

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.A2locatie-VG01)

Collegevergadering d.d. 26 september 2017
Raadsvergadering d.d. 31 oktober 2017
Behorende bij raadsbesluit 2017 /

**ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT
“PLASPOELKADE/WARMOEZIERSTRAAT (PLASPOELKADE A2)”**

1. INLEIDING

Het projectafwijkingbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)”, welke bestaat uit een ontwerpbesluit omgevingsvergunning 1^e fase en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (afgegeven door de raad op 30 mei 2017, Versenr. 1857976) heeft ter inzage gelegen van donderdag 15 juni 2017 t/m woensdag 26 juli 2017.

In de periode van terinzagelegging is er één zienswijze (namens diverse omwonenden) ingediend. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en is derhalve ontvankelijk.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende ‘zienswijzennota Projectafwijkingbesluit Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)’ omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijze. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het projectafwijkingsbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)”, is één schriftelijke zienswijze ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend.

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Verseon-nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	1555173	Indiener(s) zienswijze 1	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	26 juli 2017

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)” heeft ter inzage gelegen van donderdag 15 juni 2017 t/m woensdag 26 juli 2017. De zienswijze, die schriftelijk over het projectafwijkingsbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)” is ingediend, is binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten) en daarmee tijdig ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de Wbp is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indiener van de zienswijze wordt hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indieners zienswijzen Projectafwijkingsbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)” opgesteld. Dat overzicht wordt niet op papier dan wel elektronisch beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit “Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)”.

01. Indiener(s) zienswijze 1

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamanten zijn van mening dat het beoogde bouwproject niet voldoet aan de krachtens regelgeving minimaal in acht te nemen afstand tussen een nieuw bouwproject en een bestaande erfscheiding. De beoogde bouwwerken van de nieuwbouw, zijnde een woning/tuinafscheiding en berging, grenzen direct aan of tegen de bergingen van de woningen Tuinderijstraat 1 t/m 9. Het plegen van toekomstig onderhoud aan deze bestaande bergingen wordt op deze wijze ernstig belemmerd dan wel onmogelijk. Voorts is volgens reclamanten onduidelijk op welke hoogte het beoogde bouwwerk komt ten opzichte van de huidige bebouwing. Echter de nieuw aangebrachte bestrating ten behoeve van de beoogde nieuwbouw is significant hoger dan de bestaande. Een ongewenst hoogteverschil is hierdoor onvermijdelijke te verwachten. Afwatering naar de percelen en toebehoren van de Tuinderijstraat 1 t/m 9 door hoogteverschillen zal leiden tot schade en dit is onaanvaardbaar.

Reactie:

Op de bestemmingsplankaart is te zien dat het bouwvlak tot de erfgrens loopt. Er mag dus tot op de erfgrens worden gebouwd. Er zijn in het bestemmingsplan geen nadere regels opgenomen waarin wordt aangegeven wat de minimale afstand tussen een nieuwbouwproject en een bestaande erfscheiding moet zijn. De strijdigheid van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan ziet niet op de situering van de bebouwing aan deze zijde op het perceel. Deze situering is geheel in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5:50 uit het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Binnen 2 meter van de grenslijn zijn geen vensters, muuropeningen of balkons die uitzicht op het erf van reclamanten geven (de hoekwoning krijgt geen ramen in de zijgevel). Er is naar onze mening daarom ook geen sprake van aantasting van de privacy van de bestaande omwonenden.

*Het onderhoud aan de bestaande bergingen van reclamanten zal mogelijk blijven. Dit zal waar nodig met de toekomstige bewoners moeten worden afgestemd. Bovendien is in artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: **“Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen”**. Door deze bepaling is naar onze mening voldoende gewaarborgd dat toekomstig onderhoud aan de bergingen door de komst van de nieuwbouw niet belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt.*

De huidige bebouwing ligt inderdaad lager dan de voorgestelde nieuwbouw. De nieuwbouw zal echter niet afwateren op de percelen en toebehoren aan de Tuinderijstraat. De afwatering van de nieuwe woningen wordt middels een eigen/apart afwateringssysteem gerealiseerd en waar benodigd zullen bij hoogteverschillen (betonnen) keerwanden worden aangelegd.

2. De beoogde inpandige parkeervoorziening voldoet niet aan de eis “parkeren op eigen terrein”. De beoogde parkeervoorziening in relatie tot de parkeersituatie in het Damcentrum met name voor zone 5, alwaar de woningen van reclamanten zijn gelegen, zorgen voor een parkeerprobleem. Dit project is het sluitstuk binnen zone 5.

Reactie:

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. Ter indicatie is de parkeerbalans onderverdeeld in 5 deelgebieden om de spreiding van de parkeerdruk over het gebied te bekijken. Overloop tussen verschillende deelgebieden is echter mogelijk en soms noodzakelijk. Het project is dan ook geen sluitstuk voor zone 5. De balans hoeft niet sluitend te zijn per deelgebied, alleen voor het gehele plangebied.

3. De door de gemeente gestelde inpasbaarheid van de nieuwe plannen in relatie tot de Nota Parkeernormen wordt door reclamanten in het geheel niet begrepen. In dit verband wijzen reclamanten er op dat de parkeerproblematiek in het plangebied dusdanige vormen heeft dat een onttrekking van parkeerplaatsen uit het openbaar gebied, zijnde 31 parkeerplaatsen, niet aanvaardbaar is. Deze parkeerproblematiek wordt door de gemeente zelf onderstreept in een schrijven aan een medebewoner van het Damcentrum. De gemeente geeft hierin aan een deel van zijn perceel in de Venestraat te zullen onteigenen-indien de gemeente die grond niet kan verkrijgen op de voorwaarden van de gemeente – en wel op grond van het verlangen van de gemeente naar het creëren van nieuwe parkeerplaatsen in verband met de parkeerdruk in het Sluisgebied van het Damcentrum.

Reactie:

Uit de parkeerbalans blijkt dat de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgevangen kunnen worden.

Aangezien het voorliggende plan onderdeel is van een gebiedsontwikkeling is paragraaf 2.5.13 uit de Nota Parkeernormen 2012 van toepassing. Om die reden is er een parkeerbalans opgesteld voor het gehele plangebied, waarbij wordt getoetst aan een sluitende parkeerbalans in de eindsituatie. De gemeente hanteert daarbij de in het parkeerbeleid vastgestelde rekenmethodiek. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte maken deel uit van deze balans. Uitgangspunt hierbij was dat de parkeersituatie voor de bestaande bewoners in het gebied niet mag verslechteren. Daarom is voor de te behouden woningen in het gebied een deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen in de parkeerbalans, zodat de nieuwe bouwplannen daar geen aanspraak op kunnen maken. Het gaat om een dynamische parkeerbalans. Indien de capaciteit van de openbare ruimte wijzigt, wordt de balans daarop aangepast. Voor de resterende bouwplannen is dat vervolgens de uitgangssituatie, zodat de parkeerbalans altijd sluitend blijft. De parkeernorm van reeds gebouwde plannen kan niet meer met terugwerkende kracht gewijzigd worden. Voor de balans is uitgegaan van de grenzen van het bestemmingsplan.

Het beoogde parkeerterrein langs de Leidsekade is bedoeld ter verlichting van de parkeerdruk in Leidschendam-Zuid. Deze parkeerplaatsen vallen ook buiten het plangebied van de dynamische parkeerbalans.

4. In de ruimtelijke onderbouwing van de vergunningsaanvraag is opgenomen dat 10 van de 41 vastgestelde parkeerplaatsen in een garage opgenomen worden op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte, zijnde 31 parkeerplaatsen, denkt men op te lossen binnen het omliggende gebied (onttrekking uit het openbaar gebied). In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier op blz 29 een voorstelling van gegeven. De op de tekening aangeduide parkeerplaatsen 1 t/m 18 worden nu nagenoeg dagelijks gebruikt door huidige bewoners van de Plaspoelkade, Tuinderijstraat en Plaspoelstraat. Verder worden er in de ruimtelijke onderbouwing verschillende weergaves gegeven van het aantal parkeerplaatsen op de Warmoezierstraat. De tekening bovenaan op blz 29 geeft 12 parkeerplaatsen weer en de tekening op blz 39 geeft 11 parkeerplaatsen weer, hetgeen overeenkomt met de werkelijke situatie. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de Warmoezierstraat behelst dus niet 12 parkeerplaatsen, maar slechts 11. De benodigde onttrekking van anderhalve (lees 2) parkeerplaatsen in de Plaspoelstraat ten behoeve van de te creëren in- en uitrit voor de beoogde parkeervoorziening wordt niet benoemd in de aanvraag, maar dit zal wel uitgevoerd moeten worden om deze parkeergarage te kunnen gebruiken. Een alternatief voor deze twee te onttrekken parkeerplaatsen wordt niet geboden en tevens is deze onttrekking niet meegenomen in de berekening. Hetgeen gesteld is onder punt 4.1.3, te weten, dat de omgeving voldoende ruimte biedt voor het creëren van deze parkeerplaatsen, is niet correct. De voorgestelde berekening en de hierop gebaseerde aanname is volgens reclamanten ontleend aan verkeerde informatie en is niet in lijn met de werkelijke situatie. Met de realisatie van het bouwplan zal er sprake zijn van een verdere toename van de parkeerdruk op de omgeving.

Reactie:

Gewerkt wordt met een dynamische parkeerbalans. Wijzigingen in de parkeercapaciteit op maaiveld worden hierin verwerkt, zodat voor de eindsituatie altijd een sluitende parkeerbalans geldt. Het vervallen van enkele parkeerplaatsen betekent een kleinere beschikbare parkeercapaciteit op maaiveld voor de resterende bouwplannen.

5. In de ruimtelijke onderbouwing wordt volgens reclamanten voorbij gegaan aan het restaurant dat men wenst te realiseren in de Warmoezierstraat, hetgeen beschreven staat in de brief aan de raad van 25 april 2017 en de nieuwe functie van de uit te breide haven aan de Plaspoelkade (en van Ravesteijnkade) waardoor de parkeerdruk tevens zal toenemen. In dit plan is dus geen rekening gehouden met een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk door recreanten en bezoekers van de horecagelegenheid in een van de appartementsrechten van dit plan. Er zijn ook geen maatregelen benoemd om een restaurant op deze locatie tegen te gaan, ondanks eerder geuite bezwaren. Per 100m² bvo zijn 9 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen kunnen niet onttrokken worden uit de openbare ruimte. Het zogenoemde nieuwbouwproject Plaspoelstraat onttrekt reeds 24 parkeerplaatsen uit de Plaspoelstraat en 4 uit de Warmoezierstraat.

Reactie:

Voor een horecafunctie in het pand zal een aparte aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Omdat het pand nu geen horecabestemming heeft, zou alleen medewerking verleend kunnen worden met een afwijking van het bestemmingsplan (voor het wijzigen van het

gebruik). Bij deze afwijkingsprocedure zal onderbouwd moeten worden waarom een dergelijke functie op deze locatie wenselijk is en geen negatieve impact op de omgeving heeft. Het onderdeel parkeren zal hier ook in meegenomen worden. Als blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de voor deze functie benodigde parkeernorm, zal er geen medewerking verleend kunnen worden.

6. Reclamanten stellen vast dat er reeds een tekort aan parkeerruimte in het betreffende gebied is en dat de parkeernorm van zowel 2005 als die van 2012 niet gehaald worden op dit moment. Bij realisering van het onderhavige project zal een nog groter tekort ontstaan. Het vorenstaande leidt volgens reclamanten tot de conclusie dat het voorgestelde bouwplan geen oplossing heeft voor de parkeervraag die hier onvermijdelijk mee is verbonden. Gelet hierop kan, naar de mening van reclamanten, het voorgenomen bouwplan dan ook reeds hierom niet worden uitgevoerd.

Reactie:

Uit recent parkeeronderzoek blijkt dat er op dit moment geen sprake is van een tekort aan parkeerruimte. In de dynamische parkeerbalans wordt inzicht gegeven in de toekomstige situatie. De parkeervraag van het bouwplan past binnen de dynamische parkeerbalans. Ook in de toekomst is dus geen sprake van een tekort.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.