

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 7 december 2021
Nummer 2596
Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch mogelijk maken van zestien appartementen met parkeervoorzieningen aan de Parkweg 127 in Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door R de Jager

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van zestien appartementen met parkeervoorzieningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummer 7996, plaatselijk gemerkt naast Parkweg 127 in Voorburg.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vijftien appartementen met parkeervoorzieningen aan de Parkweg 127 in Voorburg.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan het alleen door middel van een uitgebreide procedure met een project-afwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de raad een lijst vastgesteld van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De voorliggende aanvraag past niet binnen deze categorieën (het gaat om het nieuw bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Voorburg). Dit betekent dat voor deze aanvraag alsnog een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

De woningbouw draagt bij aan het hoofddoel van "Een groene, duurzame woongemeente", met als subdoel "Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen".

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

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 verzocht de mogelijkheid te bieden om het circa 240 m² grote appartement op de 3^e verdieping te mogen splitsen in twee kleinere appartementen. Op 23 juni 2021 heeft initiatiefnemer definitief de keuze gemaakt het circa 240 m² grote appartement op de derde verdieping te wijzigen naar twee appartementen van circa 120 m². Dit betekent dat de aanvraag nu in 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 bergingen en drie appartementen. Op de eerste en tweede verdieping komen per verdieping vijf appartementen. De derde verdieping bestaat uit twee appartementen en de vierde verdieping bestaat uit één appartement.

De beoogde situatie wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Het bouwplan levert een bijdrage aan de versterking van de (woon)kwaliteit van de gemeente. Door middel van functieverandering en herstructurering zorgt de ontwikkeling voor het toevoegen van een nieuw woonmilieu nabij oud Voorburg zonder dat dit de groenstructuur aantast. Het transformeren van de kantoorfunctie naar een woonfunctie draagt bij aan het versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen.

Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012). Ten aanzien van omgevingskwaliteit zal de herontwikkeling zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig gebouw passend in de aard van het landschap (stedelijk gebied). De ontwikkeling van appartementen speelt in op de behoefte van ouderen die hun eengezinswoning willen verkopen en gelijkvloers dichtbij het centrum willen wonen. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van zowel de projectlocatie als voor de directe omgeving leidt.

De initiatiefnemer heeft de omgeving op verschillende momenten betrokken bij de ontwikkeling. Middels een brief en participatiebijeenkomst is de omgeving de kans geboden input te geven. De input van de omgeving heeft bijgedragen aan het nu voorliggende bouwplan. In paragraaf 5.2.2 en bijlage 12 van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing is een uitgebreid verslag opgenomen. De initiatiefnemer zal de omgeving voorafgaand aan de start van de procedure nogmaals informeren.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in de bouw van zestien appartementen. Toepassing van de parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 24 parkeerplaatsen, waarvan er 19 voor de bewoners zijn en 5 voor bezoekers. Het bouwplan voorziet in 19 parkeerplaatsen op eigen terrein en er wordt één extra openbare parkeerplaats gerealiseerd. In totaal zijn er daarmee 20 parkeerplaatsen opgenomen in het bouwplan. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt om alle parkeerplaatsen (24 stuks) op eigen terrein op te lossen. De vier parkeerplaatsen voor bezoekers worden opgevangen in het openbaar gebied. Uit onafhankelijk onderzoek door Datacount is gebleken dat de openbare parkeerdruk op het maatgevende moment in de week onder de 85% blijft. Het onderzoek is terug te vinden de ruimtelijke onderbouwing. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid kunnen parkeerplaatsen voor bezoekers derhalve opgevangen worden in het openbaar gebied.

Sociale woningbouw

De omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw' zoals vastgesteld op 7 juli 2020. De beleidsregels woningbouw 2018-2021 zijn daarom van toepassing. Hierin is bepaald dat per woningbouwproject 30% sociaal moet zijn, dat zou voor voorliggend project betekenen dat er afgerond 5 sociale woningen gerealiseerd moet worden. Het bouwplan voldoet hier niet aan met 4 sociale woningen, koop en/of huur (25%).

Vanwege het geringe aantal wooneenheden, verzoekt de ontwikkelaar om een afwijking van de in de beleidsregels gestelde 30% sociale woningbouw. Het plan is met 16 wooneenheden kleinschalig. Het plan voorziet in vier sociale koop- en/of huurwoningen en twee middeldure woningen. Binnen dit kleine aantal woningen wordt er dus 62,5% aan vrijesectorwoningen opgeleverd, 25% sociale woningen en 12,5% middeldure woningen. Deze uitgebalanceerde woningdifferentiatie is voldoende motivatie om medewerking te verlenen aan deze afwijking.

Conform het beleid dient een initiatiefnemer in dit geval een afdracht te doen in het vereveningsfonds. Gezien de geringe omvang van het project wordt dit niet zinvol geacht, de acute woningbehoefte wordt hiermee niet opgelost. Ter compensatie van het niet halen van de 30% norm worden daarom 2 middeldure woningen gerealiseerd in plaats van een afdracht in het vereveningsfonds. In de ruimtelijke onderbouwing is een volledige argumentatie opgesteld waarom afwijking van het woningbeleid gerechtvaardigd is.

Conform gemeentelijk beleid blijven sociale huurwoningen voor (minimaal) 30 jaar als sociale huurwoningen op de markt. Voor de koopwoningen geldt een anti-

speculatiebeding. Voor de sociale koopwoningen geldt een termijn van 15 jaar, wat aansluit op eerdere besluiten waarbij is ingestemd met sociale/goedkope koop. Voor de middeldure koopwoningen geldt een anti-speculatiebeding van 10 jaar aangezien de koopprijs hoger ligt dan de prijs van sociale koopwoningen en dit aansluit bij de regionale afspraken. Deze afspraken zijn in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Financiën

Het betreft een private bouwontwikkeling op eigen grond. De gemeentelijke kosten worden volledig gedekt door de bouwleges en de verhaalskosten conform de anterieure overeenkomst. De eventuele planschade wordt door middel van een planschade-verhaalsovereenkomst op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Communicatie

De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp hogere grenswaarden) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en de Staatscourant en liggen dan met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken digitaal ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na terinzagelegging wordt (met inachtneming van eventuele ingekomen zienswijzen) een definitief besluit genomen. Indien geen zienswijzen worden ingediend is de verklaring van geen bedenkingen automatisch definitief en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlagen bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2596	Ontwerpbesluit hogere waarden
2596	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2596	GRO Parkweg 127 in Voorburg
2596	Tekeningen bouwplan Parkweg 127 in Voorburg