



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 18 april 2023

Nummer 2969

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan KPP Oosteinde 208

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. De Zienswijzennota / Nota van wijzigingen 'Bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg / omgevingsvergunning KPP deellocatie 3A' vast te stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen
- b. Het bestemmingsplan 'KPP Oosteinde 208 Voorburg' met ID-nummer NL.IMRO.1916.Oosteinde208-VG01' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen
- c. Voor de in het bestemmingsplan 'KPP Oosteinde 208 Voorburg' begrepen gronden géén exploitatieplan vast te stellen

2. Aanleiding

2.1 Context

Projectontwikkelaar Borghese Real Estate B.V. (Borghese) wil op deellocatie 3A van het projectgebied Klein Plaspoelpolder (KPP) voor eigen rekening 295 appartementen realiseren. Omdat de beoogde herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op 7 juli 2020 heeft de raad voor deze ontwikkeling de coördinatieregeling van toepassing verklaard (1758). Behalve het bestemmingsplan maken ook het voor de herontwikkeling benodigde besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning deel uit van de coördinatieregeling.

2.2 Procedure

Op basis van de wettelijke bevoegdheid voor de vaststelling van de besluiten geldt dat:

- De vaststelling van de hogere grenswaarden Wet geluidhinder een collegebevoegdheid is. Dit besluit is reeds door het college genomen;
- De vaststelling van het bestemmingsplan en de zienswijzennota / nota van wijzigingen een raadsbevoegdheid is;
- De vaststelling van de omgevingsvergunning een collegebevoegdheid is. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Hoewel de bevoegdheid voor het nemen van de besluiten verschillend is, doorlopen het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning vanwege de toepassing van de coördinatieregeling gelijktijdig de benodigde procedures en worden zij na vaststelling van het bestemmingsplan (raad), besluit hogere waarden (college) en verlening van de omgevingsvergunning (college) ook gelijktijdig voor beroep ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van vrijdag 2 september 2022 t/m donderdag 13 oktober 2022 ook gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierover is de raad geïnformeerd middels een raadsbrief (2786). In de periode van terinzagelegging heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen.

3. Afwegingen

3.1 Ontwikkelvisie en Spelregelkaart

Op 20 januari 2015 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën' vastgesteld (1239476). In de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën' (verder: de Ontwikkelvisie) is bepaald dat KPP een prettig verblijfsgebied moet worden. Er is behoefte aan woningen en aan groen. Deze twee opgaves worden in KPP zo goed mogelijk gecombineerd. Een belangrijk ingrediënt van de Ontwikkelvisie is het creëren van een raamwerk van aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in KPP met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte waar men zich op prettige wijze kan verplaatsen langs de groen- en waterstructuur. Dit door de gemeenteraad vastgelegde robuuste raamwerk vormt het kader voor de transformatie van KPP. Binnen het raamwerk voor de openbare ruimte zijn de deelgebieden te onderscheiden waar gebouwd gaat worden. De deelgebieden worden in een verschillend tempo uitgewerkt, maar de keuzes die gemaakt worden zijn integraal en bezien vanuit de uiteindelijk gewenste eindsituatie. Voor iedere deellocatie binnen KPP is, in samenspraak met de omgeving, een 'spelregelkaart' opgesteld. Deze

spelregelkaarten vormen een nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie en het toetsingskader voor bouwplannen. De spelregelkaart voor deellocatie 3A is in 2017 vastgesteld (1932913) en in 2018 geactualiseerd (432).

3.2 Overeenkomsten

Op 7 juli 2020 heeft het college een intentieovereenkomst afgesloten met Borghese (1765). Inmiddels is overeenstemming bereikt over onder meer het bouwplan, het aandeel sociale huurwoningen, de te voeren planologische procedure, het te betalen bedrag aan kostenverhaal, de overdracht van gronden en de onderlinge taakverdeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Anterieure overeenkomst Klein Plaspoelpolder Deellocatie 3A die op 12 juli 2022 is vastgesteld door het college (2700).

3.3 Bestemmingsplan

Op basis van deze overeenstemmingen is het ontwerp bestemmingsplan 'KPP Oosteinde 208 Voorburg' opgesteld. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle relevante omgevingsaspecten, zoals flora & fauna, geluid, water, luchtkwaliteit en archeologie onderzocht. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, die allemaal zijn opgenomen en afgewogen in het bestemmingsplan, is de conclusie gerechtvaardigd dat transformatie van deellocatie 3A op geen enkel punt leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgebied in de omgeving van het plangebied. Voor de rapportages van de diverse uitgevoerde onderzoeken en de op basis daarvan getrokken conclusies wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en de daarvan deel uitmakende bijlagen.

3.4 Bouwplan

Het door architectenbureau OZ ontworpen bouwplan omvat 295 appartementen verdeeld over 7 bouwblokken. Een parkeergarage onder het gehele bouwblok zorgt ervoor dat de meeste auto's uit het zicht verdwijnen. Op het dak van de parkeergarage worden tussen de bouwblokken binnentuinen gecreëerd.

De gemeenteraad heeft op 19 september 2017 voor de deellocaties 2, 3 en 4 van KPP een maatschappelijk programma vastgesteld, bestaande uit 15% sociale huurwoningen en 15% middeldure huurwoningen (1944134). Van de 295 appartementen die op deellocatie 3A gebouwd worden, worden er 45 (15%) verhuurd als sociale huurwoning en 44 (15%) als middeldure huurwoning. Hiermee voldoet het bouwplan aan de eisen die de raad heeft gesteld aan het maatschappelijk programma. De Verordening sociale en middeldure woningbouw is niet van toepassing op dit bouwplan. De gemeenteraad heeft namelijk op 1 september 2020 besloten dat de Verordening sociale en middeldure woningbouw niet van toepassing is op plannen waar al eerder een Ontwikkelvisie en spelregels voor zijn vastgesteld en/of een grondexploitatie voor is geopend (1848).

Het bouwplan past binnen de Ontwikkelvisie en de spelregelkaart zoals vastgesteld door het college op 5 maart 2018 (423) en draagt in belangrijke mate bij aan de woningbouwopgave en daarmee aan het terugdringen van het woningtekort. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend. Ten aanzien van stikstofdepositie is de conclusie dat het plan voldoet aan de op dit moment geldende normen.

3.5 Zienswijzen

In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend, waarvan drie tegen het ontwerp bestemmingsplan en één tegen de ontwerp omgevingsvergunning. Er is sprake van drie indieners omdat één indiener zowel een zienswijze tegen de omgevingsvergunning als ook een zienswijze tegen het bestemmingsplan heeft ingediend. Van de 4 zienswijzen is er één buiten de termijn ingediend, afkomstig van Rijkswaterstaat. Deze is wel voor de volledigheid in de zienswijzennota is beantwoord. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor de ontvangen zienswijzen en de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzennota. Verder is er een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan nodig, die ook in de zienswijzennota staan benoemd.

Naar aanleiding van de reactie vanuit Rijkswaterstaat is het akoestisch onderzoek herzien, waarin de geluidsbelasting van de N14 is berekend. Hieruit bleek dat er ook vanwege deze geluidsbelasting hogere waarden nodig zijn. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg' is naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek aangepast en inmiddels door het college vastgesteld.

Voor nadere informatie over bovenstaande wordt verwezen naar de bijlage Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder 'Bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg'.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan 'KPP Oosteinde 208 Voorburg' heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. De uitvoering van het bouwplan geschiedt door of namens Borghese en volledig voor haar rekening en risico. De gemeente heeft voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning plankosten gemaakt. Het verhaal van deze plankosten is verzekerd door middel van de Anterieure overeenkomst Klein Plaspoelpolder Deellocatie 3A waarmee het college op 12 juli 2022 heeft ingestemd (2700). In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat Borghese bijdraagt aan de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in KPP en is het verhaal van eventuele door de

gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade op de initiatiefnemer verzekerd. Hiermee zijn alle kosten die de gemeente mogelijkwerijs maakt op de ontwikkelende partij afgewenteld en kan er worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

5.1 Participatie

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de spelregels komend uit de spelregelkaart voor deellocatie 3A. De klankbordgroep KPP, bestaande uit bewoners, omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied, is nauw betrokken geweest bij het opstellen van de spelregelkaarten. Verder zijn er de afgelopen jaren diverse bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen bij en terug te koppelen naar de omgeving.

5.2 Communicatie

De Wro legt de wijze waarop over de terinzagelegging van een vastgesteld Bestemmingsplan, besluit hogere grenswaarden en een verleende Omgevingsvergunning, in geval van een coördinatieprocedure moet worden gecommuniceerd, gedetailleerd vast. De termijn (6 weken) waarvoor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd, hoe de planstukken kunnen worden ingezien en wie op welke wijze beroep kan indienen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het digitale Gemeentebblad, op de gemeentelijke website en in de Gemeenterubriek van Het Krantje. Daarnaast wordt het vastgestelde bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden zoals wettelijk voorgeschreven, via de elektronische weg beschikbaar gesteld via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De algemene communicatie over dit project verloopt via www.lv.nl/kleinplaspolder, via het projectenboek en via de digitale nieuwsbrief van de gemeente.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.C.F. Nederpel
Loco-secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

2969	Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan KPP Oostende 208
2969	Bijlage 1. Toelichting Vastgesteld bestemmingsplan KPP Oostende 208 Voorburg
2969	Bijlage 2. Regels Vastgesteld bestemmingsplan_KPP Oostende 208 Voorburg
2969	Bijlage 3. Verbeelding_NL.IMRO.1916.Oostende208-VG01
2969	Bijlage 4a. Aanmeldnotitie m.e.r. besluit_KPP Oostende 208 Voorburg.pdf
2969	Bijlage 4b_Rapport 'Parkeren ontwikkeling Damsigt' (004740.20191104.R1.09).pdf
2969	Bijlage 4c_Aanvulling Parkeren ontwikkeling Damsigt (013709.20232702.N1.01).pdf
2969	Bijlage 4d_R001_02_073438ad_Akoestisch onderzoek wegverkeer.pdf
2969	Bijlage 4e_201404_R_LBR_0713_Rapport_actualiserend_bodemonderzoek_Voorburg_Damsigt – v1.pdf
2969	Bijlage 4f_1462056-VO-03 = DEF.pdf
2969	Bijlage 4g_quick scan ecologie.pdf
2969	Bijlage 4h_20180129 - Soortgericht onderzoek Damsigt 20181126 gemeente.pdf
2969	Bijlage 4i_Actualisatie nader onderzoek_Damsigt, Voorburg.pdf
2969	Bijlage 4j_R002_03_073438ad_Onderzoek stikstofdepositie bouw- en gebruiksfase.pdf
2969	Bijlage 4k_rapportage bureauonderzoek Archeologie.pdf
2969	Bijlage 4l_20020071 Rapportage IVO Voorburg, Klein Plaspoelpolder deelgebied 3a versie 1.2_04-09-2020.pdf
2969	Bijlage 4m_V073438aa.209E50T.mhr_02_001_Bezonning.pdf
2969	Bijlage 4n_Zienswijzennota-Nota van wijzigingen KPP Oostende 208 Voorburg.pdf
2969	Bijlage 5. Concept omgevingsvergunning.pdf