

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 28 mei 2024

Nummer 3812

Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch mogelijk maken van negenenveertig appartementen, drie commerciële ruimten en vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen aan de Damlaan 38-40 in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van negenenveertig appartementen, drie commerciële ruimten en vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen aan de Damlaan 38-40 in Leidschendam, het voormalige postkantoor, de 'nummercentrale';
- b. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

2. Aanleiding

Op 8 december 2023 heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van negenenveertig appartementen, drie commerciële ruimten, en vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen (deels in parkeergarage), met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10823, 12124 (ged.), 12125, 12198, 12297, 12808 en 12809, plaatselijk gemerkt Damlaan 38-40, KPN-nummercentrale en naast Rijnlandstraat 36 in Leidschendam.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide Wabo-procedure met een project-afwijkingbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) 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. Afwegingen

De ontwikkeling van de locatie Damlaan 38 - 40, sluit aan op de doelstellingen van het Masterplan Damcentrum, tot revitalisatie van het centrum. Op deze locatie staan het voormalige postkantoor, de 'nummercentrale' en een aantal omliggende gebouwen. Deze maken plaats voor 53 woningen met 3 commerciële ruimtes aan het steegje tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat. Verder wordt 1 nieuwe wijkcentrale (KPN) op het binnenterrein gerealiseerd en bevat het plan een parkeergarage.

Het nieuwbouwplan voor Damlaan 38 - 40 bevat het volgende programma:

- 17 appartementen, duur
- 5 woon-werkwoningen
- 12 appartementen, starters
- 15 appartementen, middensegment
- 4 stadswoningen
- 3 commerciële ruimten

Met het plan wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. De toevoeging van de wat grotere appartementen en woon-/werkwooningen voorziet eveneens direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen), dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (via die doorstroming).

Het plan voor de Damlaan 38 - 40 sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012). Het bouwplan is onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.

Sociale huurwoningen

Op 1 juli 2022 is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar is hier sprake van.

Artikel 4 van de verordening bepaalt dat bij een bouwplan met 10 of meer woningen de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma dient te realiseren.

De locatie is onderdeel van de uitvoering van het Masterplan Damcentrum. Voor de realisatie van dit Masterplan is tussen de gemeente en ontwikkelende partijen een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Deze overeenkomst dateert van vóór de inwerkingtreding van de Verordening. Op grond van artikel 3 lid 2 sub d van de Verordening blijven de bepalingen van de Verordening buiten toepassing voor de gronden die onder de werking van de SOK vallen.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in de bouw van 53 woningen en 3 commerciële ruimten. Toepassing van de parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 52 parkeerplaatsen. Met bezoekersparkeren erbij zijn in totaal 58 parkeerplaatsen benodigd. Het plan voorziet in 59 parkeerplaatsen (34 parkeerplaatsen op de begane grond en 25 parkeerplaatsen in de parkeergarage).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat geen van de parkeerplaatsen openbaar is. Alle parkeerplaatsen worden onderdeel van een op te richten VvE.

De parkeerplaatsen worden privaatrechtelijk gekoppeld aan de woningen. Voorts vindt er geen dubbelgebruik plaats. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om alle parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen en leidt het bouwplan niet tot een toename van de parkeerdruk in openbaar gebied.

Voor fietsparkeren zijn verschillende voorzieningen gecreëerd. De woningen aan de Damlaan en Rijnlandstraat beschikken over een eigen berging (dus de stadswoningen en woon-werkwoningen), waarin de fietsen geparkeerd kunnen worden. De 12 starterswoningen hebben een gezamenlijke fietsstalling. De overige appartementen hebben eveneens eigen bergingen voor de fietsen.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het betreft een private bouwontwikkeling op eigen grond. De gemeentelijke kosten (inclusief planschade) worden gedekt door de bouwleges en de verhaalskosten conform de Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Alle kosten die de gemeente mogelijk maakt (inclusief planschade) worden door middel van de samenwerkingsovereenkomst op de ontwikkelende partij afgewenteld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt iedereen de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft op 22 september 2022 een informatie-/inloopavond gehouden over de (her)ontwikkeling. Er zijn vragen gesteld die de ontwikkelaar heeft beantwoord en beschreven in een verslag. De tweede informatie-/inloopavond is gehouden op 20 april 2023, ook hiervan is een verslag geschreven. De verslagen zijn terug te vinden op de website www.damlaanontwikkeling.nl. De ontwikkeling heeft een positieve reactie ontvangen.

De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en op www.overheid.nl en liggen vervolgens 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,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlagen bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
3812	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
3812	Ruimtelijke onderbouwing Damlaan 38-40, d.d. 16 mei 2024
3812	Tekeningen