Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 26 september 2017
Onderwerp Omgevingsvergunning eerste fase voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) in Leidschendam met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Categorie A

Verseonnummer 1937246 / 1968010
Portefeuillehouder Wethouder Kist
Behandeld door Mevrouw Tolido

1. Samenvatting

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota projectafwijkingsbesluit "Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)" en de benodigde definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de omgevingsvergunning voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) in Leidschendam verleend kan worden.

Op 30 mei 2017 is door de raad al een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan afgegeven. Het plan is in de tussentijd niet meer gewijzigd. Het college realiseert zich dat op dit moment een discussie plaatsvindt over de parkeerbalans in Leidschendam Centrum. De raad organiseert hierover een Open Raadhuisavond op 3 oktober. Het college legt toch dit bouwplan aan u voor, gezien het eerdere besluit in uw raad, maar vooral omwille van de toekomstige bewoners en de financiële consequenties die een extra vertraging in het vergunningentraject voor hen oplevert (verlopen van hypotheekoffertes en eventuele boetes die hier aan verbonden kunnen zijn).

2. Procesverloop

Op 5 februari 2016 heeft het college een aanvraag omgevingsvergunning 1e fase ontvangen voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) in Leidschendam. De nieuwbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a.3o,Wabo). Op 30 mei 2017 heeft de raad besloten de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat tegen het besluit geen zienswijzen zijn ingediend. De ontwerp vvgb heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) na

publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant van donderdag 15 juni 2017 t/m woensdag 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Er is tijdens de ter inzage periode een zienswijze (namens diverse omwonenden) ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld, maar geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit te herzien. Nu er tijdens de ter inzage termijn een zienswijze is ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve vvgb moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

3. Wettelijk kader
Artikel 6.5, lid 2 Bor bepaalt dat de vvgb slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om te concluderen dat het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) in Leidschendam in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Inhoud ingediende zienswijze
De ingediende zienswijze richt zich onder meer op de situering en hoogteligging van het bouwplan ten opzichte van de bestaande bebouwing en op parkeren. De situering van het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan (het bouwplan valt aan de kant van de indieners van de zienswijze geheel binnen het bouwvlak). Het bouwplan ligt hoger dan de bestaande omliggende bebouwing, het nieuwe perceel zal niet afwateren op de bestaande bebouwing en waar nodig zullen extra bouwkundige maatregelen getroffen worden. Toekomstig onderhoud aan de bestaande bebouwing blijft ook in de nieuwe situatie mogelijk.

De overige zienswijze betreft het effect van het bouwplan op de parkeersituatie. Omwonenden stellen dat het bouwplan de bestaande hoge parkeerdruk verder verhoogt. Het bouwplan is onderdeel van een gebiedsontwikkeling, waardoor ook de openbare ruimte betrokken mag worden bij het voldoen aan de parkeereis. In Leidschendam-centrum worden de bouwplannen getoetst aan een dynamische parkeerbalans voor het gehele plangebied. De gemeente hanteert daarbij de in het parkeerbeleid vastgestelde rekenmethodiek. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte maken deel uit van deze balans. Het bouwplan voorziet in de bouw van 16 eengezinswoningen en 10 appartementen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden deels op eigen terrein gerealiseerd (10 stuks). De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied opgevangen. Voor het merendeel zijn dit bestaande parkeerplaatsen, er zullen ten opzichte van de huidige situatie nog 5 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Uit de parkeerbalans blijkt dat de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgevangen kunnen worden.

Uit een telling van mei 2017 blijkt de huidige parkeerdruk in het gebied als geheel op orde te zijn, al kan de parkeerdruk per straat verschillen waardoor sommige bewoners een stukje moeten lopen van/naar de parkeerplaats. Ook met de toevoeging van de A2-locatie blijft de parkeerdruk in het gebied onder de 85%. Kleine wijzigingen in de parkeercapaciteit ten gevolge van bijvoorbeeld een

verplaatste uitrit, worden verwerkt in de dynamische parkeerbalans, zodat deze altijd sluitend is voor de eindsituatie. Dit heeft dan effect op toekomstige bouwplannen.
Een uitgebreide reactie op de zienswijze is opgenomen in bijbehorende zienswijzennota.

4. Financiële toelichting en risico's
Alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt worden door middel van de samenwerkingsovereenkomst op de ontwikkelende partij afgewenteld, inclusief planschade.

5. Communicatie
Na het afgeven van de definitieve vvgb, kan de omgevingsvergunning verleend worden. De verleende omgevingsvergunning en de definitieve vvgb zullen in de Staatscourant en de gemeenterubriek worden gepubliceerd en zullen nog voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken kan een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt, beroep bij de rechtbank instellen. Beroep staat ook open voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

6. Conclusie en voorstel
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) in Leidschendam niet te verlenen. Het college stelt voor aan de raad in te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 9287, 9266, 10813, 12278, 12279, 12280, 12281, 12282, 12283, 12284, 12285, 12286 en 12287 plaatselijk gemerkt Plaspoelkade /Warmoezierstraat (A2-locatie) te Leidschendam.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:	Onderwerp:
1954370	Omgevingsvergunning
1954383	Ruimtelijke onderbouwing
1954387	Zienswijzennota projectafwijkingsbesluit "Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)"