

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 5 december 2017

Onderwerp Ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning eerset fase voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad (J-locatie) in Leidschendam

Categorie A

Verseonnummer 1875172 / 2017534

Portefeuillehouder Wethouder Kist

Behandeld door Mevrouw Tolido

1. Samenvatting

Op 30 december 2016 heeft het college een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad (J-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.3°, Wabo). Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad (artikel 2.27, lid 1 Wabo). In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend.

2. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (waarvan 26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) in meerdere bouwlagen. De hoofdentrees van de maisonnettes en woningen bevinden zich aan de Damstraat, het Molenpad, de Maalderijstraat en de Zaagmolenstraat. De parkeerplaatsen worden deels (36 plaatsen) op het binnenterrein aangelegd op maaiveldniveau aan de zijde van het Molenpad. De overige parkeerplaatsen (16 plaatsen) worden in de openbare ruimte opgevangen.

3. Inhoudelijke toelichting

Wettelijk kader, huidig beleid en bestaande kaders

Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan "Damcentrum". De twee winkelruimten, vier maisonnettes en zesentwintig woningen zijn gesitueerd op gronden met de bestemmingen: "Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW)" (artikel 25) en "Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden (UWD)" (artikel 27). Verder zijn de bepalingen ten aanzien van "Archeologisch waardevol gebied" (artikel 21) en "Molenbiotoop" (artikel 24) van toepassing.

Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW) - artikel 25

Het plan wijkt af van de uitwerkingsregels die in de vigerende uit te werken bestemming "UW" (artikel 25) zijn opgenomen. Binnen dit uitwerkingsgebied worden in totaal 24 eengezinswoningen gerealiseerd. De afwijkingen zijn kort samengevat als volgt te omschrijven:

1. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub a, dient het aantal woningen volgens plankaart ten minste 45 en ten hoogste 55 te bedragen. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat in totaal 24 woningen worden gebouwd (onderschrijding);
2. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub d, dient daar waar op de plankaart de aanduiding "voorgevellijn" is aangegeven de voorgevel van de hoofdgebouwen volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd of in afwijking daarvan maximaal 0,5 meter daarachter. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat niet alle voorgevels van de eengezinswoningen in voorgevellijn of ten hoogste 0,5 m daarachter worden gerealiseerd, met name aan zijde Molenpad;
3. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub n.1, dient binnen het UW-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning; Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling daar niet alle 38 parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd. Binnen het UW-gebied worden op het eigen perceel 28 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 10 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen c.q. aangelegd.

Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden (UWD) - artikel 27

Het plan wijkt af van de uitwerkingsregels die in de vigerende uit te werken bestemming "UWD" (artikel 27) zijn opgenomen. Binnen dit uitwerkingsgebied worden in totaal 2 winkelruimten en 6 woningen (4 maisonnettes en 2 eengezinswoningen) gerealiseerd. De afwijkingen zijn kort samengevat als volgt te omschrijven:

1. Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, sub a, dient het aantal woningen volgens plankaart ten minste 20 en ten hoogste 26 te bedragen. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat in totaal 6 woningen worden gebouwd (onderschrijding);
2. Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, sub b, dienen de woningen gestapeld te worden gebouwd. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat aan de zijde van het Molenpad 2 eengezinswoningen worden gerealiseerd (grondgebonden);
3. Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, sub f, dient de panddiepte van de woningen of woongebouwen tenminste 10 meter te bedragen. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling omdat de maisonnettes aan de zijde van de Damstraat minder diep zijn dan 10 meter, nl. circa 7,85 meter (onderschrijding);
4. Overeenkomstig artikel 27, tweede lid, sub j, dient binnen het UWD-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning, 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning en 3,0 parkeerplaats per 100m² bvo detailhandelsvestiging. Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling daar niet alle vereiste 14 parkeerplaatsen op het

eigen perceel worden aangelegd. Binnen het UWD-gebied worden op het eigen perceel 8 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 6 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen c.q. aangelegd.

Molenbiotoop - artikel 24

Op grond van artikel 24, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop mede bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen.

Op grond van artikel 24, tweede lid, mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 meter rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;

Omdat het ingediende bouwplan binnen de gestelde maximale hoogteregels blijft, zijn er geen strijdigheden c.q. belemmeringen met betrekking tot de molenbiotoop.

Onderschrijding aantal woningen

In zowel het Masterplan Damcentrum, als het bestemmingsplan was voor het plan aan het Molenpad aan de kop van de Rijnlandstraat een hoogteaccent met appartementen (ipv eengezinswoningen) opgenomen. Een hoogteaccent komt in onderhavig bouwplan echter niet terug. Het achterwege laten van het betreffende hoogteaccent wordt vanuit het oogpunt van zorgvuldige ruimtelijke ordening niettemin acceptabel geacht, om de navolgende redenen:

1. de verlaging geeft een betere bezonning voor de nabijgelegen bestaande panden;
2. de verlaging geeft meer privacy in de tuinen van de eengezinswoningen van plan Molenpad;
3. de ruimtelijke begrenzing van de Rijnlandstraat en de wens tot architectonische verbijzondering op deze plek is door het vierlaagse bouwvolume goed ingevuld;
4. een vermindering van het bouwprogramma leidt in dit geval tot een vermindering van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Commerciële ruimten

Het masterplan voorzag voor de locatie aan het Molenpad in de bouw van herenhuizen en appartementen. Expliciet werd daarbij vermeld dat op de begane grond aan de zijde van de Damstraat (en een gedeelte) aan het Molenpad commerciële winkelruimten zouden worden opgenomen. Deze commerciële ruimten vormen op die manier een aaneengesloten winkelgebied met de winkels aan de rand van het Damplein. Binnen het nu voorliggende plan worden deze commerciële ruimten enkel gerealiseerd aan de zijde van de Damstraat en niet aan het Molenpad (103m² i.p.v. circa 500m²), dit met name om de realisatie van extra winkelruimte beperkt te

houden. Commerciële ruimten in de plint van de Damstraat zijn wel van belang, omdat daarmee de verbindende schakel wordt gevormd tussen de bestaande winkels aan de Damstraat/Damplein. Het pand waar nu de 'Gall en Gall' zit, wordt hierdoor verbonden met de 'Hoogvliet', hetgeen de aantrekkelijkheid en de samenhang van het bestaande winkelgebied vergroot. Het opvullen van deze 'lege' ruimte met woningbouw zou een onderbreking betekenen in de kern van het winkelgebied en de loop van de winkelstraat en de winkelstructuur. Het opnemen van commerciële ruimten (waardoor de genoemde samenhang ontstaat) wordt van groot belang geacht voor de versterking en aantrekkelijkheid van het gehele winkelcentrum, zowel voor de consument als voor de zittende winkeliers. De verwachting is dat dit uiteindelijk bijdraagt aan de continuïteit van functioneren van het winkelgebied ter plaatse. Om voornoemde redenen bestaat er dus behoefte aan de betreffende winkelunits.

Parkeren

Bij de totstandkoming van onderhavig plan is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om de parkeerdruk volledig op eigen terrein op te lossen. Dit bleek uit stedenbouwkundig oogpunt echter niet mogelijk, eenvoudigweg omdat daarvoor de fysieke ruimte ontbreekt en het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar is. Dat betekent dat de parkeerbehoefte mede dient te worden opgelost binnen het openbare gebied. Zonder parkeergarage is het mogelijk om op eigen terrein maximaal 36 parkeerplaatsen aan te leggen. Dat betekent dat voor dit plan nog 16 parkeerplaatsen nodig zijn in het openbaar gebied. Dit aantal is ook nodig om het bezoekersaandeel van de woningen en de bezoekers van de retail op te kunnen vangen in de openbare ruimte. Deze toename past binnen de voor het Damcentrum opgestelde parkeerbalans, zodat deze parkeersituatie aanvaardbaar wordt geacht.

Om de parkeerdruk nog meer te verlichten, is het de bedoeling dat minimaal 2 van de 36 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden gebruikt voor deelauto's. Lidmaatschap wordt een verplicht onderdeel van de woonlasten, zodat de bewoners automatisch lid zijn van het deelautosysteem. De verwachting is dat hiermee een verlichting in de parkeerdruk van 4 auto's (per deelauto) behaald kan worden. Niet wordt uitgesloten dat ook andere omwonenden (dus niet zijnde bewoners van dit nieuwbouwplan aan het Molenpad) lid kunnen worden van het deelautosysteem. De intentie is om het deelautosysteem op termijn te integreren in een overkoepelend deelautosysteem in het gebied. Elke twee jaar zal het systeem worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld.

Ten slotte wordt over parkeren nog opgemerkt dat de herontwikkelingslocatie op dit moment deels gebruikt wordt als parkeerterrein. De betreffende locatie is destijds ingericht als tijdelijk parkeerterrein vanwege de realisatie van het plan Damplein, waarvan eveneens onderdeel uitmaakte de bouw van een permanente parkeergarage. De parkeerplaats aan het Molenpad betrof dus een tijdelijke situatie. De locatie is nooit bestemd en/of bedoeld geweest als een permanente openbare parkeerplaats. Het feit dat de functie van openbare parkeerplaats met dit bouwplan wordt

beëindigd, dient dan ook niet te worden meegenomen in de beoordeling van de parkeerbehoefte c.q. parkeerdruk ten gevolge van de realisatie van dit bouwplan.

Het plan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingbesluit mogelijk worden gemaakt. In de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend. De raad wordt verzocht om een ontwerp vvgb af te geven. Na terinzagelegging van zes weken wordt (met inachtneming van eventuele ingekomen zienswijzen) een definitief besluit genomen. Hierbij moet eveneens een definitieve vvgb afgegeven worden. Aan de raad wordt voorgesteld de ontwerp vvgb als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen voorgenomen besluit worden ingediend, zodat er niet opnieuw een raadsbesluit hoeft te worden genomen.

4. Financiële toelichting en risico's

Alle kosten die de gemeente mogelijk maakt worden door middel van de samenwerkingsovereenkomst op de ontwikkelende partij afgewenteld, inclusief planschade. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Communicatie

De ontwerp vvgb wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

6. Conclusie en voorstel

Het college stelt voor aan de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6372 en 11982, plaatselijk gemerkt Molenpad (J-locatie) in Leidschendam. Het college stelt tevens voor de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp vvgb.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:	Onderwerp:
1877510	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning eerste fase
1877577	Overzichtslijst bij de omgevingsvergunning behorende stukken
1877487	Ruimtelijke onderbouwing
1877514	Situatietekening
1877610	Doorsnedetekeningen
1877611	Geveltekeningen
1877612	Plattegrondtekeningen