



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 16 maart 2021

Nummer 2173

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Vlietvoorde"

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

Behandeld door A. Versteeg / D. van Berlo / P. Heijnen

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

1. De "Zienswijzennota/nota van wijzigingen bestemmingsplan Vlietvoorde" vast te stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerp van het plan;
2. Het bestemmingsplan "Vlietvoorde" met ID-nummer NL.IMRO.1916.Vlietvoorde-VG01 vast te stellen;
3. Voor de in het bestemmingsplan "Vlietvoorde" begrepen gronden géén exploitatieplan 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

In zijn vergadering van 27 oktober 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Vlietvoorde" en de terinzagelegging daarvan voor de zienswijzenprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf vrijdag 13 november 2020 tot en met donderdag 24 december 2020 voor iedereen ter inzage gelegen.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 6 unieke zienswijzen ingediend. Deze zijn van een voorgestelde beantwoording voorzien in de bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota/nota van wijzigingen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden ten opzichte van het ontwerp enkele ondergeschikte planaanpassingen voorgesteld, die echter beperkt blijven tot de plantoelichting. De juridisch bindende plandelen (verbeelding + regels) worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Daarmee is in juridische zin sprake van een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voor een nadere inhoudelijke toelichting wordt verwezen paragraaf 4 van dit raadsvoorstel en de zienswijzennota/nota van wijzigingen.

2.2 Vaststellen bestemmingsplan is een 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.

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

Het voorstel draagt bij aan de doelen:

- Een groene, duurzame woongemeente;
 - Aantrekkelijke variatie in woningen en woonmilieus voor iedereen;
 - Aantrekkelijke leefomgeving voor mens, plant en dier.
- Een economisch vitale gemeente:
 - Een levendige leefomgeving met passende voorzieningen en activiteiten.

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 en achtergrond

In 2003 hebben de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten de 'Structuurvisie Duivenvoordecorridor' vastgesteld. Daarin is de toekomstvisie voor de Duivenvoordecorridor beschreven. Kort samengevat is het doel voor dit gebied het uitplaatsen van de landschapsvreemde en niet meer toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven en het versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied. Als gedeeltelijke bekostiging voor de opgave recreatief en beleefbaar groen te maken, is woningbouw mogelijk. Over de verhouding tussen de groene en 'rode' (woningbouw met bijbehorende voorzieningen) functies in het eindbeeld zijn bindende afspraken gemaakt met Rijk en provincie. Zo kan de Duivenvoordecorridor ook in de toekomst zijn belangrijke functie als groene verbindingzone tussen het Groene Hart en de bossen en duinen langs de kust bij Wassenaar vervullen.

De transformatie van het gebied is een complexe opgave gebleken, waarbij onder meer de financiële crisis die in 2008 begon tot aanzienlijke vertraging bij het realiseren van de gestelde doelen heeft geleid. Inmiddels is echter het grootste deel van de gebiedsvreemde bedrijvigheid uitgeplaatst of beëindigd. In de afgelopen jaren is al een aantal kleinere locaties, die bijdragen in de bekostiging van Vlietvoorde, tot ontwikkeling gekomen. Het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan "Vlietvoorde" is bedoeld om de eerste meer grootschalige herontwikkeling naar een kwalitatief hoogwaardig en groen woonmilieu te faciliteren. Hierna volgen nog de locaties 'Schakelstuk', 'Noorthey' en 'Vlietvoorde West'. Deze plannen zullen

planologisch met hetzij één of meer bestemmingsplannen, hetzij met uitgebreide Wabo/procedures worden gefaciliteerd.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Vlietvoorde" bevindt zich aan de Veursestraatweg tussen Leidschendam en Voorschoten. Voorheen bevonden zich op de percelen een groot glastuinbouwcomplex plus een tuincentrum met een oppervlakte van circa 130.000 m².

4.2 Bouwplan Vlietvoorde

De ontwikkelaar Vlietvoorde BV heeft een plan ontwikkeld waarmee de beoogde transformatie van het gebied gestalte kan krijgen. Bij besluit van 11 september 2018 (iBabs-nummer: 534) heeft de raad kennisgenomen van de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (KOR) Vlietvoorde Noord, Oost en Zuid, waarin de gemeente afspraken heeft gemaakt over dit plan. Het plan beoogt een groen woonmilieu tot stand te brengen waarbij het wonen als functie en bebouwing te gast is in het landschap. In drie landschappelijke verschillende deelgebieden, het Bos, de Kreek en de Plas, worden verschillende woningtypen in een passende setting gerealiseerd. Als centraal element tussen deze drie woongebieden wordt het in de 17^e eeuw gestichte voormalige landgoed Oostbos in ere hersteld. Een vierde, in de toekomst nog nader uit te werken woongebied maakt geen deel uit van deze ontwikkeling en is dus ook geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

Het beoogde plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Bij besluit van 11 september 2018 (iBabs-nummer: 534) heeft de raad ten behoeve van het plan ingestemd met de aangepaste ruimtelijke uitnodiging 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' en deze ruimtelijke uitnodiging vastgesteld als het integrale kader voor de verdere ontwikkeling van Vlietvoorde. Het nu voorliggende bestemmingsplan "Vlietvoorde" vormt de planologisch-juridische vertaling van de ruimtelijke uitnodiging, die de verwezenlijking van het bouwplan faciliteert en uiteraard met de ruimtelijke uitnodiging in overeenstemming is. Daarnaast is de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan Rijks-, provinciaal -, regionaal - en gemeentelijk beleid. Ook hiermee is het plan volledig in overeenstemming.

4.3 Omgevingseffecten bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle relevante omgevingsaspecten, zoals flora & fauna, geluid, luchtkwaliteit, verkeersafwikkeling, etc. onderzocht. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, die alle zijn opgenomen en afgewogen in het bestemmingsplan, is de conclusie gerechtvaardigd dat de beoogde transformatie van Vlietvoorde op zichzelf beschouwd op geen enkel punt leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.

Zoals hiervoor aangegeven zijn alle relevante omgevingseffecten onderzocht. Voor een aantal van de belangrijkste aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en bereikbaarheid vormt de verkeersontwikkeling op en rond de Veursestraatweg de basis van het verdere onderzoek. Deze verkeersontwikkeling is in kaart gebracht met behulp van het regionale verkeersmodel van de MRDH, waarin alle bekende

ruimtelijke ontwikkelingen in de regio zijn verwerkt. Daardoor zijn de effecten van zowel het bestemmingsplan "Vlietvoorde" op zichzelf als de gecumuleerde effecten van de ontwikkelingen in de omgeving op deze aspecten inzichtelijk gemaakt. Ook cumulatief bezien is de conclusie dat van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied geenszins sprake is.

Voor de aansluitingen van Vlietvoorde op de Veursestraatweg zijn middelen opgenomen in de grondexploitatie Vlietvoorde. De gemeente geeft, zoals ook beschreven in de raadsbrief met nummer 1871 van 1 september 2020, een onafhankelijk bureau opdracht tot het uitvoeren van een verkeersonderzoek in Leidschendam-Noord en in het bijzonder rondom de Veursestraatweg. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen in de uitwerking van het ontwerp van de aansluitingen van Vlietvoorde als ook de mogelijke herinrichting van de Veursestraatweg.

Overigens zijn er in het geheel geen zienswijzen ingediend over de omgevingseffecten van het bestemmingsplan, zowel op planniveau als gecumuleerd met andere projecten, noch meer in het algemeen over de onderbouwing van de omgevingseffecten van het bestemmingsplan en de daarin gemaakte keuzes door middel van onderzoeken en dergelijke.

Voor de rapportages van de diverse uitgevoerde onderzoeken en de op basis daarvan getrokken conclusies wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de daarvan deel uitmakende bijlagen.

4.4 Planschaderisico

Meestal wordt met een initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep en zogenoemde planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee wordt verzekerd dat eventueel door de gemeente aan derden te vergoeden planschade ten laste komt van de initiatiefnemer. In de KOR die de gemeente met de initiatiefnemer van het plan Vlietvoorde heeft gesloten is echter geen verhaalsregeling voor planschade opgenomen. Eventueel uit te keren planschadevergoedingen blijven voor rekening van de gemeente en worden geacht te zijn verdisconteerd in de door de initiatiefnemer betaalde koopsom voor de gronden in het plangebied.

Om een gefundeerde inschatting te kunnen maken van het risico dat de gemeente hier mogelijk loopt, is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Hieruit komt naar voren dat het planschaderisico als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "Vlietvoorde" gering is. Het is denkbaar dat er enige waardevermindering van omliggende percelen optreedt, maar deze zal steeds onder de drempel van het normaal maatschappelijk risico blijven en daardoor niet voor vergoeding in aanmerking komen. Voor één perceel is aannemelijk dat zich een hogere waardevermindering zal voordoen, maar daar is sprake van een voor de eigenaar ten tijde van aankoop voorzienbaar risico en zal vergoeding van planschade eveneens niet aan de orde zijn.

Gelet hierop is er voldoende grond om aan te nemen dat het planschaderisico, dat voor de gemeente resteert, niet leidt tot onzekerheid over de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om op voorhand extra financiële voorzieningen te treffen als dekking voor eventueel uit te keren planschadevergoedingen.

4.5 Ingediende zienswijzen en voorgestelde beantwoording

Zoals reeds in paragraaf 2 vermeld zijn er over het ontwerp van het bestemmingsplan “Vlietvoorde” in totaal 6 zienswijzen ingediend bij de raad. Een van de zienswijzen is ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland en heeft betrekking op de correcte verwerking van het actuele beleid van de waterbeheerder in de toelichting van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn afkomstig van eigenaren van gronden gelegen binnen dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Deze zienswijzen hebben betrekking op specifieke belangen zoals het woongenot op of de gebruiksmogelijkheden van de eigen percelen of de door betrokkenen verwachte gevolgen van het plan voor hun belangen.

Deels hebben de onderwerpen, die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht, een directe relatie met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen planologisch-juridische regelingen voor het gebruiken en/of bebouwen van de gronden in het plan. Waar dat het geval is zijn de zienswijzen in de zienswijzennota/nota van wijzigingen van een beantwoording voorzien. De zienswijze van de waterbeheerder leidt zoals gezegd tot enkele ondergeschikte aanpassingen in de toelichting. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Deels echter hebben de zienswijzen feitelijk geen betrekking op de onderwerpen die in het bestemmingsplan worden geregeld, maar gaan zij op een vrij hoog detailniveau in op de door betrokkenen verwachte feitelijke inrichting van het plangebied. Daarbij gaat het om zaken als de exacte situering van de infrastructuur in het gebied, de plaats en uitvoering van kunstwerken zoals bruggen, de wijze van afwateren van percelen, etc.

Het bestemmingsplan stelt op hoofdlijnen de kaders waarbinnen de inrichting van het plangebied dient plaats te vinden. Echter, in het bestemmingsplan is de feitelijke uitvoering van de verschillende inrichtingselementen, zoals de exacte ligging van de volledige infrastructuur of de plaats en detaillering van kunstwerken, niet of slechts globaal vastgelegd. Ook technische uitvoeringsaspecten, zoals voorzieningen voor de afwatering van gronden, worden niet in een bestemmingsplan verankerd. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de uitvoeringsfase en dus op aspecten die pas aan de orde komen ná de vaststelling van het plan, kan formeel in de zienswijzenbeantwoording niet op deze onderwerpen worden ingegaan omdat zij buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen. Het spreekt voor zich dat dergelijke aspecten wel op een later moment, formeel in elk geval op het moment dat vergunningverlening voor de uitvoering van een en ander wordt voorbereid, aan de orde kunnen (en zullen) komen. Daarnaast zal zowel door de initiatiefnemer als vanuit de gemeentelijke projectorganisatie blijvend worden ingezet op goede

communicatie met stakeholders en een goede afweging van alle bij de uitvoering van het plan betrokken belangen.

Voor het overige wordt verwezen naar de zienswijzennota/nota van wijzigingen die met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

4.6 Financiële gevolgen

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Vlietvoorde” heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

De gemeente is wettelijk gehouden de kosten voor het regulier begeleiden en in procedure brengen van het bestemmingsplan (de plankosten) te verhalen op de initiatiefnemer. Daartoe is in de KOR bepaald, dat het verhaal van de plankosten is verdisconteerd in de koopsom, die de initiatiefnemer aan de gemeente betaalt voor de afname van de gronden waarop het plan gerealiseerd zal worden. Vanwege de KOR 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.

Zoals toegelicht in paragraaf 4.4 loopt de gemeente als gevolg van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan enig planschaderisico. Uit de opgestelde risicoanalyse blijkt echter dat dit risico van zeer beperkte omvang is. Gelet op de geringe kans dat planschade als gevolg van het plan vergoed zou moeten worden en, wanneer er al sprake zou zijn van enige uit te keren vergoeding, de beperkte bedragen waar dit dan om zal gaan is er geen aanleiding om op voorhand voorzieningen te treffen voor dekking van eventuele planschadevergoedingen. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan komt dan ook niet in het geding.

4.7 Crisis- en herstelwet

Vanwege de aard en omvang van het bouwplan is op de eventuele beroepsprocedure over het bestemmingsplan “Vlietvoorde” 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.

4.8 Communicatie

4.8.1 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 conceptbeantwoording 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.

4.8.2 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 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;

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 4.7 van dit voorstel.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2173-1	Zienswijzennota/nota van wijzigingen bestemmingsplan "Vlietvoorde"

Datum 16 maart 2021

Nummer 2173

Pagina 8/8

2173-2	Verbeelding bestemmingsplan "Vlietvoorde"
2173-3	Toelichting bestemmingsplan "Vlietvoorde"
2173-4 t/m 2173-15	Bijlagen 1 t/m 12 bij toelichting bestemmingsplan "Vlietvoorde"
2173-16	Regels bestemmingsplan "Vlietvoorde"
2173-17	Bijlage 1 bij regels bestemmingsplan "Vlietvoorde"