



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Damcentrum” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig eengezinswoningen (waarvan vier appartementen) met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6372 en 11982, plaatselijk gemerkt Molenpad (J-locatie) te Leidschendam.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Artist impression vanuit Molenpad richting Maalderijstraat



Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE voor de activiteit:

Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#));

Nr. 20161969

Aanvraag

Op 30 december 2016 hebben wij van de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., Poortweg 2, 2612 PA Delft, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig eengezinswoningen (waarvan vier appartementen) op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6372 en 11982, plaatselijk gemerkt Molenpad (J-locatie) te Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee winkelruimten en dertig eengezinswoningen (waarvan vier appartementen) in meerdere bouwlagen. De bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als volledige bouwlaag met platdak of als kap. De hoofdentree van de appartementen en de woningen bevinden zich aan de Damstraat, Molenpad, Maalderijstraat en Zaagmolenstraat. De parkeerplaatsen worden deels op het binnenterrein aangelegd op maaiveldniveau aan zijde Molenpad. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen. Op het binnenterrein bevinden zich daarnaast ook de achtertuinen van de meeste woningen.

Aanvraag tweede fase

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen", "Uitrit aanleggen of veranderen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkinsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 17 januari 2017 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.



Artist impression vanaf de Maalderijstraat



Artist impression vanaf de Zaagmolenstraat



Artist impression vanaf het Molenpad



Artist impression vanaf de Damstraat



Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Molenpad te Leidschendam”, d.d. 16 november 2017
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20161969/1761965 – Nieuwbouw 2 winkelruimten en 30 eengezinswoningen (waarvan 4 appartementen) Molenpad (J-locatie) te Leidschendam

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Damcentrum” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 31 januari 2018 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 1 februari 2018. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn **wel / geen** zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.



Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- Archeologisch waardevol gebied – artikel 21
- Molenbiotoop – artikel 24
- Uit te werken gebied voor woondoeleinden – artikel 25
- Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden – artikel 27



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikelen 25 en 27 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Uit te werken gebied voor woondoeleinden – artikel 25

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 bovengenoemde bepaling omdat in totaal 24 woningen worden gebouwd (onderschrijding);
2. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub d, dient daar waar op de plankaart een voorgevellijn is aangegeven, de voorgevel van hoofdgebouwen volledig in de



voorgevellijn te worden gebouwd, of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 m achter deze voorgevellijn;

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat niet alle voorgevels van de eengezinswoningen in de 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 bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste 48 parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd. Binnen het UW-gebied worden op het eigen perceel 28 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 20 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen c.q. aangelegd.

Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden – artikel 27

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 bovengenoemde 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 bovengenoemde bepaling omdat aan zijde 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 bovengenoemde bepaling omdat de appartementen aan zijde Damstraat minder diep zijn dan 10 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 bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste 13 parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd. Binnen het UWD-gebied worden op het eigen perceel 8 parkeerplaatsen aangelegd. De overige 5 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgevangen c.q. aangelegd.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Molenpad te Leidschendam”, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in hoofdstuk 3.1 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.



Archeologisch waardevol gebied – artikel 21

Op grond van artikel 21, zevende lid, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden. In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Molenpad te Leidschendam”, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

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 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m 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 ingediende bouwplan binnen de gestelde maximale hoogteregels blijft zijn er geen strijdigheden c.q. belemmeringen met betrekking tot de molenbiotoop.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Molenpad te Leidschendam”, geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de geboden bouw mogelijkheden volgens de uitwerkingsregels van artikel 25, tweede lid en artikel 27, tweede lid..

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo, besluiten wij:

1. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 25 en 27 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum", en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens BPD Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig eengezinswoningen (waarvan 4 appartementen) met bijbehorende parkeervoorzieningen, bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde,



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Pagina

9/11

en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6372 en 11982, plaatselijk gemerkt Molenpad (J-locatie) te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;

Leidschendam, datum 2018

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester



Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20161969

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Voor de betreffende locatie is door de gemeenteraad een ontwerp vvgb vastgesteld. Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten van het Masterplan Damcentrum.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Damcentrum”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van twee winkelruimten en dertig eengezinswoningen (waarvan vier appartementen), alsmede parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

3. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkelingen van diverse locaties in het gebied Damcentrum is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen (Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V. en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.). In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen ten aanzien van zaken als eigendom van gronden, parkeren zowel binnen het projectgebied als in de openbare ruimte, inrichting van de openbare ruimte, verhaal van plankosten en planschade, etc. geregeld.

4. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de



motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Onderstaand wordt nog wel nader ingegaan op het thema “Archeologie” in verband met noodzakelijke vervolgacties.

5. Archeologie

Door de aanvrager is een bureauonderzoek opgesteld (RAAP-Notitie 1107). Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de bouwlocatie gelegen is in een zone met een gevarieerde bodemopbouw. Als gevolg hiervan geldt in het noordwestelijk deel een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum, in het centrale deel een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Bronstijd en in het zuidoostelijk deel een lage archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Bronstijd. In het hele plangebied geldt een middelmatige tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd.

Omdat het terrein archeologisch nog niet gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. In dit kader dient voorafgaand aan vergunningverlening een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE).

Het PvE is inmiddels opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. Afhankelijk van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek zal het projectgebied ofwel vrijgegeven worden voor de herontwikkeling, danwel aan de omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden verbonden in het belang van de archeologie.

Voor het uitvoeren van proefsleuvenonderzoek dient eerst een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld te worden die de gemeente ter beoordeling voorgelegd krijgt. Na instemming hiervan dient met het vervolgonderzoek zo spoedig mogelijk te worden gestart.