

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 18 februari 2025
Nummer 4173
Onderwerp Raadsvoorstel bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning bouwplan
Rijnlandstraat Noord

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 62 wooneenheden bestaande uit 54 appartementen, 8 maisonnette woningen, ca.142m² commerciële ruimte en 96 gebouwde parkeerplaatsen op het perceel Rijnlandstraat Noord in Leidschendam.

2. Aanleiding

In de gemeenteraad van 22 februari 2022 (raadsvoorstel 2561) is bij de behandeling van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het toen voorliggende bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord een motie aangenomen waarin is opgeroepen opnieuw in gesprek te gaan met omwonenden en te komen met een aangepast plan waarin een hernieuwde afweging is gemaakt op verschillende punten.

De ontwikkelaar voor deze locatie is vanaf mei 2022 opnieuw in gesprek gegaan met omwonenden. Dit heeft geleid tot een geheel nieuw bouwplan, waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de motie en de uitkomsten van de participatie. Het participatie proces is afgesloten met een laatste omgevingsbijeenkomst op 10 juni 2024.

Na afronding van dit participatieproces heeft de ontwikkelaar op 29 juni 2024 wederom een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, nu voor het aangepaste bouwplan. Deze aanvraag betreft de realisatie van 62 wooneenheden bestaande uit 54 appartementen, 8 maisonnette woningen, ca.142m² commerciële ruimte en 96 gebouwde parkeerplaatsen op het perceel Rijnlandstraat Noord in Leidschendam.

De geplande nieuwbouw is in strijd met de op grond van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg' geldende bepalingen uit de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'. Dit betekent dat hier sprake is van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ook wel BOPA genoemd).

Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing. De raad heeft op 7 november 2023 (iBabs-nummer: 3196) een lijst vastgesteld van gevallen waarin zij bij

omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren. In punt a. op deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is op bouwplannen voor meer dan tien woningen binnen de bebouwde kom.

Zonder positief advies van de raad mag het college hiervoor geen omgevingsvergunning verlenen. Als de raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies van de raad moet wel voorzien zijn van een goede motivering, waarin een afweging wordt gemaakt aan de hand van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3. Afwegingen

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In bijgaande Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo), is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Opzet nieuwbouwplan

Het deelgebied Rijnlandstraat Noord ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de appartementen van de Oude Trambaan. De twee verschillende types raken hier vervlochten. Als antwoord hierop is de locatie Rijnlandstraat Noord, in opzet aan de Oude Trambaan een continuïteit van de grote korrel en aan de Rijnlandstraat een continuïteit van de kleine korrel. In opvolging van de korrelgrootte, ontstaan vervolgens twee typen bebouwing en daarmee twee onderdelen in het plan, namelijk het lagere deel aan de Rijnlandstraat (5 laags, tot circa 16 meter hoogte) en het hogere deel (7 laags, tot circa 19 meter hoogte) appartementen op de kop met de Oude Trambaan. Over dit deel wordt opgemerkt dat dit een verbijzondering in bebouwing met zich meebrengt die de belangrijke kruising van de verschillende structuren die elkaar ontmoeten verbijzondert en daarom een iets grovere schaal heeft.

Deze bebouwing sluit daarmee goed aan op het gebouw 'Halte Damhof', op het appartementengebouw aan de overzijde van de straat langs de Bach-as ('Het Kwadrant') en op het bouwvolume van het nieuwe appartementengebouw aan de Damlaan 66 - 68. Ook sluit het bouwplan met de te realiseren appartementen qua woningtypologie aan op de in aanbouw zijnde appartementen aan overzijde van de Rijnlandstraat (project Leytsche Hof).

Erfdienstbaarheid recht van weg

De appartementen van het bouwplan Rijnlandstraat Noord worden onderbroken door een bestaande in- en uitrit. De situering van deze bestaande in- en uitrit op deze plek volgt uit een bestaande erfdienstbaarheid, waarmee de ontsluiting van de achtertuinen van de woningen en de bedrijfspanden, gelegen aan de Damlaan, wordt gewaarborgd. De opening in de wand is twee bouwlagen hoog en logisch en goed mee-ontworpen in de gevelarchitectuur.

Levendige plint

De hoofdontsluiting van het bouwplan is gelegen aan de Rijnlandstraat. Vlak na het verkeerslicht met de Oude Trambaan is de entree van de garages (een openbare parkeergarage op maaiveld en een ondergrondse privé parkeergarage voor bewoners). De uitgang van de garages is ter plaatse van het eerder genoemde recht van weg. Aandachtspunt is een levendige plint. Dit wordt bereikt door in de plint meerdere functies toe te passen, namelijk 8 maisonnettewoningen, commerciële ruimten, een ontsluiting, 2 entrees van de appartementen en een berging voor fietsparkeren.

Aantal bouwlagen

De bebouwing aan de zijde van de Rijnlandstraat Noord bestaat hoofdzakelijk uit 5 bouwlagen. Dat is gelijk aan het maximaal aantal voorgeschreven bouwlagen in het voor de herontwikkeling van Leidschendam-Centrum in 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Damcentrum'. Alleen de kop van de bebouwing aan de Oude Trambaan bestaat uit 6 bouwlagen. De bebouwing sluit daarmee aan op de bestaande nieuwbouw van de Rijnlandstraat Zuid. Het 1 verdieping hogere deel op de hoek Rijnlandstraat Noord en Oude Trambaan sluit daarmee enerzijds aan op het appartementencomplex aan de Damlaan / Oude Trambaan ('Halte Damhof') en anderzijds op het appartementencomplex aan de overzijde van de Oude Trambaan, langs de zogenaamde Bach-as.

Verkeer en parkeren

De grondgebonden maisonnettewoningen krijgen aan de voorzijde een directe ontsluiting aan de aanliggende straat. Het bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord voorziet in openbaar parkeren op maaiveldniveau onder de bebouwing en in privé parkeren in een ondergrondse parkeergarage. Beide garages worden ontsloten vanuit de Rijnlandstraat.

In de parkeergarage op maaiveldniveau worden 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en in de ondergrondse parkeergarage 53 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de berekende parkeerbehoefte en het voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1.3 van de Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de afname van de openbare parkeerplaatsen, conform een nog op te stellen en goed te keuren Programma van eisen (PvE). De bouw van de garage kan en zal voldoen aan dit PvE.

Masterplan Damcentrum en welstand

Het aangepaste plan voldoet aan de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum. 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.

Op 15 oktober 2024 heeft de Adviescommissie omgevingskwaliteit geconcludeerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Voor dit plan is de Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum van toepassing. Kostenverhaal en planschade is daarin geregeld. Voor dit plan hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Bij de totstandkoming van dit plan zijn de omwonenden nauw betrokken. Allereerst door aparte bijeenkomsten met de drie groepen belanghebbenden, bewoners/eigenaren Damlaan 46 t/m 56, Bewoners/eigenaren Halte Damhof en ondernemers van aanliggende panden. Deze waren bedoeld om alle wensen en bezwaren helder te krijgen. In grote lijnen ging het om het behoud van het recht van weg voor de bewoners Damlaan, het vergroten van de afstand tussen het plan en de woningen Halte Damhof en het verplaatsen van de entree van de garage. Vanuit de raad was daarbij de wens gekomen om meer betaalbare woningen te realiseren.

Daarna hebben meerdere gesprekken en omgevingsbijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij belanghebbenden maar ook in bredere zin omwonenden zijn betrokken. Een belangrijke toezegging die aan de omwonenden is gedaan is dat de fundering zal worden aangelegd met een trillingsarm heisysteem. Het gaat dan om boorpalen in plaats van prefab heipalen.

In de beeldvormende raad van 28 november 2023 heeft de ontwikkelaar een terugkoppeling gegeven op het tot dan toe doorlopen participatieproces. Tevens is ingegaan op de aangenomen motie en is het aangepaste plan gepresenteerd en toegelicht.

Omdat de weerstand tegen het plan nog steeds groot was, heeft de ontwikkelaar nadien nog verder gestudeerd op mogelijke verbeteringen in het bouwplan. Dit heeft geresulteerd in het schrappen van 1 bouwlaag van het appartementengebouw op de hoek van de Strandwal (6 lagen in plaats van 7) en het verhogen van de doorgang bij het recht van weg (2 bouwlagen hoog i.p.v. 1 bouwlaag). Door deze laatste aanpassing kon het gehele complex ca. 1 meter worden verlaagd. Helaas is de weerstand tegen het plan, vanuit een in ieder geval een deel van de omgeving, ook na deze laatste aanpassingen niet weggenomen.

Voor de participatie is een eigen website gemaakt [Rijnlandstraat Noord](#). Op deze site zijn alle presentaties en verslagen terug te zien.

Na een positief advies van de raad, zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Deze zienswijzen zullen worden meegenomen in de definitieve besluitvorming.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Datum 18 februari 2025
Nummer 4173
Pagina 5/5

Documenten behorende bij dit raadvorstel

- | | |
|------|--|
| 4173 | Concept raadsbesluit bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning
bouwplan Rijnlandstraat Noord |
| 4173 | Het 'Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, Rijnlandstraat Noord' |
| 4173 | rapport 2023431 1_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke
leefomgeving, d.d. 29-01-2025 |
| 4173 | tekeningboekje Rijnlandstraat Noord, VO november 2024 |