



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” 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 achtendertig eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 11893, 11894 en 11895, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat 1 (Billiton) te Leidschendam.

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



Impressie bouwplan Billitonlocatie



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.3^o,

Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#))

Nr. 20161035

Aanvraag

Op 12 juli 2016 hebben wij van de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., Postbus 75, 2600 AB Delft, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van achtendertig eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik voor de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 11983, 11984 en 11985, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat 1 (Billiton-locatie) te Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van in totaal achtendertig eengezinswoningen met parkeervoorzieningen. De bovenste bouwlaag van de woningen wordt uitgevoerd als kaplaag (behoudens kopgevels). Het parkeren wordt, op enkele parkeerplaatsen langs de randen na, gerealiseerd op het binnenhof.

Aanvraag tweede fase

De aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen", "Uitrit aanleggen of veranderen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkmogelijkheid procedure 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 16 augustus 2016 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 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 Woningbouw aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam, d.d. 17-03-2017
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20161035/1632791 – Nieuwbouw achtendertig eengezinswoningen met parkeervoorzieningen, Dokter van Zeelandstraat 1 (Billiton) te Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Raadhuis" 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 7 juni 2017 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 8 juni 2017. 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 binnen het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en raakt voor een klein deel het bestemmingsplan "Damcentrum". Laatstgenoemde levert geen strijdige situatie(s) op. De aanvraag is echter wel in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt".

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

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Kantoor (K) | – artikel 9 |
| - Waarde - Archeologie 5 | – artikel 23 |
| - Waarde - Archeologie 6 | – artikel 24 |
| - Waterstaat - Waterkering | – artikel 26 |
| - Algemene bouwregels | – artikel 28 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 9 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, 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 – artikel 9

1. Overeenkomstig artikel 9.1.1 zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor kantoren.



Dit betekent dat het oprichten van de eengezinswoningen en bijbehorende erven in strijd is met het voorgeschreven gebruik. Dit geldt ook voor het aanleggen en gebruiken van de parkeervoorzieningen ten dienste van deze woonfuncties;

2. Overeenkomstig artikel 9.2.2, onder a, mogen (hoofd-)gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
Het bouwplan is hiermee in strijd, aangezien een deel van de eengezinswoningen buiten het bouwvlak is gelegen;
3. Overeenkomstig artikel 9.2.2, onder b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven
Het bouwplan is hiermee in strijd, aangezien een deel van de eengezinswoningen buiten het bouwvlak is gelegen. Binnen de bouwvlakken, zoals op de verbeelding is aangegeven gelden diverse maximale goot- en bouwhoogten. Voor een aanzienlijk deel ervan is dit echter maar maximaal 3 respectievelijk 9 meter. De eengezinswoningen in dit deel van het bouwvlak zijn hiermee in strijd, aangezien de nokhoogten circa 10 respectievelijk 11,30 meter bedragen;

Waterstaat - Waterkering – artikel 26

1. Overeenkomstig artikel 26.1.1 zijn de voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.
Dit betekent dat het oprichten van de eengezinswoningen en bijbehorende erven in strijd is met het voorgeschreven gebruik, voor zover gelegen binnen deze bestemming;
2. Overeenkomstig artikel 26.2, onder a, mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in sublid 26.1.1 genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter, gemeten vanaf het peil;
Het bouwplan is hiermee in strijd voor zover gelegen binnen deze bestemming;
3. Overeenkomstig artikel 26.2, onder b, mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – 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 zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
Het bouwplan is hiermee in strijd voor zover gelegen binnen deze bestemming;

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragrafen 1.3 en 3.1 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.



Waarde - Archeologie 5/6 – artikel 23/34

Op grond van artikel 23/24, vierde lid, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem ten behoeve van dit bouwplan een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” verleend te worden. Dit onderdeel van de omgevingsvergunning zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit. Immers kan pas gedegen archeologisch onderzoek op de locatie worden uitgevoerd na sloop van de huidige bebouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragrafen 3.1 en 6.2 nader ingegaan op het thema archeologie.

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 1).

De ruimtelijke onderbouwing geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast voldoet het ingediende bouwplan aan de op 20 januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) ‘Ruimte voor Ideeën’ en de op 18 december 2015 door het college vastgestelde ‘Spelregelkaart’.

Gelet op de locatie nabij doorgaande verkeerswegen dient voor het bouwplan een hogere grenswaarde voor het wegverkeer te worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek (Herontwikkeling Bilton-locatie in Leidschendam, Akoestisch onderzoek, 25 april 2016, Van Kooten akoestisch advies, rapportnr. 1612.R01) gaat hier nader op in. In het akoestisch onderzoek is aannemelijk gemaakt dat geen doelmatige maatregelen voorhanden zijn aan de bron of in het overdrachtsgebied waarmee de geluidbelasting op die gevels kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet.

Het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan ons beleid, zoals nader gemotiveerd in ons ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dat als bijlage is toegevoegd en gelijktijdig met de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning eerste fase ter inzage zal worden gelegd.

Het definitieve besluit hogere grenswaarden zullen wij voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het definitieve besluit omgevingsvergunning eerste fase nemen.



Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 1), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast voldoet het ingediende bouwplan aan de op 20 januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën'.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, van de Wabo, besluiten wij:

1. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 9 en 26 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. Aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van achtendertig eengezinswoningen, alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik voor de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 11983, 11984 en 11985, plaatselijk gemerkt Dokter van Zeelandstraat 1 (Billiton-locatie) te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2017

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester



Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20161035

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad op 20 januari 2015 een Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën' vastgesteld. De ontwikkeling valt in deelgebied Noord, waarvoor op 18 december 2015 een spelregelkaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het ingediende bouwplan voldoet aan de daarin gestelde spelregels.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" en "Damcentrum"

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van achtendertig eengezinswoningen, alsmede bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

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^o van de Wabo. Daarbij kan van de vigerende bestemmingsplannen 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 locatie en de strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. In deze overeenkomst zijn 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.

Onderstaand wordt nog wel nader ingegaan op het thema "Archeologie" in verband met noodzakelijke vervolgacties.

5. Archeologie

Aanvrager heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) laten opstellen door bureau RAAP (RAAP-NOTITIE 5508). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen eventuele archeologische resten op de flanken van de strandwallen kunnen worden verstoord. Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied uit Oude Duin- en Strandzanden (flanken van een strandwal met Oude Duinen) al dan niet afgedekt door veen en / of klei. Voor de Oude Duin- en Strandzanden gold een hoge archeologische verwachting voor het Laat Neolithicum tot en met de Bronstijd.

Tijdens het verkennend booronderzoek is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem van het plangebied in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied ter plaatse van de bestaande bebouwing tot grote diepte (minimaal 1,5 tot 2 m –Mv) verstoord is geraakt. In de niet bebouwde delen, waar de Oude Duin- en Strandzanden zijn afgedekt door veen en/of klei, zijn deze afzettingen echter nog niet verstoord. De top van de strandwal met Oude Duinen aan de zuidoostzijde van het plangebied is wel verstoord door recente bodemingrepen.

Op de flanken van de strandwallen kunnen daarom nog onverstoorde archeologische resten aanwezig zijn. Voor die delen van het plangebied blijft dan ook de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd van kracht.

Op basis van het vooronderzoek is gebleken dat de waarde van het plangebied nog niet voldoende is aangetoond en dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden. Ten behoeve van het vervolgonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Voor het uitvoeren van proefsleuvenonderzoek dient eerst een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld te worden die de gemeente ter beoordeling voorgelegd krijgt. Na instemming hiervan dient met het vervolgonderzoek zo spoedig mogelijk te worden gestart.