



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 28 mei 2018

Nummer 538

Onderwerp Raadsvoorstel definitieve vvgb voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Kist

Behandeld door EM Tolido

1. Gevraagd raadsbesluit

Instemmen met de zienswijzennota projectafwijkingsbesluit "Molenpad" en een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad in Leidschendam.

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 5 december 2017 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad in Leidschendam. De raad heeft hiervoor op 23 januari 2018 de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp vvgb als definitief kan worden beschouwd. Er zijn tijdens de ter inzage termijn (van donderdag 8 februari 2018 t/m woensdag 21 maart 2018) 49 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, maar geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te herzien. Nu er tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 "Een aantrekkelijke variatie van 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)

Artikel 6.5, lid 2 Bor bepaalt dat de vvgb slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om te concluderen dat het oprichten van twee winkelruimten en dertig woningen (26 eengezinswoningen en 4 maisonnettes) aan het Molenpad in Leidschendam in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het merendeel van de ingediende zienswijzen richt zich op het aspect parkeren (parkeren niet geheel op eigen terrein en onttrekking parkeerplaatsen uit openbaar gebied) en de toevoeging van extra winkelruimten aan het Damplein. In de zienswijzen wordt voorgesteld het gebied aan het Molenpad in te zetten als een voorziening voor parkeerplaatsen, tevens wordt aanbevolen het betreffende bouwplan te wijzigen in een bouwplan dat voorziet in een parkeervoorziening voor alle woningen en de commerciële ruimten op eigen terrein, al dan niet in de vorm van een ondergrondse parkeergarage.

In twee zienswijzen van direct omwonenden wordt ingegaan op de hoogte van de hoekwoning (vierlaags i.p.v. de overige drielaagse woningen) aan het Molenpad/ Maalderijstraat.

Parkeren

Bouwplannen worden getoetst aan de Nota Parkeernormen 2012. In de nota is in paragraaf 2.5.13 opgenomen dat bij gebiedsontwikkelingen de parkeerdruk opgelost mag worden binnen het plangebied; dit is dus inclusief parkeren in de openbare ruimte. Voor Leidschendam-centrum is voor het gehele plangebied een parkeerbalans opgesteld om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebruikt mogen worden voor de nieuwe ontwikkelingen (herijkte parkeerbalans door de raad vastgesteld op 31 oktober 2017). Het opheffen van tijdelijke parkeerplaatsen is hierin meegenomen. Het bouwplan voldoet aan deze parkeerbalans en past daarmee binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. Voor wat betreft de deelauto's zijn er verschillende onderzoeken die een schatting geven van het effect ervan. Een voorzichtige inschatting van het effect is een afname met 4 tot 5 auto's. Dit effect is niet meegenomen in de parkeerbalans, maar heeft hier dus wel een positieve invloed op.

Toevoeging extra winkelruimten

Met dit plan wordt aan de Damstraat 103 m² aan commerciële ruimte toegevoegd, verdeeld over twee units (van ongeveer 50 m²). Het betreft dus kleinschalige ruimten. Juist vanwege de kleinschaligheid onderscheiden deze commerciële units zich van het overige aanbod aan winkelunits welke een aanmerkelijk groter oppervlakte bevatten. Daarbij komt dat de situering van de beoogde winkelruimten de bestaande winkels aan de Damstraat stedenbouwkundig gezien met elkaar verbinden (het pand waar nu de 'Gall en Gall' in zit, wordt hierdoor ruimtelijk verbonden met de 'Hoogvliet') en zal daar

dan uiteindelijk één ruimtelijk samenhangend geheel mee vormen. Zodoende ontstaat één samenhangend en aaneengesloten winkelgebied (samen met de winkels aan het Damplein). 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.

In de herijkte parkeerbalans (oktober 2017) is de ontwikkelopgave berekend ten opzichte van de werkelijk getelde parkeerdruk. De uitbreiding van de Hoogvliet is niet in deze ontwikkelopgave opgenomen. Op het moment van de parkeertelling, die ten grondslag ligt aan de herijkte parkeerbalans, was de uitbreiding nog niet voltooid, zodat deze had moeten worden toegevoegd als ontwikkelprogramma. In de uiteindelijke bouwaanvraag voor de uitbreiding van de Hoogvliet is de toename becijferd op 8 parkeerplaatsen. Als deze 8 parkeerplaatsen alsnog worden meegerekend in de herijkte parkeerbalans, leidt dit op het piekmoment van de avond tot een toename van de parkeerdruk met 0,1% (1 parkeerplaats), doordat er 's avonds een bezetting is van 10% bij detailhandel. Deze toename zal worden aangepast in de dynamische parkeerbalans, zodat een volgend bouwplan de parkeerdruk weer 0,1% naar beneden moet brengen, om te blijven voldoen aan de door de raad vastgestelde maximum (berekende) parkeerdruk.

Vorgestelde alternatieven als voorziening voor parkeerplaatsen

Bij de beoordeling van een bouwplan wordt gekeken naar het ingediende bouwplan en door ons worden geen alternatieven aangedragen. Het staat een aanvrager vrij om een voor hem of haar wenselijk bouwplan bij ons in te dienen. Wij zullen dan beoordelen of het een ruimtelijk aanvaardbaar plan is en indien dit zo is, hier onze medewerking aan verlenen. Het enkele feit dat er alternatieve invullingen voor de locatie worden aangedragen, betekent in elk geval niet op voorhand dat in redelijkheid geen medewerking zou kunnen worden verleend aan een bouwplan. Het bestaan van alternatieven kan volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State² slechts aanleiding geven tot het onthouden van medewerking, indien op voorhand duidelijk is dat door gebruikmaking van deze alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Niet aannemelijk is dat zo'n situatie zich hier voordoet. Immers, wanneer aan het ingediende bouwplan een extra parkeervoorziening toegevoegd zou moeten worden die niet slechts bedoeld is voor de eigen parkeerbehoefte van het plan, maar ook voor het verlichten van de parkeerdruk in algemene zin, zal dat tot een forse kostenstijging en mogelijk zelfs een economisch niet meer uitvoerbaar plan leiden. Van een gelijkwaardig resultaat ten opzichte van het ingediende

bouwplan kan dan ook geen sprake zijn. Dat geldt voor een volledige vervanging van het bouwplan door parkeren uiteraard in nog sterkere mate.

Hoogte hoekwoning

De vierlaagse woning op de hoek Molenpad/Maalterijstraat voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale hoogtematen voor deze locatie. Het perceel heeft de bestemming: "Uit te werken gebied voor woondoeleinden" UW, artikel 25. Volgens artikel 25, lid 2 onder e van de voorschriften dient de bouwhoogte van gebouwen tenminste 9,00 meter en mag ten hoogste 16,5 meter bedragen. De hoekwoning heeft een bouwhoogte van circa 12,5 meter en voldoet hiermee aan de voorschriften uit het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan, die met de voorliggende omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, heeft dan ook géén betrekking op een overschrijding van de maximaal toegelaten (bouw)hoogte.

De schaduwwerking van het bouwplan is onderzocht aan de hand van een bezonningsstudie. De opgestelde bezonningsstudie toont aan dat de extra schaduwwerking van de vierlaagse woning ten opzichte van de drielaagse woningen zeer minimaal is. In het voor- en najaar levert deze woning aan het begin van de middag iets meer schaduw dan de drielaagse woningen, dit is echter zeer beperkt. Daarbij zou een plan wat geheel voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan (voor wat betreft de toegestane bouwhoogte) een veel grotere schaduwwerking dan het nu voorgestelde plan met zich meebrengen.

Een uitgebreide reactie op de zienswijze is opgenomen in bijbehorende zienswijzennota.

Financiën

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.

Communicatie

Na het afgeven van de definitieve vvgb kan de omgevingsvergunning verleend worden. De verleende omgevingsvergunning en de definitieve vvgb worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en de Staatscourant en liggen dan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode 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. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk over het besluit worden geïnformeerd.

Datum 28 mei 2018
Nummer 538
Pagina 5/5

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester