

Behorende bij:

Raadsbesluit 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.

Besluit Verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van tien appartementen en zestien eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 9266, 9287, 10813, 12278, 12279, 12280, 12281, 12282, 12283, 12284, 12285, 12286 en 12287, plaatselijk gemerkt Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) te Leidschendam.

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



Artist impression vanuit nieuwe Plaspoelhaven richting Warmoezierstraat



Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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. 20160213

Aanvraag

Op 5 februari 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 tien appartementen en zestien eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 9266, 9287, 10813, 12278, 12279, 12280, 12281, 12282, 12283, 12284, 12285, 12286 en 12287, plaatselijk gemerkt Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) te Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van in totaal tien appartementen en zestien eengezinswoningen in meerdere bouwlagen. De bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als volledige bouwlaag met platdak of als kaplaag. De hoofdentrees van de appartementen en woningen bevinden zich aan de Plaspoelkade en de Warmoezierstraat. Aan de voorzijde van het merendeel van de woningen aan de Plaspoelkade bevinden zich verhoogde buitenruimten. De parkeerplaatsen worden deels op het binnenterrein aangelegd op maaiveldniveau. Hier bevinden zich ook de achteringen tot de woningen en het appartementencomplex.

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 afwijkingsprocedure 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 14 februari 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 nieuwe Plaspoelhaven



Artist impression vanaf de nieuwe Plaspoelhaven



Artist impression vanuit Plaspoelstraat richting Warmoezierstraat



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 Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam”, d.d. 7 september 2017
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20160213/1501440 – Nieuwbouw 10 appartementen en 16 eengezinswoningen Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-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 14 juni 2017 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 15 juni 2017. 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 konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen kenbaar worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging van deze zienswijzen, verzonden aan de indieners, zijn als bijlagen bijgevoegd en maken integraal onderdeel uit van dit besluit.



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
- Primair waterkeringsdoeleinden – artikel 23
- Uit te werken gebied voor woondoeleinden – artikel 25



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikel 25 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 30 en ten hoogste 40 te bedragen;

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat in totaal 26 woningen worden gebouwd (onderschijding);



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 de voorgevels van de meeste eengezinswoningen voorbij de voorgevellijn worden gerealiseerd (verhoogde voorruimten aan de Plaspoelkade en Plaspoelstraat) dan wel meer dan 0,5 meter daarachter worden gebouwd (voorgevels Plaspoelkade en Warmoezierstraat). Het appartementengebouw op de hoek Plaspoelkade / Warmoezierstraat staat overigens nagenoeg in de voorgevellijn, maar overschrijdt deze iets aan zijde Plaspoelkade, evenals de uitkragende balkons;
3. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub f.2 en sub g, mag de bouwhoogte van gebouwen op een grotere afstand dan 16 meter vanaf de voorgevellijn ten hoogste 3 meter bedragen;
Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling voor wat betreft een klein deel van de dakterrassen aan achterzijde van de woningen aan de Warmoezierstraat;
4. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub h., is ter plaatse van de aanduiding "accent toegestaan" – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 m mag zijn;
Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat het appartementenblok niet op de hoek Plaspoelstraat / Warmoezierstraat wordt gerealiseerd, maar op de hoek Plaspoelkade / Warmoezierstraat. Hierdoor wordt enerzijds het appartementengebouw op meer dan 10 meter van het op plankaart aangegeven stedenbouwkundig accent gerealiseerd en wordt anderzijds de maximale bouwhoogte van 16,5 meter overschreden (hoogste punt van de kap van het appartementengebouw bedraagt circa 22,42 meter);
5. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub n, dient binnen het UW-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning;
Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd. Tevens wordt 1 parkeerplaats onder het overdekte deel aan achterzijde woningen Warmoezierstraat gerealiseerd buiten het plangebied zelf.

In de Ruimtelijke onderbouwing "Woningbouw Plaspoelkade en Warmoezierstraat 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 Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam”, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

Primair waterkeringsdoeleinden – artikel 23

Op grond van artikel 23, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden primair bestemd voor dijken, kaden dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. In de Ruimtelijke onderbouwing “Woningbouw Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam”, wordt hier in hoofdstuk 5.5.5 nader op ingegaan.

Eindconclusie

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

Besluit

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 artikel 25 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 tien appartementen en zestien woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 9266, 9287, 10813, 12278, 12279, 12280, 12281, 12282, 12283, 12284, 12285, 12286 en 12287, plaatselijk gemerkt Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen.



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg
Hoofd Klant Contact Centrum

Harry Slump

Dit document is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.



Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20160213

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 10 appartementen en 16 eengezinswoningen, 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



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

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.