige vergunning was naar aanleiding van het verzoek van T.M.J. Lexmond van 7 maart 1973 om de woning aan de Meeslouwerweg 2 – als hiervoor genoemd – te slopen en op de vrijgekomen plaats een nieuwe woning te bouwen. De voornoemde bouwvergunning is verleend op basis van artikel 14, derde lid onder a, van de planvoorschriften (overgangsbepaling) behorende bij het bestemmingsplan “Vlietland.”

De huidige aanvraag om een bouwvergunning eerste fase voor de bovenvermelde woning – met de intentie om deze geheel te vernieuwen, te verbouwen en uit te breiden – is ontvangen op 30 juni 2008. De werkzaamheden zijn reeds voltooid. Bij brief van 25 juli 2008 hebben wij de heer Lexmond medegedeeld dat een vrijstelling ex artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het vigerende bestemmingsplan is uitgesloten wegens luchtkwaliteit – en geluidsaspecten. Nader onderzoek heeft aangetoond dat deze aspecten geen belemmering meer vormen, zodat medewerking wordt verleend aan de legalisatie van de gehele vernieuwing, verbouwing en uitbreiding van de voornoemde woning op basis van artikel 19, eerste lid, WRO.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het bouwplan omvat de het gedeeltelijk vergroten van de voorgenoemde woning aan de achterzijde. Het plangebied wordt ruwweg begrensd door de Rijksweg A4/E19, Kniplaan en de Meerburgerlaan. Een verdere omschrijving van het bouwplan wordt in paragraaf 4 gegeven.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Bestemmingsplan

Bestemming

Het bestemmingsplan dat van kracht is voor de locatie van het bouwplan is het bestemmingsplan “Vlietland”. Dit bestemmingsplan is door GS van Zuid – Holland goedgekeurd op 4 november 1970 en bekrachtigd bij Koninklijk Besluit op 26 januari 1973. Dat betekent dat dit bestemmingsplan na de laatstgenoemde datum onherroepelijk is geworden.

De desbetreffende gronden hebben de bestemming “water met recreatieve en decoratieve functie.” De gronden zijn ingevolge artikel 5 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan bestemd voor de aanleg en instandhouding van meren, plassen, vijvers, kanalen en sloten met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en werken. Vorenstaande impliceert dat op de locatie Meeslouwerweg 2 geen woning is toegestaan, behoudens hetgeen op grond van het overgangsrecht – in casu artikel 14 van de planvoorschriften behorende bij dit plan – mag zijn gebouwd.

In 1973 is er een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van de woning op de voornoemde locatie. Deze bouwvergunning is verleend op basis van het overgangsrecht. Nadien is deze woning verbouwd, vernieuwd en uitgebreid waarvoor thans een bouwaanvraag ligt.

Procedure

Het bouwplan is strijdig met de planvoorschriften van het bestemmingsplan. Een binnenplanse vrijstelling is in het vigerende bestemmingsplan voor voornoemd perceel niet voorhanden, hetgeen ertoe strekt dat een vrijstelling is vereist op grond van artikel 19, eerste lid, WRO.

3.2 Relatie met andere ruimtelijke plannen

Streekplan Zuid-Holland West

Het Streekplan Zuid – Holland West – vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid – Holland in februari 2003 – is van toepassing op deze locatie. Ingevolge de Streekplankaart heeft de locatie Meeslouwerweg 2 te Leidschendam de bestemming “openluchtrecreatie of stedelijk groen”. In dergelijke gebieden kunnen (verspreid) natuur-, landschappelijk en cultuurhistorische waarden voorkomen. Vorenstaand gebied valt onder het “Groenblauwe raamwerk”. Het provinciaal beleid is erop gericht dit raamwerk robuust en duurzaam te maken. Noodzakelijke randvoorwaarde daarbij is een vitale landbouw. Robuust wil zeggen dat de verschillende functies een plaats hebben zonder dat de kwaliteit van het raamwerk als geheel wordt aangetast. Duurzaam wil zeggen dat het raamwerk als groenblauwe ruimte behouden blijft ook al kunnen de functies erin veranderen.

Om de huidige kwaliteiten van het groenblauwe raamwerk te beschermen is in de eerste plaats het landelijk gebied beschermd door het aangeven van rode contouren om het stedelijk gebied waarbuiten geen verstedelijking is toegestaan. Bezien de Streekplankaart valt de locatie als hiervoor genoemd buiten de bovenvermelde rode contour.

Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden

Het RSP Haaglanden – vastgesteld in 2002 door het Stadsgewest Haaglanden ingevolge artikel 36c en volgende WRO – heeft de locatie Meeslouwerweg 2 te Leidschendam bestemd als “bestaand recreatiegebied”; een bestaand of in uitvoering zijnde binnen – of buitenstedelijk aaneengesloten gebied ten behoeve van dag – en/of verblijfsrecreatie. Deze bestemming valt onder “Landelijk Gebied”. In paragraaf 2.6.7. van dit plan wordt gesteld dat uitbreiding van bestaande en realisering van nieuwe recreatieve functies in het groengebied slechts is toegestaan mits de maat en schaal van de functie passen binnen het karakter van het groengebied, alsmede dat de recreatieve, ecologische, waterhuishoudkundige en de afgeleide functies van het groengebied niet worden belemmerd, dat het een versterking van de totale omgevingskwaliteit bewerkstelligt en de openbare toegankelijkheid van het regionale groene netwerk waarborgt.

4. JURIDISCH - STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

4.1 Afwijkingen bestemmingsplan

De bestaande woning Meeslouwerweg 2 waaraan de werkzaamheden zijn uitgevoerd – in casu zijnde de gehele vernieuwing, verbouwing en uitbreiding van het perceel – is gelegen in het bestemmingsplan “Vlietland”. Op dit perceel rust op grond van voorschrift artikel 5 de bestemming ‘water met recreatieve en decoratieve functie’. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van meren, plassen, vijvers, kanalen en sloten met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:

1. deze bestemming door burgemeester en wethouders zal worden uitgewerkt;
2. in, op of over de gronden- vóórdat een nader uitgewerkt bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen- uitsluitend mag worden gebouwd, indien de op te richten gebouwen en andere bouwwerken naar hun bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar hun afmetingen en hun plaats binnen het plan in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een uitgewerkt en reeds vastgesteld bestemmingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
3. onder de sub 2 bedoelde omstandigheden slechts bouwvergunning mag worden verleend, indien gedeputeerde staten vóóraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaren hebben.

Bezien vorenstaande is geen bebouwing anders dan in overeenstemming met de bestemming op het perceel Meeslouwerweg 2 toegestaan, behoudens hetgeen op grond van het overgangsrecht mag worden gebouwd. Zoals we reeds zagen in paragraaf 3.1. is er voor dit perceel in 1973 een

bouwvergunning door het college van burgemeester en wethouders afgegeven voor de bouw van de woning op basis van artikel 14, derde lid, van de planvoorschriften. Dit artikel omvat het overgangsrecht en stelt;

“Behoudens vrijstelling als bedoeld in lid 6 mogen geen gebouwen worden opgericht anders dan op een bouwperceel, waarvan de oppervlakte tenminste bedraagt:

- a. 3 ha indien het betreft een woning of een bedrijfsgebouw ten behoeve van een landbouw – of weidebedrijf;*
- b. 1 ha indien het betreft een woning of bedrijfsgebouw ten behoeve van enig ander agrarisch bedrijf.”*

Lid 6 van artikel 14 – waar lid 3 naar verwijst – omvat (voor zover relevant):

“Indien zulks ten behoeve van een juiste bedrijfsvoering noodzakelijk is kunnen burgemeester en wethouders, behoudens het bepaalde in lid 7 en na één of meer door gedeputeerde staten aan te wijzen deskundigen dienaangaande te hebben gehoord, de navolgende vrijstellingen te verlenen;

- c. van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van een hoofdbedrijfswoning respectievelijk voor de bouw van een ander agrarisch bedrijfsgebouw, mits de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 2 ha bedraagt, indien het betreft een landbouw – of weidebedrijf en tenminste 0.50 ha indien het betreft enig ander agrarisch bedrijf.”*

Artikel 14, derde lid, van de planvoorschriften van het reeds genoemde plan zorgt in casu voor een ruime mogelijkheid om de voortzetting van de op dat moment nog werkzame agrarische bedrijven mogelijk te maken totdat de aan deze gronden toegekende bestemming gerealiseerd zal worden.

4.2 Het overgangsrecht, bouwplan en de vrijstelling

Het gebruik van de woning als burgerwoning staat niet meer ter discussie.¹ Vorenstaande impliceert dat het onderhavige gebouw niet in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het legitieme gebruik van de voornoemde woning impliceert niet dat daarmee het bouwplan zondermeer binnen het bestemmingsplan past, dan wel dat deze op voorhand is toegestaan. Het overgangsrecht met betrekking tot het gebruik is weliswaar niet meer aan de orde maar het overgangsrecht met betrekking tot het gebouw is nog steeds onverkort van toepassing.

Het bouwplan beoogt het plaatsen van een uitbouw aan de linkerzijde van de woning die een diepte heeft van 2,59 meter en zich gedeeltelijk uitstrekt over de tweede bouwlaag. De hoogte is 4,83 meter ten opzichte van het erf. Voorts is de kap van de woning reeds doorgetrokken en zijn wolfseinden aangebracht. Dakbedekking – zijnde dakpannen – is vervangen door een rieten dak. Er is een staalconstructie aangebracht die de drager van de kap vormt. Een betonvloer en de daarbij

¹ Pagina 6 van het advies van de bezwaarschriftencommissie van 24 februari 2009

behorende fundering zijn aan de linkerkzijde van de woning aangebracht. Raam – en deurkozijnen zijn vervangen en gewijzigd.

Het overgangsrecht heeft geen legaliserende werking ten aanzien van illegaal opgerichte bebouwing, dan wel het vernieuwen en uitbreiden van de onderhavige woning. Dat is uitsluitend mogelijk bij ondermeer een bestemmingsplan dan wel een vrijstelling.

De aanvraag voor een bouwvergunning ten behoeve van de realisering van het onderhavige bouwplan is bij ons ingediend op 30 juni 2008. Dit is voor de inwerkingtredingsdatum van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008. Artikel 1.9.1.10 Overgangsrecht Wro stelt dat het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet (Wro) van toepassing blijft ten aanzien van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), waarvan het verzoek is ingediend voor dat tijdstip. Vorenstaande bepaling beoogt dus – zoals blijkt uit de wetsgeschiedenis (Kamerstukken II 2006 – 2007, 30 938, pagina 20) – uitdrukkelijk mogelijk te maken dat ook na 1 juli 2008 nog vrijstellingen ex artikel 19, eerste lid, van de WRO worden verleend. De vraag of bij de verlening van de bouwvergunning onder het regime van de gewijzigde Woningwet nog wel gebruik kan worden gemaakt van de tentijde van de bouwaanvraag nog niet verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de WRO is door de voorzieningenrechter bevestigd.² Bovenstaande impliceert dat er geen sprake kan zijn dat een vrijstelling die onder het regime van de WRO is aangevraagd of verleend zijn werking verliest in geval na 1 juli 2008 om bouwvergunning wordt verzocht.³

Mutatis mutandis is door de heer Lexmond een aanvraag om een bouwvergunning op 30 juni 2008 ingediend – dus voor de inwerkingtreding van de Wro – welke in strijd is met het bestemmingsplan, zodat – gelet op artikel 46 Woningwet oud – wij komen tot het geven van een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, van de WRO nadat Gedeputeerde Staten van Zuid – Holland hieromtrent een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

4.3. Relatie met het toekomstig bestemmingsplan

Zoals artikel 19, eerste lid, WRO aangeeft dient de ruimtelijke onderbouwing eveneens te impliceren dat er een beschrijving wordt gegeven van de verhouding tussen het bouwplan en de toekomstige bestemming van het betreffende gebied alwaar het bouwplan betrekking op heeft. Thans is er in voorbereiding het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2011”, alwaar het perceel gelegen is in de bestemming – voorzover het de woning betreft waarop het bouwplan zich richt – “Wonen”. Hiermee wordt het voornoemde bouwplan opgenomen in bovenstaand bestemmingsplan.

² Rb. Middelburg, Awb 09/619, LJN:BJ8368, 27 augustus 2009.

³ Vz.Rb. Utrecht, LJN: BJ2935, 17 juli 2009.

5. FLORA- EN FAUNA

Gezien de geringe omvang van het plangebied, de ligging en het huidige karakter wordt het onwaarschijnlijk geacht dat ten gevolge van het project schade wordt toegebracht aan de mogelijk beschermde flora – en fauna dan wel hun leefgebieden. Er is dan ook afgezien van een onderzoek naar de flora en fauna.

6. MILIEU

6.1 Geluid

Het perceel is gelegen in het buitenstedelijk gebied als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) en grenst aan de Rijksweg A4. Blijkens artikel 74 lid 1 onder b Wgh heeft een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken een zonebreedte van 600 meter.

Artikel 83, zevende lid, Wgh stelt dat met betrekking tot buiten de bebouwde kom nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en die dienen ter vervanging van bestaande woningen voor de te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 58 dB kan worden vastgesteld. De reeds gebouwde, vernieuwde en uitgebreide woning is een vervanging van de oorspronkelijke woning. In dat kader geldt een waarde van ten hoogste 58 dB.

Blijkens de conclusies van het rapport “Akoestisch onderzoek in verband met verbouwing woning Meeslouwerweg 2 te Leidschendam” van HK Consultants B.V, 8 mei 2009, – welke wij onderschrijven – is er geen sprake van een overschrijding van de bovengenoemde 58 dB norm.

Kortom het plan is niet in strijd met de diverse regelgeving inzake geluid.

6.2 Luchtkwaliteit

Het bouwproject valt onder de Regeling niet in betekende mate (Regeling nibm). Voorschrift 3A.2 dat correspondeert met artikel 4 van voornoemde Regeling stelt dat woningbouwlocaties – in geval van één ontsluitingsweg – netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat. Vorenstaande impliceert dat het bouwproject valt onder de Regeling nibm. Dit betekent dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (zie artikel 1, eerste lid, van het Besluit nibm).

Kortom het plan is niet in strijd met de diverse regelgeving inzake luchtkwaliteit.

6.3 Bodem

Uit een door Almad Eco B.V. uitgevoerd verkennend bodemonderzoek van 18 januari 2010 blijkt dat sprake is van lichte verontreinigingen. Op basis van geldend beleid hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Milieuhygiënisch zijn er geen problemen te verwachten.

6.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid en dan ook een belemmering opleveren voor of belemmerd worden door de ontwikkelingen – zijnde de algehele vernieuwing, verbouwing en uitbreiding – van de woning. Ook is het plangebied niet gelegen aan een verkeersroute voor gevaarlijke stoffen. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voornoemde ontwikkelingen van de woning voorhanden.

7. WATER

Uit bovenvermeld bodemonderzoek blijkt tevens dat er geen verontreiniging van het water heeft plaatsgevonden.

8. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

8.1 Archeologie

Blijkens de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid – Holland is er ten aanzien van de archeologische waarde een lage trefkans te verwachten in het gebied alwaar het perceel Meeslouwerweg 2 zich bevindt. Er is in dit kader dan ook sprake van een kleine kans op archeologische sporen. Ingevolge pagina 27 van de Nota Archeologie van de provincie Zuid – Holland vormen de regels voor ruimte het toetsingskader voor artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures.

In hoofdstuk 6 van de nota Regels voor Ruimte (versie 1 januari 2007) van de voornoemde provincie is vermeld dat in ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met inbegrip van monumenten en archeologie. Dit inhoudt in dat, als dergelijke waarden bekend zijn of verwacht worden, ruimtelijke plannen een paragraaf over het gemeentelijk beleid ten aanzien van deze moeten bevatten. Terreinen met archeologische waarden volgens de Archeologische Monumentenkaart dan wel de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid – Holland, dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot versterking van het

bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag.

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam – Voorburg hebben in een samenwerkingsverband, te weten het Pact van Duivenvoorde, een archeologiebeleid ontwikkeld. De gemeenten dienen op basis van de herziende Monumentenwet bij ruimtelijke ontwikkelingen het behoud en de integratie van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

8.2 Monumenten en waardevolle of beeldbepalende bebouwing

Het bouwplan betreft geen rijks- of gemeentelijke monument.