



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 12 januari 2021

Nummer 1947

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan en zienswijzennota "Schakenbosch"

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door P Heijnen

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

1. De "Zienswijzennota/Nota van wijzigingen bestemmingsplan Schakenbosch" vast te stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Schakenbosch" met het ID-nummer NL.IMRO.1916.Schakenbosch-VG04 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Voor de in het bestemmingsplan "Schakenbosch" begrepen gronden géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een budget van € 200.000, ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar, beschikbaar te stellen voor de kosten die voor rekening van de gemeente blijven;
5. De begrotingswijziging nummer 6 vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

2.1 Inleiding

Ontwikkelaar Schakenbosch B.V. heeft een plan ontwikkeld om het voormalige GGZ-terrein Schakenbosch in Leidschendam te herontwikkelen tot een woonlocatie met woningen in diverse segmenten, een openbaar park en maatschappelijke- en zorgvoorzieningen. De beoogde herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Op 12 december 2017 heeft de gemeenteraad voor dit initiatief een ruimtelijk kader vastgesteld. Het bestemmingsplan "Schakenbosch" vormt de juridisch-planologische vertaling van dit ruimtelijk kader.

2.2 Vaststellen bestemmingsplan is raadsbevoegdheid

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de grondslag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wro. Een besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van de beantwoording van over het ontwerp van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen maakt daarvan integraal onderdeel uit. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen belanghebbenden daartegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van

de Raad van State (ABRvS). Wanneer geen beroep wordt ingesteld wordt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

2.3 Raadsbesluit 7 juli 2020 (iBabs-nummer: 1604)

Op 7 juli 2020 heeft de raad een eerder voorstel van het college tot vaststelling van het bestemmingsplan “Schakenbosch” (iBabs-nummer 1604) behandeld. De raad heeft op 7 juli 2020 besloten het bestemmingsplan en de zienswijzennota niet vast te stellen, maar door middel van een amendement (hierna: ‘het amendement’) aanvullende, deels met het ruimtelijk kader in tegenspraak zijnde, voorwaarden te verbinden aan de herontwikkeling van Schakenbosch. Met dit amendement heeft de raad het college opgedragen een nieuw raadsbesluit over het bestemmingsplan “Schakenbosch” voor te bereiden. Het eerdere raadsvoorstel en het geamendeerde raadsbesluit zijn voor de volledigheid als Bijlage 1 en Bijlage 2 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2.4 Raadsbrief 1 september 2020 (iBabs-nummer 1871)

Door middel van de raadsbrief van 1 september 2020 met iBabs-nummer 1871 (hierna: de raadsbrief) heeft het college aan de raad uiteengezet hoe het college het amendement interpreteert en daaraan invulling denkt te kunnen geven. Hierbij is ingezoomd op de tegenstrijdigheden met het ruimtelijk kader en zijn alternatieve oplossingsrichtingen geboden om herontwikkeling van Schakenbosch toch mogelijk te maken en een eventuele schadeclaim vanuit de ontwikkelaar te voorkomen. In de commissie Omgeving van 8 september 2020 is deze raadsbrief behandeld. Daarbij is gebleken dat de raad zowel de interpretatie van het amendement als de voorgestelde uitvoering daarvan zoals verwoord in de raadsbrief onderschrijft. Het nu voorliggende raadsvoorstel is het vervolg hiervan. De raadsbrief is voor de volledigheid als Bijlage 3 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Het voorstel draagt bij aan de volgende doelen:

- Een groene, duurzame woongemeente:
 - Aantrekkelijke variatie woningen en woonmilieus voor iedereen;
 - Aantrekkelijke leefomgeving voor mens, plant en dier.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

4.1 Inleiding

Uit het amendement en de raadsbrief volgt dat op een aantal onderwerpen nadere stappen gezet moesten worden om tot een nieuw raadsvoorstel te komen. Deze onderwerpen zijn de milieuonderzoeken voor het bestemmingsplan, het proces van burgerparticipatie en de ruimtelijke en programmatische inpassing en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Hierna wordt toegelicht op welke wijze deze onderwerpen, overeenkomstig de oplossingsrichtingen uit de raadsbrief, zijn ingevuld, uitgewerkt en tot aanpassingen in (de toelichting van) het bestemmingsplan hebben geleid.

4.2 Milieuonderzoeken voor het bestemmingsplan ('MER')

Zoals beschreven in de raadsbrief is het vraagstuk van de beoordeling van de milieueffecten van de beoogde herontwikkeling op zichzelf en in relatie tot andere plannen in de omgeving in drie separate sporen gesplitst. Dit is nodig om uitvoering te kunnen geven aan de ook door de raad onderschreven wens snel tot besluitvorming over Schakenbosch te kunnen komen én gehoor te geven aan de oproep om een integraal verkeers- en milieuonderzoek uit te voeren waarbij project overstijgend naar de impact op het afgebakende gebied Leidschendam-Noord wordt gekeken.

4.2.1 Second opinion

Er bestond twijfel over de validiteit van de milieuonderzoeken en -paragrafen uit het bestemmingsplan, omdat deze zijn uitgevoerd en opgesteld door een partij die op concernniveau banden heeft met de ontwikkelaar Schakenbosch B.V. Deze twijfel moet worden weggenomen. Het college heeft daarom een onafhankelijke deskundige gevraagd een second opinion te geven over de milieuonderzoeken en -paragrafen. Deze second opinion moest ingaan op de juistheid van de gebruikte onderzoeksmethodiek, de correcte toetsing aan wet- en regelgeving, de volledigheid en juistheid van de onderzoeksrapporten en de daarin getrokken conclusies alsmede de juistheid en volledigheid van de weergave hiervan in het bestemmingsplan.

De opdracht voor de second opinion is, op verzoek van de commissie Omgeving van 8 september 2020 in afstemming met de Klankbordgroep Schakenbosch, verstrekt aan Adviesbureau Willie Fikken uit Heerde. De expertise op het gebied van milieueffectrapportage is hier ruimschoots voorhanden, blijkend uit de referentieprojecten van deze adviseur, zie ook de website www.williefikken.nl. Deze adviseur heeft noch met Schakenbosch B.V., noch met Aveco de Bondt, noch met de gemeente enige relatie, zodat een onafhankelijke positie en uitvoering van de second opinion gewaarborgd is.

In de second opinion, die als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel is gevoegd, wordt in de eerste plaats de conclusie onderschreven dat er op grond van de wetgeving op het gebied van milieueffectrapportage géén formele aanleiding is voor het doorlopen van een volledig m.e.r.-traject. Er kan worden volstaan met een zgn. vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals die ook voor het bestemmingsplan "Schakenbosch" is uitgevoerd. De cumulatie van de effecten van het project Schakenbosch met de effecten van andere bouwplannen in de omgeving maakt deze conclusie niet anders.

Voor wat betreft de uitgevoerde onderzoeken is op hoofdlijnen de conclusie dat deze op de juiste manier en met toepassing van de juiste wettelijke kaders en normen zijn uitgevoerd. De in diverse zienswijzen naar voren gebrachte stelling dat de uitkomsten van deze onderzoeken onbruikbaar zouden zijn, wordt niet onderschreven. Op een aantal onderdelen zijn aanvullingen of actualisaties wenselijk of noodzakelijk, maar deze zijn relatief beperkt van omvang en effect. De second opinion geeft geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de te verwachten milieu- en omgevingseffecten de beoogde herontwikkeling niet of slechts in meer beperkte omvang uitvoerbaar zouden maken. De conclusies in het bestemmingsplan blijven derhalve ook met inachtneming van de second opinion in stand.

In de als Bijlage 5 bij dit voorstel gevoegde oplegnotitie is beschreven hoe aan de aanbevelingen uit de second opinion uitvoering is gegeven. In de “Zienswijzennota/Nota van wijzigingen bestemmingsplan Schakenbosch” is daarnaast beschreven welke wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. De besluitvorming over het bestemmingsplan “Schakenbosch” kan plaatsvinden op basis van de uitkomsten van de second opinion en hoeft, zoals ook beschreven in de raadsbrief, niet te wachten op de twee andere sporen: het integraal verkeersonderzoek en het integraal milieuonderzoek.

4.2.2 Actualisatie AERIUS-berekening

De effecten van het plan op de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden moeten worden berekend met de door het Rijk beschikbaar gestelde rekentool AERIUS. Met ingang van 15 oktober 2020 is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator in werking getreden. Alle projecten, waarover op 15 oktober 2020 nog geen finale besluitvorming heeft plaatsgevonden, moeten door middel van een geactualiseerde berekening met de nieuwe AERIUS-versie worden getoetst.

Omdat het bestemmingsplan “Schakenbosch” niet voor 15 oktober 2020 is vastgesteld, geldt deze eis. Daarom is de AERIUS-berekening voor het plan geactualiseerd. Ook op basis van de nieuwe versie van AERIUS vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan. De geactualiseerde AERIUS-berekening maakt als bijlage bij de toelichting deel uit van het bestemmingsplan.

4.2.3 Integraal verkeersonderzoek en integraal milieuonderzoek (m.e.r.)

Omdat de uitkomsten van de second opinion mogelijk consequenties konden hebben voor de aanpak van het integraal verkeersonderzoek en integraal milieuonderzoek is het resultaat van de second opinion afgewacht. Nu daaruit grosso modo blijkt dat de milieuonderzoeken en -paragrafen van het bestemmingsplan “Schakenbosch” niet ingrijpend hoeven te worden herijkt, kan het college opdracht geven tot het uitvoeren van het in de raadsbrief toegezegde integraal verkeersonderzoek. Deze opdracht zal worden verstrekt aan een onafhankelijke partij. Daarbij zal in de uitvraag aandacht worden gevraagd voor het betrekken van de omgeving in een vooraf gekaderd participatietraject. Vervolgens kan, op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek, aan een eveneens onafhankelijke partij opdracht worden verstrekt voor het uitvoeren van een integraal milieuonderzoek. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen worden gebruikt om een mogelijke herinrichting van de Veursestraatweg verder te verkennen en om het gemeentelijk beleid op het gebied van luchtkwaliteit te actualiseren. Ook bij de implementatie van de onderzoeksresultaten zal een participatief proces met de omgeving worden ingezet, waarvan de uitgangspunten en doelstellingen van tevoren helder zullen worden bepaald.

Wanneer de uitkomsten van het integrale verkeersonderzoek en het integrale milieuonderzoek zijn verwerkt, zal aan de partij die het milieuonderzoek heeft uitgevoerd opdracht worden verstrekt tot het opstellen van een integrale vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het gebied Leidschendam-Noord. Deze wordt vervolgens vertaald naar een integrale m.e.r.-aangefraagde notitie op basis waarvan de raad een m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. Daarmee is sprake van een transparant

proces waarin alle milieueffecten van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen rond de Veursestraatweg inzichtelijk worden gemaakt en de gevolgen daarvan voor het milieu, het woon- en leefklimaat en de volksgezondheid integraal kunnen worden beoordeeld en afgewogen. Zoals toegelicht in de raadsbrief wordt hiermee invulling gegeven aan het doel van dit onderdeel van het amendement.

4.3 Aanvullend participatief proces

Zoals beschreven in de raadsbrief was bij het naar aanleiding van het amendement te doorlopen aanvullend participatief proces van belang op voorhand duidelijkheid te geven over het startpunt. Er kan immers, gelet op de bewoordingen van het amendement, geen sprake zijn van opnieuw beginnen met een leeg vel papier. Enerzijds is dat startpunt het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader, dat met het amendement niet is ingetrokken. Anderzijds zijn dit de in het amendement geformuleerde aanvullende ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. Van belang daarbij is ook de expliciete stelling in het amendement zelf, dat dit nadrukkelijk niet tot doel heeft geen herontwikkeling van Schakenbosch toe te staan.

Gelet hierop heeft het aanvullend participatief proces zich concreet gericht op, maar tegelijkertijd beperkt tot een eventuele herijking van de randvoorwaarden met betrekking tot het maximaal aantal woningen en de omvang en plaats van bebouwing op Schakenbosch, in relatie tot de mix van sociale en overige woningbouw. Inhoudelijk zijn de uitkomsten van het aanvullend participatief proces met betrekking tot deze onderwerpen verder uitgewerkt in paragraaf 4.4 van het voorliggende voorstel.

4.3.1 Aanpak

In de raadsbrief heeft het college uiteengezet hoe het invulling meent te geven aan het aanvullend participatietraject. Vervolgens is een plan van aanpak opgesteld en aan de raad toegezonden. Dit plan van aanpak is uitgevoerd.

Er heeft een tweetal fysieke Ronde Tafel-bijeenkomsten plaatsgevonden met circa 15 directbetrokkenen (omwonenden, indieners van zienswijzen), op 8 oktober 2020 en 20 oktober 2020. In de bijeenkomst van 8 oktober zijn vooral de verschillende belangen en zorgen die spelen geïnventariseerd en toegelicht. In de bijeenkomst van 20 oktober zijn de deelnemers, de initiatiefnemer en de gemeente verder met elkaar in gesprek gegaan over een aantal belangrijke thema's. De verslagen van deze beide bijeenkomsten zijn als Bijlage 6 en Bijlage 7 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Vervolgens is op 24 oktober 2020 een brede digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Door de richtlijnen rond COVID-19 was het helaas niet mogelijk deze bijeenkomst, waaraan uiteindelijk circa 100 mensen deelnamen, fysiek te laten plaatsvinden. Er is online een uitgebreid vraaggesprek gehouden tussen de deelnemers en een panel, bestaande uit vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast is door middel van een online-enquetetool opgehaald hoe deelnemers Schakenbosch nu en in de toekomst zien, wat ze vinden van het plan en hoe ze aankijken tegen thema's als groen, woningbouw, verkeer en milieu. Het verslag van de onlinebijeenkomst met daarbij behorende documenten is als Bijlage 8 bij dit voorstel gevoegd.

4.3.2 Resultaat van het aanvullend participatief proces

Het college meent dat met het hiervoor beschreven proces op een betekenisvolle manier invulling is gegeven aan de wens tot een aanvullend participatief proces. Dit proces kan worden gezien als vervolg op en versterking van het participatietraject dat eerder voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijk kader en het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Betrokkenen zijn in de gelegenheid geweest hun belangen en zorgen onder de aandacht te brengen. Knelpunten zijn besproken en waar mogelijk is geprobeerd vragen te beantwoorden of verduidelijking te geven. Met name waar het gaat om de concrete invulling van het te realiseren woningbouwprogramma maar ook op het vlak van het borgen van de minimale omvang van het openbare park, zijn naar aanleiding van dit proces nadere afspraken gemaakt. Daarnaast zijn werkafspraken gemaakt over de plaats die participatie na de vaststelling van het bestemmingsplan, bij de verdere concrete uitwerking en uitvoering van de plannen, kan en moet krijgen.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben gezamenlijk de 'Afwegingsnotitie Schakenbosch' opgesteld, die door het college op 12 januari 2021 is vastgesteld en als Bijlage 9 bij dit voorstel is gevoegd. In deze Afwegingsnotitie is beschreven hoe, na het verloop van het aanvullend participatief proces, de kwalitatieve belangenafweging heeft plaatsgevonden en hoe tot conclusies is gekomen over wat een en ander betekent voor het bestemmingsplan en vervolgafspraken voor de planvorming. Concrete onderwerpen die in deze Afwegingsnotitie aan de orde komen zijn onder meer het (participatie)proces, groen en openbare ruimte, de omvang van het woningbouw- en zorgprogramma en milieu & verkeer. Een aantal zorgen, belangen en bezwaren ten aanzien van het plan blijven ook na uitvoering van dit aanvullende participatietraject overeind. Het behalen van draagvlak op alle facetten is niet altijd haalbaar en ook niet per se het doel van participatie. De planvorming van realisatie van woningbouw, openbare ruimte en zorg- en maatschappelijke functies is na vaststelling van het ruimtelijk kader op een aantal punten niet meer te wijzigen zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan eerder gemaakte afspraken. Verwezen wordt naar de Afwegingsnotitie voor verdere toelichting.

4.4 Aanvullende ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden

In het amendement is een aantal concrete aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Schakenbosch geformuleerd, namelijk:

- Maximaal 325 woningen;
- Uitsluitend bouwen op locaties waar op dit moment reeds bebouwing bestaat;
- 30% sociale woningbouw.

De in het amendement toegevoegde aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden zijn deels in strijd met het ruimtelijk kader. Dat ruimtelijk kader is echter door de raad niet ingetrokken en dus eveneens nog steeds van toepassing op de herontwikkeling, zodat de aanvullende randvoorwaarden uit het amendement in samenhang met het ruimtelijk kader beschouwd moeten worden. Hieronder staat aangegeven hoe hier invulling aan is gegeven.

4.4.1 Maximumaantal woningen

Uit het participatietraject komt naar voren dat niet zozeer het maximaal te bouwen aantal woningen op zichzelf maar de daarmee naar verwachting samenhangende effecten reden voor zorg zijn.

Alle betrokkenen vinden het belangrijk dat er daadwerkelijk een hoogwaardig openbaar park wordt gerealiseerd. Te veel verstening in het gebied doet daar afbreuk aan. Het plan van Schakenbosch B.V. voorziet in het bebouwen van maximaal ca. 8,5% van de totale omvang van het plangebied met nieuwe woningen en zorg- en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte nodig voor de infrastructuur, privéerven, etc. Per saldo zal echter circa driekwart van het totale plangebied beschikbaar komen als publieke of semipublieke ruimte, openbaar gebied. Dit wordt geborgd door middel van een aanvulling (hierna: 'de allonge') op de eerder tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst, zie ook paragraaf 4.5. Daarmee is adequaat geregeld dat het plan qua aantal woningen niet zal leiden tot een te hoge mate van verstening en dat voldoende hoogwaardige, openbare, groene ruimte behouden blijft.

Ook voorzien betrokkenen dat het bouwen van een zo groot aantal woningen zal leiden tot veel verkeersbewegingen binnen het plangebied en veel geparkeerde auto's die afbreuk zullen doen aan de beleving van het park. Door creatief invulling te geven aan het te realiseren woningbouwprogramma zal gestreefd worden naar een mix van toekomstige bewoners die niet allemaal een of meer auto's bezitten. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van oplossingen die de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanuit de openbare ruimte onttrekken. Ook zal worden onderzocht welke verdere maatregelen ertoe kunnen leiden dat het parkeren en de verkeersbewegingen in het gebied beperkt worden tot een bij het gebied passend niveau. Dit laatste punt is ook als inspanningsverplichting van zowel de initiatiefnemer als de gemeente opgenomen in de allonge.

Ten slotte komt uit de, door middel van een onafhankelijke second opinion geverifieerde, onderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd duidelijk naar voren dat de effecten van het realiseren van 325 woningen en de zorg- en maatschappelijke voorzieningen afgemeten aan objectieve maatstaven aanvaardbaar zijn. Dit programma leidt aantoonbaar niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of een merkbare toename van de geluidbelasting in de omgeving. Bovendien zal aan de hand van het in gang te zetten integraal verkeers- en milieuonderzoek bepaald worden welke aanvullende maatregelen mogelijk tot verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving kunnen leiden.

Met dergelijke, deels in het bestemmingsplan en deels extra in de allonge vastgelegde, waarborgen voor behoud van een openbaar park en beperking van de mogelijke nadelige effecten van een programma van deze omvang lijken er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het maximaantal van 325 woningen op zichzelf te bestaan.

4.4.2 Uitsluitend bouwen op plaatsen waar nu bebouwing staat

In de raadsbrief is toegelicht dat het niet aannemelijk is dat handhaven van deze voorwaarde een uitvoerbaar plan voor herontwikkeling van Schakenbosch mogelijk

maakt. Het ruimtelijk kader gaat uit van een maximale footprint voor nieuwbouw van 26.000 m². In het oude bestemmingsplan¹ is voor het plangebied maximaal ca. 40.000 m² aan bebouwd oppervlak toegestaan, een aanzienlijk groter aandeel bebouwing dan dat er op dit moment staat en in de toekomst met het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Uitvoering geven aan de randvoorwaarde uit het amendement laat slechts een maximale footprint van ca. 11.000 m² toe. Een uitvoerbaar programma kan met deze beperking van de footprint alleen worden gerealiseerd wanneer ofwel veel meer hoogbouw wordt toegevoegd ofwel een totaal andere programmering wordt uitgewerkt. Denk daarbij aan een beperkt aantal grondgebonden woningen in het hoge prijssegment met grote erven waardoor er minder openbare ruimte toegankelijk blijft voor de omgeving en zonder ruimte voor de wenselijk geachte zorg- en maatschappelijke voorzieningen. Ook het realiseren van een openbaar park wordt dan, gelet op de doelgroep voor dergelijke woningen, vrijwel onhaalbaar. Bovendien is instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle maar niet als beschermd monument aangewezen bebouwing, zoals het 'economiegebouw', dan eveneens niet meer haalbaar.

Uit het aanvullende participatief proces komt naar voren dat deze beide scenario's (veel meer hoogbouw of een woonwijk met slechts hoog segment grondgebonden woningen) op alle fronten slechter scoren dan een plan met de oorspronkelijke maximale footprint uit het ruimtelijk kader. Daarom is het vasthouden aan de oorspronkelijk beoogde maximale footprint van 26.000 m², in combinatie met aanvullende afspraken uit de allonge, zowel vanuit kwalitatief-ruimtelijk oogpunt als gelet op maatschappelijk draagvlak, uiteindelijk toch het meest optimale scenario.

4.4.3 Groen en openbare ruimte

In het plan van Schakenbosch B.V. komt circa driekwart van het totale plangebied beschikbaar als publieke of semipublieke ruimte ('openbaar gebied'). Vanuit het participatieproces is nadrukkelijk benadrukt hoe belangrijk de realisatie van deze openbaar toegankelijke parkruimte is voor de omgeving. In de allonge zijn aanvullend afspraken gemaakt over eigendom, inrichting, beheer en kostenverdeling van de openbare ruimte.

Naast het bestemmingsplan, waarin de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het plangebied juridisch-planologisch worden verankerd, stellen de gemeente en de ontwikkelaar zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst en benoemd in de allonge een beheerovereenkomst op, waarin de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, onder meer op basis van het nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan, wordt geregeld. Uitgangspunt voor deze beheerovereenkomst is dat het gebied buiten de contouren van privaat eigendom (privé buitenruimte rondom een woning en/of semiopenbare ruimte rondom een VvE) publiek wordt en daarmee openbare ruimte en beheerd door de gemeente. Hiermee kan de kwaliteit en openbare toegankelijkheid van het gebied worden gewaarborgd. De allonge regelt deels dezelfde onderwerpen, maar doet aan de noodzaak tot vaststelling van een beheersovereenkomst niet af.

¹ De 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', die inhoudelijk het bestemmingsplan "Landelijk gebied Leidschendam 1978" opnieuw van toepassing verklaart.

4.4.4 30% sociale woningbouw

In de raadsbrief heeft het college de raad gevraagd zich uit te spreken over de verhouding tussen de in het ruimtelijk kader opgenomen voorwaarden en de in het raadsbesluit genoemde voorwaarden ten aanzien van sociale woningbouw. Vanwege het belang van behoud van de zorgwoningen en de verregaande afspraken die hierover reeds door Cardia zijn gemaakt wenste het college de afspraken in het ruimtelijk kader op dit punt leidend te laten blijven. Ook hecht het college grote waarde aan de maatschappelijke opgave. Dit is door de raad onderschreven.

Uit het aanvullend participatief proces komt voorts naar voren dat het realiseren van sociale woningbouw op Schakenbosch voor de omgeving niet of nauwelijks prioriteit heeft. Dat geldt zeker wanneer het toevoegen van sociale woningbouw ten koste van de andere maatschappelijke opgaven in het plan zou gaan.

Daarom heeft de initiatiefnemer gezocht naar een programmatische aanpassing die zowel voorziet in toevoeging van door de raad gewenste sociale woningbouw als de eerder vastgelegde maatschappelijke opgaven in stand laat. Aangezien deze programmatische verdeling niet of slechts moeilijk in het bestemmingsplan is vast te leggen, zijn afspraken over het programma uitgewerkt in de allonge. In onderstaande tabel is weergegeven wat de overeengekomen aanpassingen in het programma inhouden:

Programma nieuw	Programma oud
10% woningen goedkoop/middelduur	10% woningen goedkoop/middelduur
5% woningen sociaal	
48 zorgplaatsen/woonruimten	30 zorgplaatsen/woonruimten
Integraal eerstelijns zorgcentrum	Integraal eerstelijns zorgcentrum
Wijkleercentrum (inspanningsverplichting)	Wijkleercentrum (inspanningsverplichting)
Openbaar park	Openbaar park

Daarnaast is in de allonge vastgelegd dat de initiatiefnemer zich in zal spannen om nog maximaal 16 extra zorgplaatsen/woonruimten te realiseren (in totaal dus 64). De haalbaarheid daarvan is echter afhankelijk van de mogelijkheid en bereidheid van de betrokken zorgexploitant om deze plaatsen ook middels een langjarige huurovereenkomst af te nemen.

Tenslotte is in de allonge bepaald dat het college aan het toepassen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit artikel 16.1 sub e. en/of f. van het bestemmingsplan de voorwaarde kan verbinden dat daarmee uitsluitend woningen in het segment sociaal/goedkoop/middelduur mogen worden gerealiseerd. In dat geval zou het aandeel woningen in de categorie sociaal/goedkoop/middelduur in het totale programma toenemen tot 20%.

Met deze programmatische aanpassingen wordt recht gedaan aan zowel de wens van de raad tot meer sociale woningbouw als het algemeen belang dat de totale maatschappelijke opgave gerealiseerd kan worden zoals beoogd. Daarmee sluit deze aangepaste programmamix ook aan bij de uitkomsten van het aanvullend participatief proces zoals hiervoor beschreven.

4.4.5 Conclusie

Het aanvullend participatief proces heeft niet geleid tot algemene consensus over het plan. Wel heeft het geleid tot enkele aanpassingen in het plan respectievelijk aanvullende afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente. Het doel van participatie zoals in het plan van aanpak beschreven is daarmee behaald. Over het algemeen is er sprake van beter begrip over en weer tussen omwonenden en overige stakeholders, initiatiefnemer en gemeente. En dat lijkt wel te hebben geresulteerd in een breder draagvlak voor het plan. Ook is het geluid vanuit de omgeving en potentiële nieuwe bewoners van Schakenbosch gehoord om te starten met realisatie van het plan; er is behoefte aan duidelijkheid en starten met het maken van het park en bouwen van woningen.

4.5 Allonge bij anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer zijn, ter uitvoering van het amendement, nadere afspraken gemaakt over:

- De samenstelling van het te realiseren woningbouwprogramma;
- Het faciliteren van het wijkleercentrum;
- Het te realiseren zorgprogramma;
- Verkeer en milieu;
- Groen en openbare ruimte.

Deze afspraken laten zich moeilijk adequaat vastleggen in het bestemmingsplan. Daarom zijn deze nadere afspraken, zoals ook in de voorgaande paragrafen al werd benoemd, vastgelegd in een aanvulling op de eerder tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst, een zogeheten allonge. Deze allonge borgt op een juridisch bindende manier de verwezenlijking van de herontwikkeling (1) binnen de juridisch-planologische kaders van het bestemmingsplan en (2) met inachtneming van het bepaalde in het amendement c.q. de uitwerking daarvan conform de raadsbrief. De allonge functioneert daarmee, naast het bestemmingsplan als bestuursrechtelijk instrument, als een privaatrechtelijk toetsingskader voor de verder uitvoering van de herontwikkeling van Schakenbosch. De allonge is als Bijlage 10 bij dit voorstel gevoegd.

4.6 Aanpassingen in het bestemmingsplan

Zoals hiervoor al uiteengezet zijn de aanvullende afspraken, die over de programmatische invulling van het plan gemaakt zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente, vastgelegd in de allonge. In de toelichting van het bestemmingsplan, die fungeert als onderbouwing van de in het bestemmingsplan te maken keuzes en afwegingen, wordt op deze programmatische veranderingen ingegaan. In de door middel van de toelichting onderbouwde juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, is op dit punt geen aanpassing nodig. Het bestemmingsplan maakte de aangepaste programmamix al mogelijk, de verdeling openbaar versus bebouwd gebied blijft ongewijzigd en ook de second opinion heeft niet geleid tot aanpassingen in de regels of de verbeelding.

De plantoelichting is aangepast naar aanleiding van het uitvoeren van de aanbevelingen uit de second opinion. Waar nodig vervangen aangevulde onderzoeksrapporten de bijlagen uit de eerdere versie van het plan en zijn de

corresponderende milieuparagrafen en verwijzingen eveneens aangepast. Ook hier geldt dat er geen aanleiding bestaat voor aanpassingen aan de verbeelding en de regels.

Daarnaast is de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' aangevuld met een beschouwing over het verloop van het proces van burgerparticipatie, vanaf de start van het project in 2016 tot en met het aanvullend participatief proces uit het najaar van 2020.

4.7 Financiële gevolgen

4.7.1 Algemeen

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan heeft op zichzelf geen financiële gevolgen. De gemeente heeft voor de kosten van het regulier begeleiden en in procedure brengen van het bestemmingsplan een plankostenscan gemaakt. Het verhaal van de berekende plankosten is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst, gesloten op 21 oktober 2019 met de initiatiefnemer van het plan, Schakenbosch B.V. In deze overeenkomst is ook het verhaal van eventuele door de gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade op de initiatiefnemer verzekerd. Vanwege de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is ook sprake van het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Dat gegeven vormt de grondslag voor het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan.

4.7.2 Kosten naar aanleiding van het raadsbesluit op 7 juli 2020

Als gevolg van de besluitvorming door de raad op 7 juli 2020 worden er kosten gemaakt die, op grond van de anterieure overeenkomst, niet verhaald kunnen worden op Schakenbosch B.V. Deze (onvoorziene) kosten blijven dan ook voor rekening van de gemeente. In de eerste plaats gaat het hier om kosten voor de extra inzet van medewerkers (juridisch, projectmatig en communicatie) in verband met het voorbereiden en organiseren van het aanvullend participatief proces en overige werkzaamheden voor het uitvoeren van het amendement, het uit laten voeren van de second opinion op de milieuonderzoeken van het bestemmingsplan en het extern laten uitvoeren van verschillende aanvullende onderzoeken, te weten:

- Een integraal verkeersonderzoek voor de Veursestraatweg;
- Een integraal milieueffectonderzoek voor Leidschendam Noord;
- Het opstellen van een integrale vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Leidschendam Noord.

Vooralsnog is de omvang deze kosten als volgt geraamd:

Omschrijving	Kosten- raming
Extra inzet projectleider en juridische ondersteuning (totaal circa 800 uur	80.000
Second opinion milieuonderzoeken en inhuur onafhankelijke moderator voor aanvullend participatief proces	9.300
Nog extern uit te voeren verkeers- en milieuonderzoeken (zie hierboven)	110.000
Afronding	700
Totaal	200.000

(Bedragen x € 1,00 exclusief btw)

Aangezien voor bovengenoemde geraamde kosten van € 200.000 geen dekking in de vorm van een bijdrage van Schakenbosch B.V. beschikbaar is; is hier budget voor nodig. Voorgesteld wordt hiervoor een bedrag van € 200.000 beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar. Hiervoor is een begrotingswijziging (nummer: 6) aan het voorliggende voorstel toegevoegd.

De uitkomsten van bovengenoemde aanvullende onderzoeken kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, zoals bijvoorbeeld die van een herinrichting van de Veursestraatweg of andere ingrepen om negatieve gevolgen voor het milieu te beperken. De hieruit voortvloeiende maatregelen en daarmee samenhangende kosten zijn op dit moment niet (zelfs niet bij benadering) in te schatten. Te zijner tijd komt het college zo nodig middels een separaat raadsvoorstel hierop terug.

4.7.3 Exploitatiekosten openbare ruimte vanaf 2027

Ten slotte is voor wat betreft de financiële consequenties van het voorliggende voorstel nog het volgende van belang. Als onderdeel van de herontwikkeling van Schakenbosch wordt de infrastructuur in het plangebied aangepast en wordt een aanzienlijk deel van het groen vernieuwd. Circa driekwart van het plangebied krijgt een (semi)openbare functie als park of andersoortige groenvoorziening. De hoofdinfrastructuur en het openbare groen worden na voltooiing van de herontwikkeling om niet in eigendom, maar ook in beheer en onderhoud aan de gemeente overgedragen. Op basis van het Handboek Openbare Ruimte, dat ook de kwalitatieve eisen bevat waaraan dit toekomstig openbaar gebied moet voldoen, dient met betrekking tot de kosten van het onderhoud van nieuw openbaar gebied een financiële verrekening met de initiatiefnemer plaats te vinden. In de anterieure overeenkomst zijn hierover eveneens globale afspraken vastgelegd.

Bij de uitvoering van het raadsbesluit van 7 juli 2020 zijn (in de eerdergenoemde allonge bij de anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer aanvullende afspraken gemaakt over het te realiseren programma, de te verwezenlijken groenopgave, etc. Het hier te realiseren openbaar gebied zal niet slechts primair ten dienste staan van de toekomstige bewoners van Schakenbosch (zoals normaliter bij aan de gemeente door te leveren openbaar gebied wel het geval is), maar vanwege het omvangrijke parkachtige karakter van het te verwezenlijken openbaar groen ook een belangrijke voorziening voor heel Leidschendam vormen. In de allonge is daarom een maatwerk verrekening als bijdrage overeengekomen van afgerond € 810.000 (incl. btw) die Schakenbosch B.V. betaalt voor de beheers- en onderhoudskosten van het openbaar gebied.

4.7.4 Effecten begroting 2027 en volgende jaren

De afkoopsom van afgerond € 670.000 (exclusief btw) van het beheer en onderhoud wordt als incidentele baat verwerkt in de meerjarenbegroting 2024-2027 en zal worden gestort in de Algemene Reserve vrij besteedbaar. Vanaf de jaarschijf 2027 zullen de extra kosten voor beheer en onderhoud (€ 260.000) in de begroting opgenomen worden.

4.8 Crisis- en herstelwet

Vanwege de aard en omvang van het bouwplan is op de eventuele beroepsprocedure over het bestemmingsplan "Schakenbosch" de Crisis- en herstelwet van toepassing. Met name artikel 1.6 van de Crisis- en herstelwet is relevant. Op grond van dit artikel:

- Is het beroepsrecht van andere overheden beperkt;
- Dient een beroepschrift direct alle gronden te bevatten en leidt het indienen van een pro forma beroepschrift tot niet-ontvankelijkheid van het beroep;
- Doet de Afdeling bestuursrechtspraak (in beginsel) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Voor belanghebbenden betekent dit concreet dat zij niet, zoals bij reguliere procedures, eerst een pro-forma beroepschrift kunnen indienen en daarna een termijn krijgen voor het aanvullen van de gronden waarom zij beroep instellen. Binnen de beroepstermijn van zes weken moet een volledig gemotiveerd beroepschrift zijn ontvangen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, anders wordt het beroep niet inhoudelijk in behandeling genomen.

Daarnaast wordt de afhandelingstermijn van het beroep, die normaal gesproken circa één jaar bedraagt, in principe verkort naar zes maanden. Dit is echter een termijn van orde die soms overschreden wordt.

4.9 Communicatie

4.9.1 Communicatie voorafgaand aan de besluitvorming door de raad

Na behandeling in het college en voorafgaand aan de behandeling van het plan door de commissie Omgeving ontvangen de indieners van zienswijzen bericht over de beantwoording van hun zienswijze, informatie over de vindplaats van de verschillende planstukken en het vervolgproces. Uiteraard kunnen alle betrokkenen ook gebruik maken van de reguliere mogelijkheden om over het bestemmingsplan en de zienswijzennota/nota van wijzigingen in te spreken in de commissie Omgeving.

4.9.2 Formele communicatie na de besluitvorming door de raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het (besluit tot het vaststellen) bestemmingsplan na vaststelling door de raad en na het in acht nemen van de op grond artikel 3.8, vierde lid, van de wet verplichte wachttermijn van zes weken wegens gewijzigde vaststelling, voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de Staatscourant, in de gemeenterubriek in de plaatselijke media en op de gemeentelijke website. De ter inzagelegging omvat mede de verplichte elektronische beschikbaarstelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze termijn van ter inzagelegging is tevens de termijn waarbinnen beroep tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gerechtigd tot het instellen van beroep zijn:

- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt bij de raad;
- Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest (tijdig) hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de raad;

- Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met de gewijzigde vaststelling van het plan, waarbij het beroep uitsluitend gericht mag zijn tegen die wijzigingen en niet tegen de overige (niet gewijzigde) plandelen.

Degenen die gerechtigd zijn om beroep in te stellen kunnen ook (al dan niet gedurende de beroepstermijn) aan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te schorsen. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt verder expliciet vermeld dat op een eventueel beroep de Crisis- en herstelwet van toepassing is en wat daarvan de gevolgen zijn. Zie ook paragraaf 4.8 van dit voorstel.

4.9.3 Verdere communicatie omgeving en betrokkenen

Via de gemeentelijke nieuwsbrief en nieuwsbrief van de initiatiefnemer worden omwonenden geïnformeerd over de planvorming. Ook wordt begin 2021 het participatieproces voortgezet en worden er ontmoetingsmomenten met de omgeving georganiseerd om in gesprek te blijven over de planvorming en inrichting van het gebied. Daarnaast worden de gesprekken met zorgpartijen en het wijkleercentrum gecontinueerd. De Initiatiefnemer zal de projectwebsite vernieuwen en uitbreiden om bewoners in meer detail te informeren over de plannen en invulling daarvan. Ook zal de initiatiefnemer regelmatig nieuwsbrieven sturen met updates en verschillende activiteiten organiseren om de omgeving beter te betrekken bij de ontwikkelingen en meer inzicht te geven over wat er staat te gebeuren.

4.10 Planning

Beoogd wordt om de vaststelling van het plan te laten plaatsvinden in de raadsvergadering van 9 maart 2021. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep kan dan plaatsvinden vanaf vrijdag 26 maart 2021 tot en met donderdag 6 mei 2021. Wanneer geen beroep wordt ingesteld tegen het plan, zou dit met ingang van vrijdag 7 mei 2021 onherroepelijk worden.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Datum 12 januari 2021
Nummer 1947
Pagina 15/15

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer Onderwerp

1947-1	Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan en zienswijzennota/nota van wijzigingen "Schakenbosch" (iBabsnummer: 1604)
1947-2	(Geamendeerd) Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en zienswijzennota/nota van wijzigingen "Schakenbosch" (iBabsnummer: 1604)
1947-3	Raadsbrief uitvoering en consequenties raadsbesluit 1604 m.b.t. bestemmingsplan "Schakenbosch" (iBabsnummer: 1871)
1947-4	Second opinion milieuonderzoeken en –paragrafen bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-5	Oplegnotitie verwerking second opinion milieuonderzoeken en –paragrafen bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-6	Verslag Ronde Tafel-bijeenkomst 8 oktober 2020
1947-7	Verslag Ronde Tafel-bijeenkomst 20 oktober 2020
1947-8	Verslag Online-bijeenkomst 24 oktober 2020 met bijlagen
1947-9	Afwegingsnotitie Schakenbosch
1947-10	Allonge bij Anterieure Overeenkomst Schakenbosch
1947-11	Zienswijzennota/Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-12	Verbeelding bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-13	Toelichting bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-14 t/m 34	Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-35	Regels bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-36	Bijlagen bij regels bestemmingsplan "Schakenbosch"
1947-37	Begrotingswijziging nummer 6