

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 21 december 2021
Nummer 2561
Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen aan de Rijnlandstraat in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door R de Jager

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11193 (ged.), 11196 (ged.), 11856 (ged.), 11857 (ged.) en 12460 (ged.), plaatselijk gemerkt Rijnlandstraat in Leidschendam;
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Op 17 mei 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het nieuwbouwproject "Rijnlandstraat Noord" (ontwikkellocatie D1/H2). Het project omvat het oprichten van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen op eigen terrein op maaiveldniveau voor de bewoners. Onder deze parkeervoorzieningen bevindt zich een openbare parkeerkelder, waarvan de ingang via een hellingbaan te bereiken is vanuit de Oude Trambaan / Strandwal. In de steeg aan de zijde van het theater komt de in-/uitgang voor mensen die hebben geparkeerd in de openbare parkeerkelder. De hoofdentree's van de eengezinswoningen en appartementen bevinden zich aan de Rijnlandstraat en de Oude Trambaan.

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

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 alsnog een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

De woningbouw draagt bij aan het hoofddoel van “Een groene, duurzame woongemeente”, met als subdoel “Aantrekkelijke variatie woningen en woonmilieus voor iedereen”.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

De beoogde situatie wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Het bouwplan “Rijnlandstraat Noord” sluit in hoofdopzet aan op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum. De straat wordt ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. De eengezinswoningen zijn drie bouwlagen en het appartementenblok zijn vijf bouwlagen. De nieuwe bebouwing is in principe pandsgewijs opgebouwd. Hierdoor ontstaat een mooie maat en schaal in het profiel.

Het plan sluit aan op de functionele en ruimtelijke structuur van de Rijnlandstraat Noord zoals beoogd in het Masterplan. De straat moet volgens het Masterplan worden ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. Het deelgebied Rijnlandstraat Noord ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de appartementen van de Oude Trambaan. Het Masterplan aan de Rijnlandstraat Noord gaat uit van woningbouw. De bebouwing wordt vanuit de Rijnlandstraat Zuid als het ware doorgezet tot de Oude Trambaan. Het bouwplan legt de verbinding tussen de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de stevigere volumes langs de Bach-as en de Oude Trambaan ter hoogte van het Kwadrant. Wel wordt de rij woningen aan de Rijnlandstraat Noord onderbroken door een nieuwe inrit. De situering van deze inrit op deze plek is noodzakelijk in verband met een bestaande erfdienstbaarheid. Op de kop van de Rijnlandstraat / Oude Trambaan is een hoger appartementenblok ontworpen. Dit vormt de ruimtelijke begrenzing van de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Rijnlandstraat. Het bouwplan sluit met de dertien eengezinswoningen qua woningtypologie aan op de reeds aanwezige eengezinswoningen van het uitgevoerde project Rijnlandstraat – fase 1.

Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.

Erfdienstbaarheid

Op één van de kadastrale percelen van de projectlocatie is een ‘recht van weg’ (erfdienstbaarheid) gevestigd ten gunste van de percelen Damlaan 46 t/m 58. Door middel van de erfdienstbaarheid wordt de achterzijde van deze percelen ontsloten vanaf de Rijnlandstraat. Ten behoeve van het voorliggende bouwplan wordt het recht

van weg op hetzelfde dienende kadastrale perceel verlegd naar een nieuwe positie. De beoogde verlegging van het 'recht van weg' en de nieuwe positie van deze erfdiensbaarheid is de eigenaren van de percelen Damlaan 46 t/m 58 bekend. De gemeente heeft, als huidig eigenaar van de grond, hen hierover geïnformeerd en daar overleg over gehad. De betrokken bewoners hebben te kennen gegeven zich niet met de beoogde verlegging te kunnen verenigen. De beoogde verlegging leidt echter naar objectieve maatstaven bezien niet tot een onevenredige vermindering van het genot voor de eigenaren van de percelen Damlaan 46 t/m 58. Op grond van artikel 5:73 lid 2 BW kan de aanwijzing van de nieuwe ligging van het 'recht van weg' daarom in de vorm van een feitelijke handeling plaatsvinden, ook wanneer de eigenaren van Damlaan 46 t/m 58 hiermee niet willen instemmen. Indien en voor zover de erfdiensbaarheid in de vorm van een 'recht van weg' op een deel van de gronden in het plangebied gezien kan worden als een privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan, kan deze belemmering zoals hiervoor geschetst worden weggenomen en staat deze niet aan het bouwplan in de weg.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in de bouw van vijftientig appartementen en dertien eengezinswoningen. De appartementen betreffen 23 huurstudio's tot 50 m² zonder eigen slaapkamer en 2 huurstudio's tussen de 50 en 60 m² met een eigen slaapkamer. Volgens de Nota Parkeernormen 2012 wordt voor de parkeernormen standaard uitgegaan van het gemiddelde tussen de minimum en maximumnorm. Er zijn echter situaties die om maatwerk vragen inzake de toepassing van de parkeernormen (paragraaf 2.10 Vrijstellingsmogelijkheden en flexibiliteitsregels uit de Nota Parkeernormen 2012). Op basis van de redenering dat doelgroepen bewoners van 1- of 2-kamerwoningen (veelal studenten, alleenstaanden huishoudens of eenoudergezinnen) een gemiddeld lager autobezit hebben is een reductie in de gehanteerde parkeernormen voor deze appartementen toegepast. Deze gegevens zijn ontleend aan het landelijk gemiddelde autobezit per huishoudens CBS. In plaats van de gemeentelijke categorisering van de parkeervraag per type woning en prijsklasse woning met de gemiddelde bandbreedte is hier een lagere norm toegepast. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen. De parkeervraag voor de bestaande bebouwing "Halte Damhof" bedraagt 26 parkeerplaatsen. De totale vraag komt dus uit op 53 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden 45 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 26 voor de bewoners van Halte Damhof zijn. Er blijven op eigen terrein dus 19 parkeerplaatsen over voor de nieuwbouw. De parkeervraag in het openbaar gebied bedraagt dan 8 parkeerplaatsen. In de parkeerbalans is rekening gehouden met een parkeervraag van 21 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het plan past dus binnen de parkeerbalans. Onder het project wordt een openbare parkeergarage met 39 openbare parkeerplaatsen gemaakt om de parkeerdruk in het openbaar gebied verder te verlagen.

Sociale woningbouw

Er wordt niet voorzien in sociale woningbouw. De reden daarvoor is dat in de samenwerkingsovereenkomst uit 2004, waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot woningbouw in Leidschendam-Centrum, is afgesproken dat de ontwikkelende partijen minimaal 30% van de te slopen sociale woningen zullen herbouwen (artikel 7.4 van de overeenkomst). Hieraan is inmiddels voldaan in de woningbouwplannen voor de Plaspoelstraat, de Rijnlandstraat, de Landscheidingstraat en de Zaagmolenstraat.

In de ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend.

Financiën

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

Communicatie

De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp besluit hogere grenswaarden) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en de Staatscourant 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.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlagen bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2561	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
2561	Ruimtelijke onderbouwing Rijnlandstraat-Noord
2561	Situatietekeningen bouwplan Rijnlandstraat-Noord