



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 20 juli 2021

Nummer 2338

Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van 34 woningen aan de Westeinderweg 1A - 5 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 34 woningen en parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 en 1209, plaatselijk gemerkt Westeinderweg 1A - 5 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?

Op 25 februari 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 34 woningen en parkeervoorzieningen aan de Westeinderweg 1A - 5 in Leidschendam. Het nieuwbouwplan bestaat uit het realiseren van 23 grondgebonden woningen, 8 beneden-boven-woningen (t.b.v. sociale woningbouw) en 3 appartementen. De woningbouw vindt plaats op de percelen Westeinderweg 1A, 3A en 5. De betreffende percelen zijn voorheen voor het grootste gedeelte in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De aanwezige opstallen zullen worden gesloopt.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Voordat het college dit projectafwijkingsbesluit kan nemen, moet de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgeven.

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 5 woningen buiten de bebouwde kom, inclusief de kern Stompwijk. 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?

De beoogde situatie wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp, aan de Doctor van Noortstraat en Westeinderweg, en maakt daarmee ruimtelijk onderdeel uit van de kern. Het gebied ligt in een overhoekgebied welke is ontstaan door de schuine richting van het slagenlandschap ten opzichte van de Doctor Van Noortstraat. Deze overhoek is geruime tijd als kansrijke locatie gezien voor het bouwen van woningen ten behoeve van de grote woningvraag die Stompwijk kent. De ontwikkeling binnen het projectgebied vormt in deze overhoek een waardevolle permanente invulling waarbij de taluds van de waterkering behouden blijven als grasland. Hiermee is de openheid en daarmee het zicht vanaf de Doctor Van Noortstraat op de Nieuwe Vaart en het achtergelegen landschap gewaarborgd. Met het behoud van deze openheid wordt tevens invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om te voorkomen dat de bebouwing aan de Doctor van Noortstraat een gesloten wand gaat vormen.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet verwijst naar de landschappelijke context van het agrarisch (slagen-)landschap. Elementen die toegepast zijn, refereren naar het agrarisch erf. De bebouwing is geconcentreerd rondom het erf, en de architectuur verwijst nagenoeg letterlijk naar schuren en stallen. Op, of aan, de dijk wordt het dijklint afgemaakt middels woningen die zich voegen in de naastgelegen architectuur. Bouw- en kaphoogte, alsmede kleurstelling van de bakstenen passen in het lint. Ook de materialisering van de buitenruimte wordt gerefereerd naar de sobere en doelmatige kleuren en materialen van het boerenerf. Materialen als (afgestrooid) asfalt, grind, baksteen, gras, en erfbeplanting vormen het palet waaruit gekozen zal worden. De beplantingssoorten refereren, evenals de stedenbouwkundige opzet, naar beplanting dat voorkomt binnen het boerenerf. (Knot-)wilgen, boerenjasmijn, meidoornhagen, hortensia's en grasvelden bepalen het beeld.

Parkeren

Het bouwplan resulteert in een parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen. Er worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de twee-onder-een kap woningen en 59 'mandelige' parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het bouwplan.

Sociale woningbouw

Op 14 juli 2020 is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 in werking getreden. 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. Er is in dit geval voor inwerkingtreding van de verordening een

Pagina 3/4

overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de initiatiefnemer, waardoor de verordening niet van toepassing is (o.g.v. artikel 3 lid 5 onder a van de Verordening).

Op basis van de Beleidsregels Woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg 2018-2021 zouden 10 sociale huurwoningen (30%) moeten worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft met de gemeente (in de anterieure overeenkomst) afgesproken dat er 8 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Tevens wordt er voor 2 woningen een afdracht in het sociale vereveningsfonds gedaan. Hiermee wordt voldaan aan de Beleidsregels Woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg 2018-2021.

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

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 en ontwerp omgevingsvergunning) 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

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
--------	-----------

2338

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Datum 20 juli 2021
Nummer 2338
Pagina 4/4

2338	Ruimtelijke onderbouwing Westeinderweg 1A - 5
2338	Tekeningen bouwplan Westeinderweg 1A - 5