



**Leidschendam-
Voorburg**

Omgevingswet

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteit **Bouwactiviteit – Omgevingsplan**, artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet;

Zaaknummer 1003535

Aanvraag

Op 29 juni 2024 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 62 woningen, circa 142 m2 aan commerciële ruimten en 96 parkeerplaatsen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11196, 12928 (ged.) en 11856 (ged.), plaatselijk gemerkt 'Rijnlandstraat Noord' in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject 'Rijnlandstraat Noord' omvat de realisatie van 62 woningen, bestaande uit 8 maisonnettewoningen en 54 appartementen, circa 142 m2 aan commerciële ruimten en een overdekte parkeerplaats (zowel op maaiveld als verdiept) met 96 parkeerplaatsen.

Het plan wordt gerealiseerd aan de Rijnlandstraat en het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de Strandwal (korte parallelweg van de Oude Trambaan);
- aan de zuidzijde: De nummercentrale / het steegje langs het theater (tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat);
- aan de westzijde: de Damlaan (achterzijdesituatie);
- aan de oostzijde: de Rijnlandstraat



Fig. 1.4 Luchtfoto met projectlocatie Rijnlandstraat Noord (globaal rood omkaderd)

bron: Google Earth

Het te bebouwen perceel aan de Rijnlandstraat Noord wordt op dit moment hoofdzakelijk gebruikt als parkeerterrein.

1003535

2

De projectlocatie staat bekend onder de kadastrale percelen gemeente Veur, sectie B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11196, 12928 (ged.) en 11856 (ged.). Zie voor een overzicht van de bestaande kadastrale grenzen en de nieuwe, figuur 1.5.



Fig. 1.5 Overzicht bestaande en nieuwe kadastrale grenzen

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (bijlage 1) en de ontvangen documenten. Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Aanvraag technische bouwactiviteit nodig

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is er ook een aanvraag omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) vereist.

De aanvraag zal separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit. Er mag pas met de bouwwerkzaamheden beginnen als u ook de omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' heeft ontvangen.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- rapport 2023431 1_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 29-01-2025
- Bijlage I Bezonningsstudie Rijnlandstraat Noord, d.d. 02-05-2024
- Bijlage II Mobiliteitsvisie Damlaan en Rijnlandstraat te Leidschendam, d.d. 23-07-2024
- Bijlage III Mobiliteitsstudie Damlaan 38 – 40 & Rijnlandstraat Noord, d.d. 20-05-2024
- Bijlage IV Akoestisch onderzoek Leidschendam locatie Rijnlandstraat noord 2105.R01, d.d. 23-01-2025
- Bijlage V Quickscan Wnb Rijnlandstraat ong te Leidschendam, d.d. 07-12-2023
- Bijlage VI Memo stikstofdepositie Rijnlandstraat Noord Leidschendam, d.d. 12-06-2024
- Bijlage VIa AERIUS-projectberekening __RaxRwp6LVzrV_gebruiksfase, d.d. 12-06-2024
- Bijlage VIb AERIUS-projectberekening _RwSXmAytxCi -1e bouwjaar, d.d. 12-06-2024
- Bijlage VIc AERIUS-projectberekening _RYQnmhGU9BzV -2e bouwjaar, d.d. 12-06-2024
- Bijlage VII. Akkoord Hh Rijnland, d.d. 20-01-2025
- Bijlage VIII Milieukundig bodemonderzoek Rijnlandstraat, d.d. 04-10-2024
- Bijlage IX Mer aanmeldnotitie Rijnlandstraat Noord Leidschendam, d.d. 23-05-2025
- Bijlage X Inventariserend veldonderzoek dmv proefsleuven, d.d. 08-03-2016
- tekeningboekje Rijnlandstraat Noord, VO november 2024

Vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg” (waarin inhoudelijk het ‘oude’ bestemmingsplan “Damcentrum” van toepassing is verklaard).

Op grond van artikel 16.65, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet heeft de aanvrager ingestemd met het voeren van een uitgebreide procedure voor de aanvraag.

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning op ... 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken vanaf donderdag ... 2025 t/m ... 2025.

1003535

4

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 worden ingediend. 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.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Leidschendam, **datum 2024**

Namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Glenn Boere

Afdelingshoofd klantcontactcentrum

BIJLAGE 1: Overweging per activiteit

Bouwactiviteit – Omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg', voormalig bestemmingsplan 'Beheersverordening '2017 Leidschendam-Voorburg'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' (projectlocatie: rode pijlen)

Binnen deze Beheersverordening is het bestemmingsplan Damcentrum opgenomen.

Daarbij gelden voor onderhavige gronden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Uit te werken gebied voor woondoeleinden' (UW 35-45) – artikel 25;
Op deze gronden is een ontwikkeling van 35-45 woningen toegestaan
- Aanduiding 'aanwijzing ex artikel 13 WRO' – artikel 28
- Archeologisch waardevol gebied – artikel 21;
- Molenbiotoop – artikel 24

Ondanks dat het plangebied bestemd is voor wonen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water, zijn daar uitwerkingsregels aan verbonden (artikel 25, lid 2). Onderhavig plan voldoet niet aan alle uitwerkingsregels waardoor er sprake is van strijd met het Omgevingsplan.

In het "rapport 2023431 _Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 04-12-2024", welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt ook in paragraaf 1.2.1. nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan en dit motiveren wij als volgt:

Goede ruimtelijke ordening

Wij vinden de aanvraag c.q. activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) opgesteld, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit. In de ruimtelijke onderbouwing staan de gemotiveerde beweegredenen vermeld waarom medewerking wordt verleend aan deze aanvraag c.q. deze activiteit.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de hiervoor uiteengezette overwegingen zijn wij bereid om aan het bouwplan voor de transformatie van de locatie "Rijnlandstraat Noord" in Leidschendam medewerking te verlenen op voorwaarde dat:

1. voordat het bouwplan wordt uitgevoerd, de archeologische waarde van het terrein adequaat moet zijn vastgesteld;
2. ten tijde van het verlenen van de vergunning er een stikstofberekening op basis van de dan geldende AERIUS-versie aanwezig is.
3. het volgende nog ter goedkeuring wordt ingediend:
 - a. het rioolplan;
 - b. dat de uitwerking van de dektuin / gemeenschappelijke ruimte;
 - c. de verdere uitwerking van de nestgelegenheden voor de mees, huismus, gierzwaluw en de vleermuis.

Eindconclusie

Het "rapport 2023431 _Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 04-12-2024" geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Gelet op voornoemde zijn wij dan ook bereid om de geconstateerde buitenplanse omgevingsplan activiteit(en) toe te staan en maken gebruik van onze bevoegdheid om hier uitvoering aan te geven.

Uw aanvraag voldoet aan de welstandseisen

Wij hebben uw aanvraag op 15 oktober 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Volgens de commissie is het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen dit oordeel van de commissie.

Verbeterpunten/advies welstand:

In overleg is nog gesproken over de hoogte van de onderdoorgang en de "aankleding" van de speedgate. Er zal onderzocht worden of de hoogte eventueel nog iets bescheidener kan worden. De architecte heeft toegezegd dat de standaardoplossing van het hekwerk nog verbijzonderd zal worden zodat het meer visuele kwaliteit krijgt, passend bij de rest van de architectuur. De daktuin/gemeenschappelijke ruimte zal een zo groen mogelijke invulling krijgen met een goede verblijfsmogelijkheid. Dit laatste onderdeel zal samen met de overige groeninrichting van het terrein in fase 2 verder opgepakt worden en dan ook aan de commissie worden voorgelegd voor overleg.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, besluiten wij:

1. de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwactiviteit - Omgevingsplan' te verlenen voor de realisatie van 62 woningen, circa 142 m2 aan commerciële ruimten en 96 parkeerplaatsen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11196, 12928 (ged.) en 11856 (ged.), plaatselijk gemerkt 'Rijnlandstraat Noord' in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.
2. dat voordat het bouwplan wordt uitgevoerd de archeologische waarde van het terrein adequaat moet zijn vastgesteld;
3. dat het niet toegestaan is met de graaf- en civieltechnische werkzaamheden aan te vangen voordat de (nog in te dienen) waardestellend onderzoek in de vorm van een archeologische onderzoek, conform Programma van Eisen is goedgekeurd;
4. dat eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten bij voorkeur in situ (al dan niet middels planaanpassing) of, wanneer dat aantoonbaar redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ (middels opgraven) moeten worden veiliggesteld.
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering riolering aan te vangen voordat de het rioleringsplan ons college is goedgekeurd.
 - Bij het aanvragen en uitwerken van het rioolplan moet het volgende in ieder geval worden opgenomen: rioolafvoeren (HWA en DWA) met locaties en dimensionering perceelaansluitingen waarmee men denkt te willen aansluiten en de inpassing hiervan met aansluit mogelijkheden op bestaande gescheiden rioolsysteem;
 - Dat zo snel mogelijk en in elk geval voor het ontwerp van de gebouwriolering contact opgenomen moet worden via www.lv.nl zoek naar aanvragen rioolaansluiting.
6. dat de uitwerking van de groene invulling van de dektuin / - ruimte in overleg met de gemeente en de 'gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit' ter goedkeuring moet worden ingediend.
7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering groene invulling van de dektuin / - ruimte aan te vangen voordat het inrichtingsplantekening door ons college is goedgekeurd.
8. dat de verdere uitwerking van de nestgelegenheden voor de mees, huismus, gierzwaluw en de vleermuis nog ter goedkeuring moet worden ingediend.

1003535

9

Leidschendam, datum 2025

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum