

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 8 november 2022
Nummer 2830
Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch maken van vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen op het achtergelegen terrein ter hoogte van Leidsekade 6-10b in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Bremer
Behandeld door R de Jager

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: F, nummers 2906, 3010 (ged.), 3779, 3781, 3782 (ged.) 3787 (ged.) en 3788 (ged.), plaatselijk gemerkt achterterrein Leidsekade 6 t/m 10b in Leidschendam.
- 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 21 december 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het planologisch maken van vijftien appartementen met fietsenstalling en parkeervoorzieningen op het achtergelegen terrein ter hoogte van Leidsekade 6-10b in Leidschendam.

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). 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 oprichten van een appartementengebouw met vijftien appartementen met fietsenstalling en bijbehorende parkeervoorzieningen.

De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen en geplaatst op een open onderbouw, waaronder zich 27 parkeerplaatsen bevinden. Op de begane grond bevindt zich daarnaast de centrale hoofdentree. Naast het appartementengebouw wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd.

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 Leidschendam zonder dat dit de groenstructuur aantast. Het transformeren van de voormalige opslagterrein 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.

Het nieuwbouwproject maakt integraal onderdeel uit van de herontwikkeling van het achterterrein tot toekomstig, gemeentelijk parkeerterrein. De omgeving is op verschillende momenten betrokken bij deze herontwikkeling.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in de bouw van vijftien appartementen. Toepassing van de parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 23 parkeerplaatsen, waarvan er 18 voor de bewoners zijn en 5 voor bezoekers. Het bouwplan voorziet in 27 parkeerplaatsen op eigen terrein onder het appartementengebouw en er worden 4 extra openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om alle parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

Naast het voorgestelde bouwplan worden er ook openbare parkeerplaatsen gerealiseerd door de gemeente. Op dit parkeerterrein worden 52 parkeerplekken gerealiseerd, dus er is afdoende gelegenheid voor extra bezoekers om te parkeren.

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.

De initiatiefnemer geeft aan dat er geen belegger of investeerder gevonden is om sociale huur in het project te exploiteren en heeft een ontheffing aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Conform het beleid dient een initiatiefnemer in dit geval een afdracht te doen in het vereveningsfonds. 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

Datum 8 november 2022
Nummer 2830
Pagina 4/4

Bijlagen bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2830	Ontwerpbesluit hogere waarden
2830	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2830	GRO Appartementengebouw Leidsekade 6-10 Leidschendam
2830	Voorlopig ontwerp 15 appartementen Leidsekade Leidschendam