

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 26 november 2024
Nummer 3982
Onderwerp Raadsvoorstel Afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen Oosteinde 241-245 Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van een appartementencomplex met 25 betaalbare appartementen, gelegen aan Oosteinde 241-245 in Voorburg.
- b. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

2. Aanleiding

De bestaande bebouwing in het plangebied Oosteinde 241-245 in Voorburg staat er al jaren vervallen bij en is aan vernieuwing toe. Herontwikkeling op deze locatie is een grote uitdaging, onder andere vanwege het kleine perceel dat nabij het spoor is gelegen.

Na een intensief (voor)traject met de gemeente wordt nu een haalbaar plan voorgesteld voor het realiseren van een appartementencomplex met 25 betaalbare woningen aan het Oosteinde 241-245 in Voorburg.

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan door middel van een uitgebreide procedure medewerking aan het plan worden verleend. Voordat het college dit besluit 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 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam). Dit betekent dat voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers 3627 collegevoorstel en raadsbrief 'Principebesluit medewerking herontwikkeling Oosteinde 241-245 Voorburg'.

3. Afwegingen

Deze locatie biedt kansen om te voorzien in de vraag naar betaalbare woningen. Realisatie daarvan vormt, samen met het hoognodig verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de voornaamste aanleiding van het voorliggende plan. Een uitgebreide toelichting hiervan is te vinden in bijgaande Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Afdracht Vereveningsfonds sociale woningbouw

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het bouwplan zal afwijken van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' om minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren en in te stemmen met de betaling van een financiële bijdrage van € 245.791,- aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw door Oosteinde 241-245 B.V., zijnde een afdracht om de verplichting 7 sociale huurwoningen te realiseren af te kopen. Aangezien het zeer lastig is geweest op deze locatie een haalbaar bouwplan te ontwikkelen en deze plek er anders nog steeds jaren vervallen bij staat, is het advies op grond van artikel 23 van de Verordening om in te stemmen met de afkoop van het vereiste aandeel sociale huurwoningen.

Groene inpassing

Conform het principebesluit zou perceel 7139 ter beschikking moeten komen ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan. Na serieuze pogingen om tot onderhandeling te komen is gebleken dat dit niet zal lukken. Daarom is binnen de mogelijkheden, dus op eigen grond van de ontwikkelaar, invulling gegeven aan maximale inpassingsmogelijkheden.

Mobiliteit

Tijdens de projectfase in 2022 was de Nota Parkeernormen 2012 van kracht. In een later stadium in 2023 is gerekend met parkeernormen en uitgangspunten uit de Conceptnota Parkeernormen 2023. Het belangrijkste uitgangspunt van de nieuwe nota is dat deze nota uitgaat van een kansengerichte benadering bij bouwplannen om de mobiliteitstransitie te bevorderen. Een ontwikkelaar kan een maximale korting van 30% op de parkeereis krijgen wanneer wordt voldaan aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- Nabijheid hoogwaardig OV
- Toepassen deelauto's
- Excellente fietsvoorzieningen

De gehanteerde parkeernormen en de mobiliteitskorting (15%, vanwege nabijheid hoogwaardig OV) zijn toegepast conform de conceptnota. De tweede mogelijkheid voor het toepassen van een mobiliteitscorrectie is het toevoegen van deelmobiliteit bij een ontwikkeling. In de nota zijn richtlijnen opgenomen zoals het maximum aantal deelauto's per aantal woningen (1 per 30 woningen) en dat er minimaal 3 auto's nodig zijn zodat de kans op 'misgrijpen' voor de gebruiker minimaal is. Met deze richtlijnen is het niet mogelijk gebleken voor de ontwikkelaar om de mobiliteitskorting voor deelmobiliteit toe te passen.

Ontwikkelaar was bereid om mee te werken aan het inpassen van excellente fietsenstallingen op de grond van naastgelegen perceel (7139), die in eerste instantie beschikbaar zou moeten komen ten behoeve van een goede inpassing voor het project. Helaas is gebleken dat dit niet zal lukken. Het inpassen van de excellente fietsenstallingen naast de randstadrail zou met name dienen om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van RR halte Leidschendam-Voorburg te verbeteren. Hier wordt de komende jaren door de gemeente aan gewerkt in samenwerking met partijen als MRDH en HTM. De ontwikkelaar staat er welwillend tegenover om hierover mee te denken en deze ontwikkeling en de ontwikkeling aan het Oosteinde 241-245 in samenhang te bekijken.

In het voorliggende ontwerp heeft de ontwikkelaar wel een overdekte fietsenberging op het maaiveld kunnen realiseren. Aan een aantal voorwaarden van een excellente fietsenstalling kan niet worden voldaan (extra ruime plekken, direct naast entree van het pand, en openbare reparatiemogelijkheden voor de fiets).

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het betreft een private bouwontwikkeling. De gemeentelijke kosten worden volledig gedekt door de bouwleges en de verhaalskosten conform de anterieure overeenkomst. In de AOK is geregeld dat eventuele planschade voor rekening is van de ontwikkelende partij. De opbrengsten in het kader van de afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale woningbouw zullen in 2025 worden gestort in de Reserve Verevening Sociale Woningbouw.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp besluit afwijken normoppervlak sociale huurwoningen) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en 't Krantje 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 door het college.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel
3982 Tekeningen Oosteinde 241-245 Voorburg

Datum 26 november 2024
Nummer 3982
Pagina 4/4

3982 Ruimtelijke onderbouwing Oostende 241-245 Voorburg d.d. 11 november 2024
3982 Concept raadsbesluit vvgb Oostende 241-245 Voorburg