



## **VOORBLAD**

## **Voorstel aan de Raad**

*Zaaknummer:* Z/21/050614\235152\1  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 23 maart 2021  
*Datum commissievergadering:* donderdag 8 april 2021  
*Datum raadsvergadering:* donderdag 29 april 2021

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:* vaststelling bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord'  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Cramwinckel  
*Programma:* 8, Wonen en bouwen

*Kernboodschap:* Het ontwerp bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 ter visie gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn acht ontvankelijke zienswijzen ingediend. Met dit voorstel worden de nota van beantwoording, de nota van wijzigingen en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' ter vaststelling voor-gelegd.  
Definitieve besluitvorming op het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is aan het college.

*Bijlagen:* Ja  
Bijlage 1: zienswijzen geanonimiseerd  
Bijlage 2: nota van beantwoording, geanonimiseerd  
Bijlage 3: nota van (ambtshalve) wijzigingen  
Bijlage 4a: bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord', toelichting  
Bijlage 4b : bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord', regels  
Bijlage 4c: bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord', verbeelding

*Beslispunten*

1. de nota van beantwoording, waarin de reactie op de ingekomen zienswijzen is verwoord, vast te stellen;
2. akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 3
3. het bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' op grond van de beslispunten 1 en 2 met digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2021KVlietLdsewgNN-BP30 gewijzigd vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord'

### Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 12 december 2019, gezien de anterieure overeenkomst met Synchron, ingestemd met het vervolgproces voor de herontwikkeling van het Intratuinterrein. Gelijktijdig is een bedrag van € 635.000,-- in de reserve bovenwijkse voorzieningen bestemd voor de realisatie van een verkeersreginstallatie en de aansluitingen van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg op het bestaande wegennet.

Met dit raadsbesluit heeft de gemeente haar voornemen geconcretiseerd om planologische medewerking te verlenen aan een in samenspraak opgesteld plan voor de realisatie van een woonwijk en een ontsluitingsweg op deze locatie (het stedenbouwkundig plan). Dit voornemen moet uiteindelijk resulteren in het vaststellen van een bestemmingsplan als geldend juridisch kader en het verlenen van omgevingsvergunningen.

In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar op 22 juni 2020 een conceptontwerp van het bestemmingsplan aangeleverd. Dit is ambtelijk getoetst en vervolgens aangepast. Het conceptontwerp bestemmingsplan d.d. 18 augustus 2020 is gebruikt voor het wettelijk verplichte vooroverleg met instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het concept-ontwerp is voor een reactie / beoordeling aangeboden aan de provincie, de gemeente Leiden, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Structin<sup>1</sup> en de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Het art. 3.1.1.-overleg heeft geen reacties opgeleverd die hebben geleid tot een aanpassing van het plan (zie paragraaf 7.2 van de plantoelichting).

Op 20 oktober 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan `Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' en het ontwerp hogere-waarde-besluit voor alle woningen in het plangebied vastgesteld en ter inzage gelegd. Daarmee is de procedure, zoals bedoeld in artikel 3.8 Wro, gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 voor een ieder ter visie gelegen en is gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. In totaal zijn negen zienswijzen ingediend (bijlage 1). Vier zienswijzen waren niet ondertekend. Reclamanten hebben dit verzuim hersteld. Eén zienswijze is aantoonbaar te laat binnengekomen en is dientengevolge niet ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding voor planaanpassingen. Een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen is opgesteld. De wijzigingen dienen formeel bij de vaststelling gemeld te worden.

---

<sup>1</sup> In bijna geheel Zuid-Holland coördineert Structin de aanleg van de nieuwe ondergrondse infrastructuur ten behoeve van woningniewbouwprojecten voor acht netbeheerders

Gelijktijdig met het ter vaststelling aanbieden van het bestemmingsplan heeft het college het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het Besluit vormvrije Mer-beoordeling (een bevestiging dat een planMer niet noodzakelijk is) vastgesteld. Beide besluiten zijn noodzakelijk in combinatie met het vaststellen van een bestemmingsplan, maar vallen binnen de bevoegdheid van het college.

Aan de orde is de vaststelling van de beantwoording van de zienswijzen, de nota van wijzigingen en het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting en regels).

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' te laten vaststellen.

### **Argumenten**

*1.1. De ingebrachte zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan op essentiële onderdelen aan te passen.*

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Aangezien 5 zienswijzen identiek zijn, gaat het inhoudelijk om vier zienswijzen. Deze zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording (zie bijlage 2). In algemene zin gaat het om zorgen (grondwater, verkeersveiligheid en geluid) en persoonlijke belangen (overlast, grondgebruik). Geen van de zienswijzen stelt de beoogde herontwikkeling ter discussie. Met verwijzing naar alle relevante onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan te herzien. Op twee punten, een aanduiding voor een parkeerplaats en een aanduiding voor een ontsluiting voor het achtererf van Leidseweg 542, is een geringe aanpassing van de verbeelding gewenst. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijlage 2.

*2.1 Tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling zijn enkele wijzigingen doorgevoerd.*

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld is het formeel verplicht om alle wijzigingen overzichtelijk weer te geven. Dit vindt plaats in een nota van wijzigingen (bijlage 3). Het kan hierbij gaan om ambtshalve wijzigingen, maar ook om wijzigingen die voortvloeien uit de beantwoording van zienswijzen.

Onder argument 1.1. hebben we al aandacht besteed aan de beantwoording van de zienswijzen en aan de wijzigingen die daaruit voortvloeien.

Het ontwerp bestemmingsplan is ter visie gelegd in de wetenschap dat enkele ondergeschikte punten nog aangevuld moesten worden. Een aanvulling in de toelichting op de cultuurhistorisch analyse is daarvan een voorbeeld. Essentieel hierbij is dat het niet gaat om aanvullingen waarbij belangen van derden zijn geschaad.

Bijlage 3 is uitputtend waar het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

*3.1. Het bestemmingsplan is wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar*

In de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' is benadrukt dat het maatschappelijk belang van woningbouw groot is. De Intratuinlocatie wordt genoemd in de woonvisie als woningbouwlocatie waarmee de wenselijkheid van het realiseren van woningen andermaal wordt bevestigd. Aan het bestemmingsplan en daarmee aan de realisatie van de woningen liggen tal van onderzoeken ten grondslag. Met alle onderzoeken, die deel uitmaken van het bestemmingsplan, is voldoende onderbouwd dat de beoogde herontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

*4.1. Burgemeester en wethouders kunnen door de raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.*

Als tijdens de beraadslagingen over een bestemmingsplan geconcludeerd wordt dat een tekstuele verduidelijking of anderszins gewenst is, is het gebruikelijk om de gemeenteraad expliciet te verzoeken om het college te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan. Juist vanwege de ondergeschiktheid is een vertraging naar een volgende raadsocyclus niet wenselijk en niet nodig.

*5.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.*

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan hiervan afwijken. Voorafgaand aan de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarnaast geldt dat de gemeente geen grondpositie heeft in deze ontwikkellocatie. Nu het kostenverhaal anderszins geregeld is, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan ter vaststelling voor te leggen. De gemeenteraad moet formeel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Kanttelingen**

*De gemeente Leiden moet nog een procedure doorlopen voor de noordelijke aansluiting.*

De noordelijke aansluiting van de gebiedsontsluitingsweg door de ontwikkellocatie kan alleen op Leids grondgebied worden georganiseerd. Hierover vindt intensief contact met Leiden plaats. In het licht dat Leiden de kruising tussen Voorschoten, Stevenshof en de Haagweg verkeersveiliger en overzichtelijker wil maken, met name voor fietsverkeer, kan de noordelijke aansluiting van de weg over de Intratuinlocatie gecombineerd worden met de beoogde herinrichting van de kruising. Het staat niet ter discussie dat Leiden wil meewerken aan de noordelijke aansluiting. Formeel moet Leiden ook een bestemmingsplanwijziging in procedure brengen. De urgentie wordt wederzijds onderkend.

### **Communicatie/Inwonersparticipatie**

De indieners van de zienswijzen worden tijdig geïnformeerd over de behandeling van dit raadsvoorstel met alle bijbehorende stukken in commissie en raad. Aansluitend zullen de reclamanten schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming door de raad en de verdere procedure. De (gewijzigde) vaststelling door de gemeenteraad zal op de gemeentelijke website, in de gemeenterubriek en in de Staatscourant bekend worden gemaakt. Het vastgestelde plan zal langs elektronische weg via ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar worden gesteld. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend zullen in de gelegenheid worden gesteld om in beroep te gaan bij de Raad van State.

### **Financiën**

Het advies tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties in de zin van kosten voor de gemeente. Het plan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling op particuliere gronden waarbij een marginale gronduitgifte (enkele m<sup>2</sup>) door de gemeente plaatsvindt. Met een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal voor deze ruimtelijke ontwikkeling en de verkoop van deze marginale strook vastgelegd. Ingevolge deze overeenkomst ontvangt de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan € 71.215,-. Voor de afkoop van beheer en onderhoud van de openbare ruimte die naar de gemeente zal komen, zal bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) €20.053,90 aan de gemeente worden betaald. Deze opbrengsten waren opgenomen in de begroting 2020. In het jaarrekeningtraject zal worden voorgesteld om deze baten over te hevelen naar de begroting 2021.

Voor het behandelen van de aanvraag/aanvragen om omgevingsvergunning zullen te zijner tijd apart leges in rekening worden gebracht.

### **Risico's**

Bij het wijzigen van de bestemming is in theorie een risico van planschade denkbaar. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is geen sprake van financieel risico voor de gemeente.

Een risico zou kunnen zijn dat de gemeente Leiden geen ruimtelijke procedure start voor de noordelijke ontsluiting of dat zo'n procedure in de planning heel veel later komt. In dat geval zou de weg over het te ontwikkelen terrein dood lopen of pas veel later gerealiseerd worden. Dit is een theoretisch risico aangezien de gemeente Leiden een projectopdracht voor de herinrichting van de kruising tussen Voorschoten, Stevenshof en de Haagweg, inclusief noordelijke aansluiting, heeft vastgesteld en al werkt aan een uitwerking. Wij hebben intensief contact met Leiden. De urgentie wordt aan beide zijden onderkend en de plannings worden zoveel als mogelijk op elkaar afgestemd.

Het risico van vertraging kan zich voordoen als reclamanten gebruik maken van de formele mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Omdat hier sprake is van een ontwikkeling die past binnen de Crisis- en herstelwet zou de Raad van State in dat geval uitspraak moeten doen binnen een half jaar. In de praktijk wordt dit niet altijd gehaald. Gezien het gering aantal reclamanten willen we de nota van beantwoording in ambtelijke gesprekken toelichten om dit risico aan de voorkant zoveel als mogelijk te managen.

### **Duurzaamheid**

Per 1 juli 2018 is de gewijzigde Gaswet in werking getreden, die als uitgangspunt hanteert dat nieuwbouw in principe niet wordt aangesloten op het aardgasnet. Deze wijk zal aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarnaast zullen de woningen worden gebouwd conform de strenge eisen uit het Bouwbesluit (bijna energieneutraal (Beng)). In de anterieure overeenkomst is een ambitie op duurzaamheid vastgelegd in een GPR-score van 8. Bij de uitwerking van de aanvragen om een omgevingsvergunning ten behoeve van de feitelijke realisatie van de woningen zal in samenspraak met de gemeente gekeken worden hoe deze ambitie kan worden gehaald.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,  
burgemeester

## Besluit

Zaaknummer:

Z/21/050614\235152

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan de gemeenteraad bevoegd is om bestemmingsplannen vast te stellen

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van woensdag 23 maart 2021,

besluit:

1. de nota van beantwoording, waarin de reactie op de ingekomen zienswijzen is verwoord, vast te stellen;
2. akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 3
3. het bestemmingsplan 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord' op grond van de beslispunten 1 en 2 met digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2021KVlietLdsewgNN-BP30 gewijzigd vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 29 april 2021

de griffier,



Drs. B.J. Urban

de voorzitter,



Ch. B. Aptroot