



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 25 mei 2021

Nummer 2305

Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen aan de Landscheidingstraat 2 in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door EM Tolido

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 5828, 6534, 11858, 11193 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Landscheidingstraat 2 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 16 november 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van honderddrieënvijftig woningen aan de Landscheidingstraat in Leidschendam. Het nieuwbouwproject "Leytsche Hof" omvat het oprichten van honderddrieënvijftig woningen met parkeervoorzieningen (parkeergarage) en is als "gesloten bouwblok", gelegen tussen de Oude Trambaan, Rijnlandstraat, Schoorlaan en Landscheidingstraat.

Het nieuwbouwproject bestaat uit een mix woningen (18 eengezinswoningen, 11 maisonnettes en 124 appartementen) ontsloten via aangrenzend maaiveld, galerijen of gelegen in appartementengebouwen. Onder de verhoogde binnentuin in het hart van het gesloten bouwblok (niveau 1+) bevinden zich de parkeervoorzieningen, de bergingen en de fietsenstallingen op maaiveld (niveau 0+) en de parkeerkelder (niveau -1). De in- en uitrit naar de parkeervoorzieningen en de trap naar de binnentuin zijn gelegen in de Rijnlandstraat. De hoofdentree's van de eengezinswoningen en appartementen zelf bevinden zich aan zijde openbaar gebied (aan de Rijnlandstraat, de Oude Trambaan, de Schoorlaan en de Landscheidingstraat).

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. 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 Leidschendam). 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 “Aantrekkelijke variatie 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)

De beoogde situatie wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Het bouwplan “Leytsche Hof” sluit aan op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum. Het masterplan gaat voor dit bouwplan uit van een herontwikkeling in gesloten bouwblok met een mix van woningtypes, gelegen aan een (semi-openbaar) binnenhof ingericht als groene ruimte. Op de kop van de Rijnlandstraat is een markante toren voorzien van dertien verdiepingen. Deze vormt de ruimtelijke begrenzing van de J.S. Bachlaan en leidt de Rijnlandstraat in. Aan de zijde van de Schoorlaan sluit het bouwplan qua woningtypologie aan op het naastgelegen bouwplan Schoorlaan. Ook hier is sprake van “mooi wonen” aan het water middels een nog te graven, brede vaart. Met het voorgestelde bouwplan wordt aan deze uitgangspunten voldaan. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in de bouw van 18 grondgebonden koopwoningen (herenhuizen), 11 gestapelde koopwoningen (maisonnettes), 25 koopappartementen en 99 huurappartementen. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 190 parkeerplaatsen (144 voor de woningen en 46 voor de bezoekers).

Het bouwplan voorziet in de bouw van een parkeergarage op maaiveld, waarin 103 parkeerplaatsen zijn opgenomen. Daarnaast komt op niveau -1 een parkeergelegenheid voor nog eens 57 auto's. In totaal zijn er daarmee 160 parkeerplaatsen opgenomen in het bouwplan.

Uit de op 2019 door de gemeenteraad vastgestelde geactualiseerde parkeerbalans blijkt dat voor het plan Leytsche Hof 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn toebedeeld. Met een totale parkeerbehoefte van 190 parkeerplaatsen en met 160 parkeerplaatsen op eigen terrein, is de parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen op te vangen in het openbaar gebied, nu in de parkeerbalans 37 plaatsen voor dit bouwplan in de openbare ruimte zijn opgenomen. Dit betekent dat het plan past binnen de parkeerbalans.

Sociale woningbouw

Er wordt niet voorzien in sociale woningbouw. De reden daarvoor is dat in de samenwerkingsovereenkomst uit 2004, waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot woningbouw in Leidschendam-Centrum, is afgesproken dat de ontwikkelende partijen minimaal 30% van de te slopen sociale woningen zullen herbouwen (artikel 7.4 van de overeenkomst). Hieraan is inmiddels voldaan in de woningbouwplannen voor de Plaspoelstraat, de Landscheidingsstraat en het Damplein.

In de ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend.

Financiën

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.

Communicatie

De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp besluit hogere grenswaarden) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en de Staatscourant 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,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Datum 25 mei 2021
Nummer 2305
Pagina 4/4

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2305	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2305	Ruimtelijke onderbouwing Leytsche Hof
2305	Tekeningen bouwplan Leytsche Hof