



Leidschendam-  
Voorburg

**Gemeente Leidschendam - Voorburg**

## **Zienswijzennota/Nota van wijzigingen**

**TAM-omgevingsplan**

**“OVERGOO”**

**(ID-nr.: NL.IMRO.1916.TAMOvergoo-VG01)**

Zaaknummer KCS:2089812

Dossiernummer iBabs: 4718

**Behoort bij raadsvoorstel d.d. : 19 mei 2026**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 7 juli 2026.

de griffier,

de voorzitter,

R.G.R. Jeene

M.W. Vroom

## Inhoudsopgave

A.	INLEIDING .....	3
A1.	AANLEIDING.....	3
A2.	ZIENSWIJZENPROCEDURE .....	4
A3.	LEESWIJZER ZIENSWIJZENNOTA/NOTA VAN WIJZIGINGEN .....	4
B.	ZIENSWIJZEN .....	5
B1.	INLEIDING.....	5
B2.	OVERZICHT ZIENSWIJZEN.....	5
B3.	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN .....	6
B4.	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN .....	7
	Unieke zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland te Den Haag .....	7
	Unieke zienswijze 2: Bewoner te Leidschendam.....	11
	Unieke zienswijze 3: Bewoner te Leidschendam.....	14
	Unieke zienswijze 4: Bewoner te Leidschendam.....	22
	Unieke zienswijze 5: Mr. J. Geelhoed (EBH Legal Advocaten te Honselersdijk) namens ondernemer/bewoner te Leidschendam .....	27
	Unieke zienswijze 6: Stichting Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg te Leidschendam ....	29
	Unieke zienswijze 7: Bewoner te Leidschendam.....	36
	Unieke zienswijze 8: Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid te Rotterdam .....	41
	Unieke zienswijze 9: Wijkvereniging Leidschendam-Zuid te Leidschendam.....	45
C.	WIJZIGINGEN IN HET OMGEVINGSPLAN N.A.V. ZIENSWIJZEN .....	51
C1.	WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING .....	51
C2.	WIJZIGINGEN IN DE REGELS .....	51
C3.	WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING.....	51
D.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET OMGEVINGSPLAN .....	52
D1.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING .....	52
D2.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE REGELS .....	52
D3.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING .....	52

## A. INLEIDING

### A1. AANLEIDING

#### *Inleiding*

De voorliggende zienswijzennota/nota van wijzigingen maakt deel uit van het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Overgoo'. Dit omgevingsplan heeft tot doel te fungeren als juridisch-planologische grondslag voor de gebiedstransformatie van een voormalige kantoor- en bedrijfslocatie in Leidschendam tot een hoogwaardig gemengd woon- en werkgebied.

Het plangebied van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Overgoo' ligt in Leidschendam aan de Zuidkant van de Vlietweg. Het plangebied wordt (globaal) begrensd door de Noordelijke Verbindingsweg, de Rijksweg A4 en de aangrenzende woonwijken van Leidschendam-Zuid.

#### *Het plan*

Aan de zuidkant van Leidschendam ligt het kantorenpark Overgoo-Fleetpark. Als werklocatie ligt dit gebied er nu sleets bij. Veel gebouwen voldoen niet meer aan de huidige technische normen en marktwensen en zijn bouwkundig afgeschreven. Onder meer daardoor worden de gebouwen in het gebied nauwelijks meer gebruikt volgens de eigenlijke bestemming. De ruimte rond de gebouwen wordt vooral gebruikt voor parkeren. Tegelijkertijd bestaat er, zowel in Leidschendam-Voorburg zelf als in de regio, grote behoefte aan vitale werklocaties en is er sprake van hoge woningnood.

De groene en lommerrijke uitstraling van delen van Overgoo, de goede autobereikbaarheid vanwege de ligging direct aan de A4, de N14 en de Noordelijke Verbindingsweg, maar ook de ligging aan de Vliet en dicht bij het historische centrum van Leidschendam maken Overgoo een locatie met veel potentie. Alle randvoorwaarden zijn aanwezig om van Overgoo een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied te maken.

Er is een plan ontwikkeld om in Overgoo een woonprogramma te realiseren van ongeveer 975 woningen, waarvan circa 31% sociaal, circa 21% middenduur en circa 48 % vrije sector. Daarnaast voorziet het plan in een werk- en voorzieningenprogramma van maximaal 17.400 m<sup>2</sup>. De manier waarop deze programma's worden ingepast zorgt voor een duurzame, aantrekkelijke en hoogwaardige woon- en leefomgeving. Met de beoogde 'magic mix' van functies zal de herontwikkeling van Overgoo zo een belangrijke impuls leveren voor zowel het weer op gang helpen van de lokale en regionale woningmarkt als het behouden en versterken van de economische functie van het gebied. De gemeenteraad heeft, als basis voor de verdere planvorming, in zijn vergadering van 16 januari 2024, het 'Stedenbouwkundig plan en programma gebiedsontwikkeling Overgoo-Fleetpark' vastgesteld. Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan "Overgoo" vormt de juridisch planologische doorvertaling van het stedenbouwkundig plan en het programma gebiedsontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling van Overgoo van een kantorenpark naar een hoogwaardig gemengd woon- en werkgebied past niet in het nu nog geldende omgevingsplan. Om toch de verwezenlijking van deze herontwikkeling mogelijk te maken is voor het gebied Overgoo een wijziging nodig van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan "Overgoo" voorziet daarin.

### ***Wat is een TAM-omgevingsplan?***

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Gemeenten moeten op grond van deze wet één omgevingsplan hebben, dat geldt voor het hele grondgebied van een gemeente. In dit omgevingsplan staan onder meer regels die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Tegelijkertijd moeten die regels de fysieke leefomgeving beschermen. Het omgevingsplan vervangt allerlei eerdere regelingen, zoals bestemmingsplannen. De vóór 1 januari 2024 vastgestelde bestemmingsplannen zijn automatisch ('van rechtswege') onderdeel geworden van het omgevingsplan. Er mogen geen nieuwe bestemmingsplannen meer gemaakt worden. Een aanpassing van een al bestaand bestemmingsplan moet nu gebeuren met een wijziging van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 gelden er ook nieuwe standaarden voor het maken en publiceren van wijzigingen van het omgevingsplan. Daarvoor is het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ingevoerd. Het is nog niet in alle gevallen mogelijk gebruik te maken van deze nieuwe standaarden. Als dat niet kan, dan mag de oude digitale standaard nog gebruikt worden. Een wijziging van het omgevingsplan waarvoor de oude standaard is gebruikt wordt een TAM-omgevingsplan genoemd. Met zo'n TAM-omgevingsplan wordt het omgevingsplan juridisch gezien gewijzigd, maar de regels uit een TAM-omgevingsplan worden technisch geen onderdeel van het integrale omgevingsplan. Een ontwerp van een TAM-omgevingsplan is (als los onderdeel van het omgevingsplan) te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of (in integrale samenhang met het totale omgevingsplan) met de viewer 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket ([Regels op de Kaart](#)).

## **A2. ZIENSWIJZENPROCEDURE**

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Overgoo' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zowel elektronisch als in papieren vorm voor ter inzage gelegen voor zes weken, namelijk vanaf vrijdag 24 oktober 2025 tot en met donderdag 4 december 2025. Gedurende deze termijn bestond voor iedereen de mogelijkheid om, naar keuze schriftelijk of mondeling, zienswijzen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

In totaal zijn binnen de zienswijzentermijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is in tabelvorm opgenomen in onderdeel B2 van deze nota.

## **A3. LEESWIJZER ZIENSWIJZENNOTA/NOTA VAN WIJZIGINGEN**

In deze zienswijzennota/nota van wijzigingen worden de ingediende zienswijzen behandeld. Daarnaast worden de wijzigingen beschreven die bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het eerder ter inzage gelegde ontwerp

In onderdeel B. van de nota wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden de ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en per onderdeel van een beantwoording voorzien. In onderdeel C. van de nota wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn doorgevoerd in de plantoelichting, in de regels en op de verbeelding. Onderdeel D. ten slotte geeft een overzicht van de in het plan doorgevoerde zogenaamde ambtshalve<sup>1</sup> wijzigingen.

---

<sup>1</sup> D.w.z.: niet naar aanleiding van een ingediende zienswijze maar vanwege ambtelijk geconstateerde onvolkomenheden of andere redenen.

## B. ZIENSWIJZEN

### B1. INLEIDING

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Overgoo' zijn over dit plan 9 schriftelijke zienswijzen ontvangen door de raad. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In paragraaf B2 is in tabelvorm weergegeven van wie<sup>2</sup> en op welke datum de verschillende schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In paragraaf B3 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijzen worden in paragraaf B4 afzonderlijk samengevat, per onderdeel beoordeeld en afgewogen en vervolgens van een reactie voorzien.

### B2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener	Correspondentie-adres	PC Plaats	Zienswijze betreft adres/locatie (indien anders dan correspondentieadres)	Datum ontvangst
1.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland		Den Haag	Gehele plan	03-12-2025
2.	Inwoner		Leidschendam	Gehele plan	02-12-2025
3.	Inwoner		Leidschendam	Gehele plan	03-12-2025
4.	Inwoner		Leidschendam	Gehele plan	04-12-2025
5.	EBH Legal namens inwoner/ondernemer		Leidschendam	Gehele plan	03-12-2025
6.	Duurzaam Leidschendam-Voorburg		Leidschendam	Gehele plan	04-12-2025
7.	Inwoner		Leidschendam	Gehele plan	03-12-2025
8.	Rijkswaterstaat West-Nederland-Zuid		Rotterdam	Gehele plan	04-12-2025
9.	Wijkvereniging Leidschendam-Zuid		Leidschendam	Gehele plan	04-12-2025

Zoals hierboven weergegeven zijn er bij de gemeenteraad in totaal 9 afzonderlijke, en in dit geval ook unieke<sup>3</sup>, zienswijzen ingediend over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan.

---

<sup>2</sup> Met dien verstande dat door private natuurlijke - en private rechtspersonen ingediende zienswijzen geanonimiseerd in deze openbare nota zijn opgenomen en daarin slechts van officiële instanties de NAW-gegevens zijn vermeld.

<sup>3</sup> Unieke zienswijze: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer zij door meerdere personen of instanties is ingediend.

### **B3. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan “Overgoo” heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 24 oktober tot en met donderdag 4 december 2025. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd worden (in beginsel) bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op vrijdag 5 december 2025. Alle zienswijzen met als registratiedatum 5 december 2025 worden daarom in elk geval aangemerkt als binnen de termijn ingediend.

Ook zienswijzen, die binnen de termijn ter post zijn bezorgd en die binnen één week na het einde van de termijn bij de gemeente zijn ontvangen, worden aangemerkt op tijd ingediend. Zienswijzen die ná het einde van de termijn ter post zijn bezorgd of die weliswaar binnen de termijn ter post zijn bezorgd, maar méér dan een week na het einde van de termijn pas bij de gemeente worden ontvangen, worden aangemerkt als níet tijdig ingediend. Dergelijke zienswijzen moeten als niet-ontvankelijk worden beschouwd, zij worden niet inhoudelijk in behandeling genomen.

Alle 9 ingediende zienswijzen zijn binnen de hierboven omschreven termijnen bij de raad ingediend. Zij zijn daarom allemaal inhoudelijk in behandeling genomen.

## **B4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

### **SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INDIVIDUELE (UNIEKE) ZIENSWIJZEN**

#### **Unieke zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland te Den Haag**

##### **Inhoud van de zienswijze**

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) geven in hun zienswijze aan dat de ontwikkeling, die het voorliggende TAM-omgevingsplan beoogt mogelijk te maken, niet in overeenstemming is met de actuele provinciale Omgevingsverordening. De Verordening schrijft voor dat een nieuwe woningbouwontwikkeling van 12 of meer woningen ten minste moet voorzien in een programmatische opgave van:

- 2/3 betaalbare woningbouw, met inbegrip van,
- 1/3 (oftewel 50% van de hierboven bedoelde 2/3 betaalbaar) sociale huurwoningen;

GS constateren dat het plan voorziet in de bouw van in totaal 52% betaalbare woningen, waaronder 31% sociale huurwoningen. Dat is minder dan de Verordening voorschrijft, terwijl niet wordt voldaan aan de overgangsbepaling uit de Verordening die het hanteren van die lagere percentages mogelijk maakt. Daarom verzoeken GS het plan aan te passen en in overeenstemming te brengen met de actuele versie van de Verordening.

##### **Beantwoording van de zienswijze**

###### Plantoelichting

In de eerste plaats is naar aanleiding van de zienswijze van GS geconstateerd, dat in de toelichting van het voorliggende TAM-omgevingsplan<sup>4</sup> ten onrechte onder verwijzing naar artikel 7.47c van de Verordening is gesteld dat vóór 14 maart 2023 een anterieure overeenkomst is gesloten voor de herontwikkeling van Overgoo. Dat is niet het geval, er is voor deze datum een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Maar dat is niet een overeenkomst zoals bedoeld in de overgangsbepaling van artikel 7.47c van de Verordening. Dit onderdeel van de plantoelichting zal naar aanleiding van de zienswijze van GS worden gecorrigeerd en aangevuld.

###### Proces

Door middel van het (voorgeschreven) zogenoemde e-formulier is het concept-ontwerp van het TAM-omgevingsplan "Overgoo" op 31 maart 2025 voor het wettelijk verplichte vooroverleg aangeboden aan GS. Naar aanleiding van dit vooroverlegverzoek is op 26 mei 2025 (ambtelijk) namens GS expliciet meegedeeld, dat namens de provincie Zuid-Holland geen zienswijze zou worden ingediend over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan. Vervolgens hebben GS alsnog op 3 december 2025 een zienswijze, gedateerd 24 november 2025, ingediend over het ontwerp met de hierboven samengevatte inhoud.

GS hebben de gemeente in december 2024 verzocht inzicht te geven in de manier waarop de gemeente, door middel van een realistisch groeipad, op termijn wil komen tot een aandeel van ten minste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. Daarover heeft sindsdien regelmatig afstemming plaatsgevonden tussen GS en het college van burgemeester en wethouders.

---

<sup>4</sup> In paragraaf 3.2.2, onder 'Wonen'.

In de tussentijd zijn uiteraard bouwprojecten niet stil komen te liggen. Sterker nog, er is met diverse partners zoals ontwikkelaars en woningcorporaties ingezet op het versnellen van woningbouwprojecten. Dit om de crisis op de woningmarkt aan te pakken. De transformatie van het kantorenpark Overgoo naar een hoogwaardig gemengd woon- en werkgebied is één van die projecten. Het plan voorziet in de bouw van circa 975 woningen en levert daarmee een zeer substantiële bijdrage aan het op peil krijgen van de lokale én regionale woningvoorraad. Mede daarom is ook, met ondersteuning vanuit GS, een subsidie van € 4.382.401 uit de Woningbouwimpuls (hierna: WBI) toegekend om de bouw van betaalbare woningen binnen het plan te bevorderen. Het resultaat van alle inspanningen is, dat binnen het totale programma van 975 woningen 52% (507 woningen) binnen de categorie betaalbaar valt, waaronder 31% (circa 302 woningen) in de categorie sociale huur. Daarmee draagt het plan in belangrijke mate bij aan het uitbreiden van het aandeel sociale en/of betaalbare woningen in de woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg.

Gebiedsontwikkeling is altijd een zaak van lange adem. De ambitie om in Overgoo sociale woningbouw te realiseren is door de gemeenteraad voor het eerst vastgelegd in de zogenoemde 'Businesscase sociale woningbouw'<sup>5</sup>, die in de openbare vergadering van 5 juli 2016 is vastgesteld. Daarna is de verder planvorming opgepakt. De samenstelling van het nu beoogde programma in Overgoo is het resultaat van een sinds 2019 lopend proces van haalbaarheidsonderzoeken, ruimtelijke studies en privaatrechtelijke afspraken. De beschikbare ruimte en de kwantitatieve en kwalitatief-ruimtelijke invulling daarvan, de wensen van verschillende grondeigenaren en andere betrokken partijen, de omgevingsaspecten waarmee<sup>6</sup> rekening moet worden gehouden en de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn in dit planproces bepalend geweest voor de uiteindelijk vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders. Dit alles heeft zijn weerslag gevonden in het op 16 januari 2024 door de raad vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan en programma gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark'. De daarin vastgestelde ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden vormen de grondslag voor de vervolgens te doorlopen juridisch-planologische procedure. Er is immers een basis of scenario nodig aan de hand waarvan alle noodzakelijke omgevingsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd en een en ander kan worden doorvertaald naar een juridisch voldoende deugdelijk onderbouwd ruimtelijk besluit. In dit geval in de vorm van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Dat is alleen mogelijk als er op enig moment een 0-moment kan worden bepaald. Daarna is het feitelijk niet meer mogelijk nog aanpassingen door te voeren in de ruimtelijke randvoorwaarden, het beoogde programma, etc. zonder daarmee de basis en resultaten van de uit te voeren onderzoeken onbruikbaar te maken. Dat is, gelet op de doorlooptijd en complexiteit van een en ander niet werkbaar.

Bij de transformatie van Overgoo is dit 'point of no return' in feite al gepasseerd. Aanpassingen in het programma, de ruimtelijke randvoorwaarden of andere cruciale kaders zetten de uitvoerbaarheid van het plan en daarmee de toevoeging van bijna 1.000 zeer nodige nieuwe woningen aan de woningvoorraad op het spel. Die uitkomst zou hoe dan ook onaanvaardbaar zijn tegen het licht van de nieuwbouwpoging en de crisis op de lokale en regionale woningmarkt.

### Inhoudelijk

Daarom is in nauwe afstemming met GS gezocht naar een modus, waarbij enerzijds de voortgang van het project Overgoo niet in het geding komt en anderzijds voldoende inzicht aan GS wordt gegeven hoe de gemeente Leidschendam-Voorburg in de komende jaren tot een meer evenwichtige verdeling

---

<sup>5</sup> Zie: [Raadsvoorstel Businesscase sociale woningbouw \(1604587\)](#)

<sup>6</sup> Vanwege wettelijke eisen alsmede vanwege de criteria van een goede ruimtelijke ordening dan wel ETFAL.

van de sociale huuropgave in de regio. De gemeente zet daarbij (kort samengevat) in op de inzet van het volgende, uit drie sporen bestaande, instrumentarium:

1. Er worden strengere kaders gesteld voor woningbouwprojecten:
  - Nieuwe projecten moeten voorzien in 2/3 woningen in het betaalbare prijssegment waaronder minimaal 33% sociale huur per project, waar mogelijk meer;
  - Gemeentelijke grondposities worden ingezet om versneld te groeien naar een aandeel van 30% sociaal in de totale woningvoorraad, waarbij wordt gestreefd naar 100% woningen in het betaalbare prijssegment;
  - Voor lopende projecten, waarover in het verleden al privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen zijn gemaakt, worden de mogelijkheden in kaart gebracht om een extra bijdrage te leveren aan de doelstelling van 30% sociaal aandeel in de totale woningbouw. Daarbij wordt onderkend dat het niet in alle gevallen mogelijk is bestaande afspraken 'open te breken' en kan met GS gekeken worden naar maatwerk voor individuele projecten;
  - Waar mogelijk worden woningbouwprojecten met de inzet van een subsidiecoördinator ondersteund om financiële belemmeringen voor de ontwikkeling van voldoende passende woningen te voorkomen;
  - Er wordt een plan opgesteld voor het versneld uitvoeren van de nieuwbouwpoging.
2. De nieuwe, strengere kaders voor woningbouwprojecten worden juridisch verankerd:
  - Er wordt aangesloten bij de doelstelling achter de definitie van sociale huur;
  - De 'Verordening sociale en middendure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' wordt geactualiseerd;
  - De passende toewijzing van sociale en middensegmentwoningen wordt verbeterd door dit te verankeren in de te actualiseren 'Huisvestingsverordening';
  - In anterieure overeenkomsten over woningbouwprojecten worden standaardartikelen opgenomen om voor een helder en voor alle ontwikkelende partijen gelijkwaardig speelveld te zorgen.
3. Er wordt ingezet op kansen binnen bestaande bebouwing:
  - De bestaande sociale woningvoorraad wordt behouden;
  - Door middel van optopping van bestaande wooncomplexen worden snel extra woningen toegevoegd;
  - Andere vormen van beter benutten van bestaande structuren worden onderzocht;
  - Het beter borgen van bestaande particuliere sociale huur wordt onderzocht.

Op 21 april 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders aan GS het geheel herziene zogenoemde groeipadplan toegezonden en verzocht om op basis van op dit groeipadplan steunend maatwerk verder te kunnen gaan met specifieke woningbouwprojecten en in het bijzonder met het voorliggende TAM-omgevingsplan. GS hebben naar het college van burgemeester en wethouders aangegeven het vertrouwen te hebben dat met de integrale inzet van deze instrumenten sprake is van een voldoende realistisch groeipad naar 30% aandeel sociaal in de totale woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg. En op basis daarvan kunnen GS, zo hebben zij daarbij ook kenbaar gemaakt, instemmen met project specifiek maatwerk. Daarmee is, in afwijking van de actuele Omgevingsverordening, de weg vrij om het TAM-omgevingsplan "Overgoo" voor een programma van circa 975 woningen, waarvan 52% betaalbaar (waaronder 31% van het totale programma sociaal) vast te stellen. Dat is een van de nieuwbouwprojecten waarbij volgens GS specifiek maatwerk kan worden toegepast.

**Conclusie**

Unieke zienswijze 1 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting wordt vanwege hetgeen GS in de zienswijze naar voren hebben gebracht aangepast en aangevuld.

## **Unieke zienswijze 2: Bewoner te Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze**

1. Reclamante vraagt aandacht voor de als gevolg van het plan veranderende rooilijnen en de gevolgen daarvan. Zij verwijst naar het bestemmingsplan “Leidschendam-Zuid 1986”, waarin de rooilijn aan de Vlietweg is vastgelegd. Reclamante is van mening dat de procedure voor het wijzigen van de rooilijnen is vastgelegd en dat deze procedure voor het nu voorliggende plan niet is toegepast. Daarom meent reclamante dat de rooilijn uit 1986 gehandhaafd moet worden, totdat alsnog de juiste procedure voor het wijzigen van de rooilijn gevolgd is.
2. Reclamante vreest dat de ligging van de rooilijn in het plan haar uitzicht en zonbeleving zal schaden.

### **Beantwoording van de zienswijze**

#### Onderdeel 1:

Reclamante wijst op de rooilijnen aan de Vlietweg uit het bestemmingsplan “Leidschendam-Zuid 1986”. Volgens haar is er in dat bestemmingsplan een procedure vastgelegd voor het wijzigen van deze rooilijnen maar is die hier niet gevolgd. Daarom zouden de rooilijnen uit 1986 in stand moeten blijven.

In de eerste plaats is van belang, dat het bestemmingsplan “Leidschendam-Zuid 1986” al sinds 2016 niet meer geldt. Op 29 maart 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Leidschendam-Zuid” vastgesteld. Dat heeft het eerdere plan, waar reclamante naar verwijst, vervangen. Daarna heeft de raad achtereenvolgens nog de volgende bestemmingsplannen vastgesteld voor dit gebied:

- bestemmingsplan “Stedelijk” (vastgesteld: 22 februari 2022);
- bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” (vastgesteld: 17 januari 2023);
- bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” (vastgesteld: 8 juli 2025).

Het oude bestemmingsplan (vastgesteld in 1987), waar reclamante het over heeft, speelt op dit moment daarom geen rol meer.

Verder zijn er in dat plan uit 1987, en ook in de daarna vastgestelde plannen, geen expliciete rooilijnen opgenomen. De plaats waar gebouwen mogen staan is vastgelegd met bouwvlakken binnen de verschillende bestemmingen. Die bouwvlakken liggen op de plek waar, toen het bestemmingsplan in 1987 werd vastgesteld, al bebouwing stond in het kantorengedebiet Fleetpark (Overgoo). In de vier daarna volgende bestemmingsplannen zijn die bouwvlakken steeds onveranderd overgenomen.

Het nu in procedure gebrachte TAM-omgevingsplan is bedoeld om een volledige herontwikkeling en herinrichting van het plangebied mogelijk te maken. De bestaande (kantoor)bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De exacte positie, vorm en maat van de nieuwe bebouwing is nog niet bekend maar zal in elk geval niet overeenkomen met de bestaande te slopen bouwvolumes. De eerdere, op oude plaats en maat van bebouwing gebaseerde, bouwvlakken zijn daarom niet meer bruikbaar. Qua systematiek is in het voorliggende TAM-omgevingsplan gekozen voor ruime bestemmings- en bouwvlakken, waarbij zaken als bebouwingspercentages, maatvoering, en dergelijke in de regels zijn vastgelegd. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal duidelijk worden hoe en waar er precies zal worden gebouwd.

Daarbij kan nieuwe bebouwing buiten de begrenzing van de oude bouwvlakken komen. Mogelijk bedoelt reclamante dat met het “aanpassen van de rooilijn”. Maar juist de, in de Omgevingswet en Awb voorgeschreven, voorbereidingsprocedure van het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt het mogelijk dat inwoners hun belangen kenbaar maken voordat besluitvorming door de raad plaatsvindt. Reclamante heeft daarvan, door een zienswijze in te dienen op het ontwerp van het TAM-omgevingsplan, gebruik gemaakt. Van een onjuiste procedure is daarom ook geen sprake.

#### Onderdeel 2:

Reclamante vreest voor aantasting van haar uitzicht en de bezonning van haar perceel. Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt een (relatief) grootschalige herontwikkeling mogelijk, waarbij de inrichting en het gebruik van het gebied veranderen. Deze ontwikkeling zal effect hebben op de omgeving en bijvoorbeeld het uitzicht vanaf of de bezonning op omliggende percelen zullen anders worden dan nu het geval is.

Bij de eerdere participatierondes heeft reclamante aandacht gevraagd voor het niet te dicht bij haar woning te hoog bouwen van nieuwe bebouwing. Daaraan is in het TAM-omgevingsplan invulling gegeven. Binnen het bouwvlak, dat direct naast de woning van reclamante ligt, geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarmee zijn ten hoogste drie bouwlagen mogelijk. Voor de woning van reclamante zelf geldt ook een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bouwhoogte van de woning en de nieuwe bebouwing sluiten hier dus op elkaar aan. Daarnaast blijft achter de woning van reclamante, aansluitend aan haar tuin, een strook van ten minste 10 meter onbebouwd. Daarop ligt namelijk geen bouwvlak. Op deze manier blijft er voldoende ‘lucht’ bestaan rond haar woning.

Bij de planvorming is verder in een vroegtijdig stadium sprake geweest van aanpassingen in de beoogde bouwmassa's, juist om negatieve effecten van de herontwikkeling op de bezonning van omliggende percelen zo minimaal mogelijk te houden. Bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan zijn vervolgens de bezonningseffecten van het plan onderzocht<sup>7</sup>. Er zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Daarom is voor de beoordeling van de bezonningseffecten gebruik gemaakt van de zogenoemde ‘lichte TNO-norm’. Deze norm wordt in heel Nederland veel gebruikt en is ook in de jurisprudentie geaccepteerd als een passende methodiek om te zorgen dat ruimtelijke ingrepen de bezonning van bestaande woningen niet te veel aantasten. In het onderzoek voor het voorliggende plan is de bezonning beoordeeld op de gevels van de bestaande woningen, waarbij de bezonning van voor-, achter- en zijgevels opgeteld wordt. Uit het uitgevoerde onderzoek komt naar voren, dat de geplande bebouwing voor enige mate van (extra) schaduw zorgt bij de omliggende bestaande woningen. Nergens heeft deze afname echter tot gevolg dat daardoor niet meer wordt voldaan aan de bezonningscriteria volgens de lichte TNO-norm. En bij woningen die in de bestaande situatie al niet aan de norm voldoen is geen verdere afname van de bezonning vanwege het plan vastgesteld.

Wat betekent dit voor reclamante? Er kan op bepaalde momenten van de dag sprake zijn van een kleine afname van de bezonning van haar woning en tuin. Dat is niet helemaal uit te sluiten. Die afname van de bezonning zal echter zo beperkt zijn, dat dit voldoet aan de lichte TNO-norm. Volgens de rechtspraak is er daarom naar objectieve maatstaven sprake van een aanvaardbare bezonningssituatie, ook na het uitvoeren van de beoogde plannen.

---

<sup>7</sup> Zie Bijlage 14 bij de toelichting: “Herontwikkeling Overgoo – Fleetpark Leidschendam-Voorburg, Bezonningsonderzoek (Peutz, 29 oktober 2024)”.

Ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van een woonomgeving hebben impact voor bestaande bewoners. In een intensief bebouwde en benutte stedelijke omgeving als het plangebied met zijn omgeving is altijd sprake van nieuwe ontwikkelingen en veranderingen. De woningmarkt is zowel lokaal als regionaal ernstig en structureel uit evenwicht, de vraag naar vooral betaalbare woningen overtreft het aanbod in grote mate. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en woningzoekenden moeten jarenlang wachten voor zij een kans maken een passende woning te vinden. Daarom wordt een groot maatschappelijk belang toegekend aan projecten, die substantieel bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. Met een beoogd programma van circa 975 woningen, waarvan circa 31% in het sociale huursegment, behoort het voorliggende plan tot die categorie.

Het transformeren van de huidige kantoorfunctie in dit gebied naar een combinatie van wonen, werken en verblijven moet worden gezien als een normale ontwikkeling in een binnenstedelijke omgeving. In het geval van zo'n ontwikkeling is niet zo snel sprake van een te grote aantasting van privacy, bezonning en uitzicht. Enig verlies van privacy en uitzicht behoort, wanneer gebouwd wordt in een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid, tot het normale maatschappelijke risico. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS)<sup>8</sup> ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Ten slotte is nog van belang dat met reclamante afspraken zijn gemaakt dat zij vroegtijdig wordt betrokken op het moment dat het bouwplan naast haar woning wordt opgepakt. Met alle uitgevoerde onderzoeken, de opzet van het plan naast haar woning en de gemaakte afspraken zijn haar belangen voldoende en zorgvuldig geborgd.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 2 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

---

<sup>8</sup> Zie onder meer ABRvS, 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4 en ABRvS, 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1159 (r.o. 10).

## **Unieke zienswijze 3: Bewoner te Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze**

Reclamante is het niet eens met de grootschalige ontwikkeling nabij haar woning en voert daartoe de volgende argumenten aan:

1. Reclamante heeft in 2022 al een zienswijze ingediend maar daar geen reactie op ontvangen;
2. Reclamante is het niet eens met de bouw van een flat van 30 meter hoog schuin achter haar woning, omdat:
  - a. zij zonnepanelen op de woning heeft;
  - b. de afspraak in 2018 was dat dit gebied groen zou blijven;
  - c. in het gebied boomvalken voorkomen die beschermd zijn;
  - d. de overgang naar de Oude Bleijk afgesloten moet worden om parkeren in de wijk te voorkomen;
  - e. de ontwikkeling waardevermindering van de woning zal veroorzaken;
  - f. de verkeersbewegingen vanwege de nieuwe ontwikkeling geluidsoverlast zullen veroorzaken.
3. De laatste afspraak met bewoners was dat er 750 woningen zouden komen, dat aantal is nu verhoogd naar 1.000 woningen en daarvoor is ook subsidie aangevraagd, dit alles zonder bewoners te informeren. Dat vindt reclamante niet open en eerlijk naar bewoners toe;
4. Reclamante is het er niet mee eens dat zienswijzen niet per email en alleen schriftelijk konden worden ingediend, dat beperkt volgens reclamante de toegankelijkheid van de overheid. Reclamante wil serieus genomen worden en een reactie ontvangen op de zienswijze;
5. Reclamante vraagt om lokaal maatwerk toe te passen voor huurders én kopers van de nieuw te bouwen woningen. Er zou een minimale inschrijfduur in de BRP van 5 jaar moeten gelden;
6. Ondernemers die bedrijfsruimte huren in het plangebied wisten dat dit tijdelijk was en eisen nu ten onrechte wel heel veel.

### **Beantwoording van de zienswijze**

#### Onderdeel 1:

Volgens reclamante heeft zij in 2022 al een zienswijze ingediend, maar daar geen reactie op ontvangen.

Het nu voorliggende TAM-omgevingsplan is het eerste ontwerpbesluit waarover zienswijzen konden worden ingediend.

De eerdere 'ruimtelijke' besluitvorming voor Overgoo bestond uit het vaststellen van:

- de Businesscase sociale woningbouw (raadsbesluit van 5 juli 2016, Verseon-nummer 1604595);
- de Ontwikkelvisie (raadsbesluit van 21 mei 2019, iBabs-nummer 861);
- het Ontwikkelkader (raadsbesluit van 5 oktober 2021, iBabs-nummer 1536);
- het Stedenbouwkundig Plan en Programma (raadsbesluit van 16 januari 2024, iBabs-nummer 3513).

Bij de voorbereiding van het Ontwikkelkader bestond twee keer de mogelijkheid tijdens een informatiebijeenkomst een inspraakreactie in te dienen. Alle ontvangen reacties zijn destijds beantwoord. De reacties en beantwoording daarvan zijn gedeeld met de mensen die bij de

bijeenkomsten aanwezig waren en ook online gedeeld<sup>9</sup>. Verder wordt verwezen naar paragraaf 6.1 en de daarbij horende bijlage van de plantoelichting. Daarin wordt uitvoerig ingegaan op het participatieproces tot aan het in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan.

Andere documenten dan het TAM-omgevingsplan zijn niet als ontwerp ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Zij lenen zich daar ook niet voor, omdat er daarvoor geen formele wettelijke grondslag of voorbereidingsprocedure geldt. Hoe dan ook, dit onderdeel gaat inhoudelijk niet over het nu voorliggende TAM-omgevingsplan.

#### Onderdeel 2:

Reclamante heeft bezwaar tegen de bouw van een 30 meter hoog bouwvolume schuin achter haar woning. Zij geeft een aantal redenen waarom zij tegen een dergelijke bouwhoogte is.

#### *Zonnepanelen*

Reclamante vreest dat door zo hoge bebouwing mogelijk te maken haar zonnepanelen minder energie zullen opwekken. De zonnepanelen bevinden zich in het naar Overgoo gekeerde dakvlak van de woning

De vrees voor nadelige effecten van het plan of de effectiviteit van de zonnepanelen op de woning van reclamant is begrijpelijk. Bij de planvorming is verder in een vroegtijdig stadium sprake geweest van aanpassingen in de beoogde bouwmassa's, juist om negatieve effecten van de herontwikkeling op de bezonning van omliggende percelen zo minimaal mogelijk te houden. Juist de hoogste beoogde bouwvolumes liggen ook niet aan de kant van de Oude Bleijk, maar aan de kant van de Noordelijke Verbindingsweg. Voor het TAM-omgevingsplan zijn vervolgens de bezonningseffecten van het plan onderzocht<sup>10</sup>. Er zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Daarom is voor de beoordeling van de bezonningseffecten gebruik gemaakt van de zogenoemde 'lichte TNO-norm' om te zorgen dat ruimtelijke ingrepen de bezonning van bestaande woningen niet te veel aantasten. Deze norm wordt in den lande veel gebruikt en is ook in de jurisprudentie geaccepteerd als een passende methodiek.

In het onderzoek is de bezonning beoordeeld op de gevels van de bestaande woningen, waarbij de bezonning van voor-, achter- en zijgevels opgeteld wordt. De berekeningen zijn gemaakt voor de maatgevende data 21 juni (langste dag), 21 augustus en 21 oktober. Deze data leveren een representatief beeld op voor het gehele jaar. In Bijlage 1 van het bezonningsrapport zijn de effecten van het plan bij de woning van reclamante te zien. Op twee van de drie maatgevende momenten is geen sprake van een afname van de bezonningsduur. Alleen op het maatgevende moment 21 oktober is sprake van een zeer beperkte afname van de bezonning. Ook dan wordt echter nog steeds voldaan aan de bezonningscriteria volgens de lichte TNO-norm.

Wat betekent dit voor reclamante? Er kan op bepaalde momenten van de dag sprake zijn van een kleine afname van de bezonning van haar woning en tuin. Dat is niet helemaal uit te sluiten. Die afname van de bezonning zal echter zo beperkt zijn, dat dit voldoet aan de lichte TNO-norm. Volgens de rechtspraak is er daarom naar objectieve maatstaven sprake van een aanvaardbare

<sup>9</sup> Zie: [Q&A Informatiebijeenkomst 1 juli 2021](#) en [Q&A Informatiebijeenkomst 7 september 2021](#)

<sup>10</sup> Zie Bijlage 14 bij de toelichting: "Herontwikkeling Overgoo – Fleetpark Leidschendam-Voorburg, Bezonningsonderzoek (Peutz, 29 oktober 2024)".

bezonnings situatie, ook na het uitvoeren van de beoogde plannen. En daarom is ook aannemelijk dat zich geen onaanvaardbaar verlies van effectiviteit van de zonnepanelen zal voordoen.

#### *Afspraak in 2018 dat plandeel groen zou blijven*

Reclamante verwijst naar een afspraak uit 2018 dat dit plandeel groen zou blijven.

Niet duidelijk is op welke afspraak tussen welke partijen reclamant doelt. Op 5 juli 2016 heeft de raad de 'Businesscase sociale woningbouw' vastgesteld<sup>11</sup> waarin Overgoo is aangewezen als één van de locaties waar nieuwe sociale huurwoningen gebouwd zouden moeten worden. De voorbereiding van de gebiedsontwikkeling Overgoo is gestart in december 2017. In mei 2019 heeft de raad de Ontwikkelvisie vastgesteld. In deze Ontwikkelvisie is het gebiedsconcept met 6 ontwikkelvelden vastgelegd, dat grofweg nog altijd de basis vormt voor het nu voorliggende TAM-omgevingsplan. Noch in de Ontwikkelvisie, noch in de daaropvolgende kaderstellende documenten (Ontwikkeldkader, Stedenbouwkundig Plan) is vastgelegd of wordt de suggestie gewekt dat het deelgebied waar reclamante naar verwijst onbebouwd zou blijven. Integendeel, dit deelgebied is altijd in beeld geweest voor het realiseren van bebouwing. Die fungeert mede door een grotere maximale bouwhoogte ook als afscherming voor het geluid vanwege de N14 en Noordelijke Verbindingsweg voor de achtergelegen (nieuwe maar ook bestaande) lagere bebouwing.

#### *Aanwezigheid beschermde boomvalken*

Reclamante verwijst naar de aanwezigheid van beschermde boomvalken in het plangebied. De betrokkenheid van reclamante bij de in het plangebied aanwezige flora & fauna en de mogelijke effecten daarop van het plan wordt gewaardeerd. Er is ook onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Bij de voorbereiding van het voorliggende TAM-omgevingsplan is in 2018 een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>12</sup>, gevolgd door een nader ecologisch onderzoek<sup>13</sup> in 2024. Uit deze onderzoeken is niet naar voren gekomen dat de boomvalk voorkomt in het plangebied, of dat het plangebied specifiek geschikt is als habitat voor deze roofvogel. Uit algemeen beschikbare informatie over de waarneming van vogelsoorten<sup>14</sup> komt ook niet naar voren dat de boomvalk in of in de directe omgeving van het plangebied voorkomt. Het is daarom onduidelijk waarop reclamante de stelling, dat de beschermde boomvalk in het plangebied zou leven, baseert. Dat neemt niet weg dat in theorie de kans bestaat dat de boomvalk (delen van) het plangebied gebruikt, bijvoorbeeld om te foerageren of als broedgebied. Wanneer dat toch het geval blijkt, dan zullen alle noodzakelijke vergunningen worden aangevraagd en alle vereiste maatregelen worden genomen om negatieve effecten voor de boomvalk te voorkomen of beperken. Dat alles in overeenstemming met de geldende wettelijke regels voor de bescherming van soorten en habitats. Er is echter geen sprake van een belemmering voor de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

#### *Afsluiten overgang Oude Bleijk om parkeren in wijk te voorkomen*

Reclamante is van mening dat de overgang tussen het plangebied en de Oude Bleijk, waar zij woont, dicht zou moeten. Dat zou voorkomen dat bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen en overige functies in Overgoo in de Oude Bleijk komen parkeren.

<sup>11</sup> Zie: [Raadsvoorstel Businesscase sociale woningbouw \(1604587\)](#).

<sup>12</sup> "Fleetpark te Leidschendam – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving (Van der Goes en Groot, 7 september 2018)".

<sup>13</sup> "Fleetpark te Leidschendam – Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving (Van der Goes en Groot, 22 oktober 2024)".

<sup>14</sup> Zie: [Boomvalk - Falco subbuteo - Waarneming.nl](#)

Deze wens van reclamante is begrijpelijk. Het is ook niet de bedoeling dat gebruikers van Overgoo na de herontwikkeling de omliggende wijken gebruiken om te parkeren. Het plangebied moet zo zijn ingericht dat het in zijn eigen parkeerbehoefte kan voorzien. Zie daarover ook paragraaf 4.4 van de plantoelichting. En overigens voorzien de plannen voor de herontwikkeling van Overgoo niet in een verbinding tussen het plangebied en de omliggende buurten voor gemotoriseerd verkeer. Alleen een fietsroute en wandelpaden die de Zeeheldenwijk, Overgoo en de Oude Bleijk verbinden is volgens deze plannen wenselijk. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over een ondersteunend parkeerregime (zoals bijvoorbeeld een blauwe zone) dat ongewenst parkeergedrag in het plangebied zelf, maar ook in de omliggende wijken voorkomt. In zoverre komen de plannen voor de herontwikkeling al tegemoet aan deze wens van reclamante.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt juridisch-planologisch mogelijk, dat bepaalde functies (zoals wonen, werkfuncties of maatschappelijke voorzieningen) worden toegelaten. Daarnaast legt het TAM-omgevingsplan vast welke maximale maten voor te realiseren bebouwing moeten worden aangehouden en (globaal) waar er gebouwd mag worden. Wat het TAM-omgevingsplan echter niet kan regelen is de uiteindelijke feitelijke inrichting van het plangebied, zoals het al of niet maken van een verbinding tussen het plangebied en bestaande omliggende wijken, of de categorieën (weg)gebruikers die van zo'n verbinding gebruik mogen maken. Daarvoor zijn andere regelingen geëigend, zoals bijvoorbeeld de Wegenverkeerswet en het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens. De wettelijke grondslag, waarop een TAM-omgevingsplan is gebaseerd, maakt het echter onmogelijk dat plan hiervoor te gebruiken.

Verder is nog relevant dat niet alleen omwonenden van het plangebied, maar ook de ontwikkelende partijen er belang bij hebben dat het parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt in het plangebied zelf. De beoogde ontwikkeling moet voor wat betreft het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijke Nota parkeernormen. Het maken van gebouwde parkeervoorzieningen is zeer kostbaar en alleen haalbaar als die parkeerplaatsen ook worden gebruikt. Het leeg laten staan van zulke parkeervoorzieningen is dan ook economisch zeer nadelig voor de beoogde ontwikkeling. Ook vanuit dat belang wordt het parkeren in de omliggende wijken daarom op geen enkele manier gestimuleerd of gemakkelijk gemaakt.

#### *Waardevermindering woning*

Reclamante vreest dat als gevolg van het (uitvoeren van het) TAM-omgevingsplan, en met name de maximale bouwhoogte van 30 meter, haar woning minder waard zal worden.

Op basis van het oude bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" ligt het dichtst bij de woning van reclamante gelegen bouwvlak op een afstand van 60 m. vanaf de woning. De binnen dat bouwvlak maximaal toegestane bouwhoogte ligt tussen de 17,5 en 20 m. Op grond van het voorliggende TAM-omgevingsplan bedraagt de afstand tussen de woning en het daar dichtstbij gelegen bouwvlak 55 meter. De maximale bouwhoogte binnen dat bouwvlak bedraagt 18-21 m. Een grotere bouwhoogte, waaronder de 30 m. waaraan reclamante refereert, is pas op een afstand van ongeveer 125 m. vanaf de woning van reclamante mogelijk.

De verschillen tussen het oude en het beoogde nieuwe planologische regime zijn, zeker gezien de ligging binnen bestaand en intensief bebouwd stedelijk gebied, relatief zodanig beperkt dat een waarde verminderend effect op de woning van reclamante niet op voorhand voorzienbaar is. Mocht

dat echter toch het geval blijken te zijn, dan kan reclamante een beroep doen op een vergoeding in de vorm van nadeelcompensatie op grond van Afdeling 15.1 van de Omgevingswet.

#### *Geluidsoverlast vanwege verkeer van en naar Overgoo*

Reclamante vreest na verwezenlijking van het plan geluidsoverlast te zullen ervaren door het komen en gaan van auto's en mensen van en naar Overgoo.

Op zichzelf bezien is deze vrees van reclamante begrijpelijk. Het karakter van Overgoo verandert van een steeds minder goed functionerende kantoorlocatie met de nodige leegstand naar een woon-, werk- en verblijfsgebied met een relatief hoge functionele - en bebouwingsdichtheid. Die verandering zal niet ongemerkt aan de bestaande omgeving voorbijgaan.

Het is echter, gelet op de uitkomsten van het voor het plan uitgevoerde akoestisch onderzoek<sup>15</sup> maar ook gezien de gemeentelijke geluidskaarten<sup>16</sup> niet aannemelijk dat de verkeersbewegingen van en naar het plangebied Overgoo (extra) geluidsoverlast voor reclamante zullen veroorzaken. Dat komt omdat het geluid van het wegverkeer op de A4, de N14 en de Noordelijke Verbindingsweg hier zowel in de bestaande als in de met het plan mogelijk gemaakte nieuwe situatie maatgevend is voor de geluidbelasting op de gevel van de woning van reclamante. Het (extra) geluid van het bestemmingsverkeer van en naar Overgoo gaat op in de geluidbelasting vanwege deze drie wegen en zal niet als afzonderlijke geluidbelasting op omliggende woningen te identificeren zijn.

#### Onderdeel 3:

Reclamante stelt dat "de laatste afspraak 750 woningen was". Er is nu, zonder de omwonenden daarvan op de hoogte te stellen, sprake van 1.000 woningen. Reclamante vindt dat kwalijk en verwijt de gemeente niet open, eerlijk en transparant te zijn.

Het is niet duidelijk op welke afspraak over 750 woningen reclamante zich hier beroept. Feit is dat het beoogde programma in de loop der jaren gewijzigd is, waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen stapsgewijs is toegenomen. In de in mei 2019 vastgestelde Ontwikkelvisie zijn alleen de grote lijnen en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling beschreven, maar is geen concreet woningbouwprogramma benoemd. Bij de vaststelling van het Ontwikkelkader in oktober 2021 is beschreven dat er, op basis van een maximum bruto vloeroppervlak van 95.000 m<sup>2</sup> en een verhouding tussen wonen en werken van ca. 74% vs. 24%, ruimte is voor een programma van circa 700 woningen. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan & Programma in januari 2024 is toegelicht dat er, door het vertrek van een grote huurder uit het kantorenpark, extra ruimte voor woningen is ontstaan en dat uiteindelijk werd uitgegaan van een programma van circa 975 woningen. Zowel deze kaderstellende documenten zelf als het proces waarin deze zijn voorbereid zijn steeds open en transparant gedeeld, zowel specifiek met stakeholders als via onder meer de gemeentelijke website. Daarnaast is de omgeving actief geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding van het Stedenbouwkundig Plan en het Programma, onder door middel van een goed bezochte inloopbijeenkomst in november 2023. Zie ook paragraaf 6.1 van de plantoelichting en het als bijlage daarbij opgenomen participatieverslag.

---

<sup>15</sup> "Herontwikkeling Overgoo – Fleetpark Leidschendam-Voorburg, Onderzoek naar het geluid ten gevolge van weg- en spoorwegverkeer (Peutz, 3 juni 2025)".

<sup>16</sup> Zie: <https://www.lv.nl/geluidskaarten>

Het nu voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in 975 woningen en is daarmee in overeenstemming met het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig Plan. Kijkend naar de voorbereiding van dat Stedenbouwkundig Plan en de eerder voor de gebiedsontwikkeling van Overgoo genomen besluiten, kan niet gesteld worden dat omwonenden en andere stakeholders onvoldoende zijn ingelicht over het beoogde programma. Van onvoldoende openheid en transparantie is geen sprake.

#### Onderdeel 4:

Reclamante is het er niet mee eens dat een zienswijze niet per email kan worden ingediend. Dit beperkt de makkelijke toegankelijkheid van de overheid. Bovendien wil reclamante serieus genomen worden.

Een gemeente mag zelf bepalen of al of niet de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen over (bijvoorbeeld) het ontwerp van een omgevingsplan per email in te dienen. Er bestaat voor gemeenten geen verplichting om de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen per email te bieden. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft, in overeenstemming met deze beleidsvrijheid, voor zienswijzen over ontwerpen van ruimtelijke plannen 'de elektronische weg' niet opengesteld. Daarvoor zijn meerdere redenen, maar de belangrijkste (op basis van eerdere ervaringen) zijn:

- dat zienswijzen die per email zijn ingediend in te veel gevallen niet zijn ondertekend en geen NAW- en/of andere voor de behandeling daarvan relevante gegevens bevatten;
- dat reclamanten in te veel gevallen geen gebruik maken van het expliciet voor het indienen van zienswijzen opgegeven mailadres, maar zienswijzen via allerlei verschillende digitale kanalen indienen waardoor het vrijwel onmogelijk is een sluitend overzicht te krijgen over wie welke zienswijze op welk moment heeft ingediend.

Dit bemoeilijkt een adequate afhandeling, beantwoording en verwerking van zienswijzen en heeft daarmee een negatief effect op de zorgvuldigheid waarmee een uiteindelijk te nemen besluit wordt voorbereid. Daarom wordt bij omgevingsplannen het indienen van zienswijzen per email vooralsnog uitgesloten. Dat is ook in de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende TAM-omgevingsplan<sup>17</sup> expliciet aangegeven.

Dat reclamante er de voorkeur aan geeft een zienswijze per email te kunnen indienen is begrijpelijk, maar de nadelen daarvan zijn nog te zwaarwegend in juridische procedures als deze. En reclamante heeft op tijd een schriftelijke en onderbouwde zienswijze ingediend. De inhoud daarvan wordt bij de besluitvorming over het voorliggende TAM-omgevingsplan betrokken. Reclamante is dus niet benadeeld of beperkt in haar rechten en mogelijkheden.

De beantwoording en afweging van de zienswijze van reclamante, zoals die hier in de voorliggende zienswijzennota is opgenomen, wordt betrokken bij de besluitvorming over het TAM-omgevingsplan door de raad. Voorafgaand aan die besluitvorming ontvangt reclamante de voorgestelde afweging en beantwoording. Zij kan ook inspreken tijdens de behandeling van het raadsvoorstel hierover in de commissie Omgeving. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wens van reclamante om serieus te worden genomen en een reactie op haar ingediende zienswijze te ontvangen. Hoe dan ook, dit onderdeel gaat inhoudelijk niet over het nu voorliggende TAM-omgevingsplan.

---

<sup>17</sup> Zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-446066.pdf>

#### Onderdeel 5:

Reclamante vraagt om lokaal maatwerk voor huurders en kopers, waarbij een minimale inschrijfduur van 5 jaar in de BRP gehanteerd zou moeten worden.

De zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerp van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Voor zover de zienswijze gaat over onderwerpen, die met het TAM-omgevingsplan (kunnen) worden geregeld, wordt de inhoud van de zienswijze meegenomen in de besluitvorming over de vaststelling van dat TAM-omgevingsplan. De feitelijke verdeling en toewijzing van woonruimte is echter een onderwerp, dat volledig buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan ligt. In zoverre raakt de zienswijze daarom niet aan het TAM-omgevingsplan.

Wel kan het volgende worden toegelicht. Voor wat betreft de sociale huurwoningen die in het plangebied worden gerealiseerd geldt dat deze naar verwachting door de in Leidschendam-Voorburg actieve woningcorporaties zullen worden verhuurd. De toewijzing van deze woningen gebeurt via het regionale systeem Woonnet Haaglanden<sup>18</sup>. Dit is hoe de verdeling van (sociale) woonruimte in Haaglanden regionaal is geregeld en daarbij worden ook de ‘Spelregels Woonruimteverdeling’ en de ‘Inschrijfvoorwaarden’ die regionaal zijn vastgelegd toegepast. Daarnaast gelden voor sociale en middenhuur woningen de bepalingen van de gemeentelijke Huisvestingsverordening<sup>19</sup>.

Verder is tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen voor de middendure huur privaatrechtelijk het volgende overeengekomen:

- *Naast de toepassing van de Richtlijn Woningtoewijzing, wordt voor minimaal 50% van de woningen een voorrangspositie gehanteerd aan doorstromers uit sociale huurwoningen en aan inwoners van de gemeente Leidschendam-Voorburg;*
- *Partijen komen eveneens een voorrangspositie overeen voor bewoners die een eengezinswoning achterlaten in een omliggende buurt, zoals doch niet uitsluitend de Oude Bleijk.”*

Bij de toewijzing van woningen in Overgoo zullen, voor zover van toepassing, deze regels en afspraken integraal gebruikt worden. Of er verdergaande mogelijkheden zijn voor ‘lokaal maatwerk’ zoals reclamante vraagt kan nader onderzocht worden. Dat staat echter los van de besluitvorming over het TAM-omgevingsplan. Hoe dan ook, dit onderdeel gaat inhoudelijk niet over het nu voorliggende TAM-omgevingsplan.

#### Onderdeel 6:

Reclamante wijst erop dat ondernemers, die bedrijfsruimte in het plangebied huren, wisten dat dit een tijdelijke situatie zou zijn. Volgens reclamante “eisen zij wel veel onterecht”.

Het klopt dat voor alle betrokkenen al geruime tijd duidelijk is dat huur van bestaande bedrijfsruimte in Overgoo tijdelijk is en zal eindigen wanneer de uitvoering van de herontwikkeling van het gebied start. Daarover heeft nooit enig misverstand bestaan. Het is echter onduidelijk wat reclamante bedoelt met de stelling dat de ondernemers in het gebied onterecht veel eisen.

---

<sup>18</sup> Zie: <https://woonnet-haaglanden.nl>

<sup>19</sup> [Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de eerder door de raad genomen randvoorwaardelijke besluiten: de Ontwikkelvisie, het Ontwikkelkader en het Stedenbouwkundig Plan. Zowel de kaders voor de inrichting van het plangebied als het beoogde programma zijn het resultaat van een ruimtelijke en functionele analyse. Het realiseren van niet alleen woningen, maar ook van een economisch programma is volledig in overeenstemming met (en wordt zelfs vereist door) het gemeentelijk beleid. Dat beleid is vastgelegd in diverse door de raad vastgestelde beleidsdocumenten zoals bijvoorbeeld de 'Bouwsteen economie & bedrijvigheid'<sup>20</sup> en de 'Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050'<sup>21</sup>. Dat een deel van dit economisch programma gedacht is om de nu nog bestaande maar als onderdeel van de herontwikkeling te slopen bedrijfsverzamel functie te vervangen, volgt ook primair uit dit beleid.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 3 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

---

<sup>20</sup> Raadsbesluit 10 november 2021, iBabs-nummer 2221, zie: [Document Iv - 2221 Bouwsteen economie en bedrijvigheid.pdf - iBabs Publieksporaal](#)

<sup>21</sup> Raadsbesluit 3 maart 2026, iBabs-nummer 4060, zie: [Document Iv - 4060 Bijlage 1 Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050 - iBabs Publieksporaal](#)

## Unieke zienswijze 4: Bewoner te Leidschendam

### Inhoud van de zienswijze

Reclamant spreekt zijn waardering uit voor de ambities die spreken uit het project Overgoo en de beoogde programmering en inrichting in de nieuwe situatie. Reclamant geeft in zijn zienswijze de volgende aandachtspunten mee om het plan nog verder te kunnen versterken:

1. Behoud waardevol (bestaand) groen;
  - Behoud de bomenrij aan de noordoostzijde van het plangebied;
  - Bescherm de groen-blauwe corridor langs de Goowetering;
  - Behoud de imker voor het plangebied.
2. Ga slim om met de sterke toename van de bevolkingsdichtheid:
  - Autogebruik ontmoedigen lukt alleen als alternatieven écht goed zijn;
  - Parkeerdruk: Minder autogebruik betekent niet automatisch minder autobezit;
  - Laat tuinen zoveel mogelijk onverhard;
  - Bescherm bestaande woonstraten tegen extra verkeersdruk.

### Beantwoording van de zienswijze

De positieve blik van reclamant op de beoogde herontwikkeling van Overgoo, maar ook de punten die reclamant in de zienswijze aandraagt om tot een nog betere toekomstige situatie te komen, worden zeer gewaardeerd.

#### Onderdeel 1:

Reclamant vraagt om waardevol groen voor het plangebied te behouden. Hij draagt daarvoor een drietal concrete suggesties aan:

#### *Behoud van de bestaande bomenrij aan de noordoostelijke grens van het plangebied*

Reclamant vraagt om de bestaande bomenrij aan de noordoostelijke grens van het plangebied te behouden. De rij hoge bomen is bepalend voor het groene karakter van het gebied. Verwijdering van de bomenrij zou neerkomen op het verloren gaan van dit groene karakter. Aangenomen wordt dat reclamant hierbij de in de hierna opgenomen afbeelding aangegeven bomenrij bedoelt:



Bij de verdere uitwerking en detaillering van het bouw- en inrichtingsplan voor het plangebied wordt ingezet op het waar mogelijk rekening houden met en zo goed mogelijk inpassen van deze bomenrij. Wanneer dat niet haalbaar is, dan zal de groene kwaliteit waar deze bomenrij voor zorgt op een andere manier teruggebracht worden in (dit deel van) het plangebied.

#### *Bescherming van de groen-blauwe corridor langs de Goowetering*

Reclamant vraagt aandacht voor de groen-blauwe zone langs de Goowetering, waar onder andere ijsvogels voorkomen. Hij stelt, om aantasting van het leefgebied van deze ijsvogels te voorkomen, voor om de geplande wandelbrug over de Goowetering niet te realiseren en in plaats daarvan van de bestaande weg Overgoo ter hoogte van de Goowetering een aantrekkelijke, autoluwe fiets- en wandelbrug te maken.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt de aanleg van bruggen mogelijk in elk van de opgenomen bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water'. Het plan schrijft echter niet voor dat er een brug móet komen en waar die geplaatst zou moeten worden. De uiteindelijke plaats, vorm en inrichting van bruggen en andere infrastructurele voorzieningen is primair een ontwerp- en uitvoeringsvraagstuk, dat op een later moment in het planvormingsproces thuishoort en niet in de juridisch-planologische procedure rond het TAM-omgevingsplan. De suggestie van reclamant zal in het in een volgende fase, op basis van het TAM-omgevingsplan, uit te werken inrichtingsplan worden afgewogen want de redenen die reclamant daarvoor aanvoert zijn begrijpelijk. Over het concept van dat inrichtingsplan zal ook nog participatie plaatsvinden, waar reclamant van harte welkom is om ook daarover weer zijn inbreng te leveren. De keuze voor de uiteindelijke feitelijke inrichting wordt echter niet nu al gemaakt.

#### *Behoud van de imker in het plangebied, hetzij op de huidige hetzij op een alternatieve locatie*

Reclamant vraagt om de imker, die in het gebied actief is, te behouden voor het plangebied. Kan dat niet op de huidige locatie, dan vraagt reclamant om een alternatieve plek in het plangebied te onderzoeken.

Het behoud van de imkerij voor het plangebied wordt zeker toegejuicht, maar dit is een onderwerp dat niet door middel van het TAM-omgevingsplan kan worden geregeld. De mogelijkheden voor het behouden van de imkerij zullen in samenspraak met de betrokken imker worden onderzocht. Wanneer de inrichting van het plangebied meer concreet is uitgewerkt, kan ook beter beoordeeld worden of en waar hiervoor ruimte kan worden gevonden die ook passend is voor de imkerij zelf. Een aanpassing van het TAM-omgevingsplan is hiervoor echter hoe dan ook niet nodig.

#### Onderdeel 2:

Reclamant vraagt om op een slimme manier om te gaan met de bevolkingsgroei, die voor het plangebied en de omgeving daar omheen zal optreden door het toevoegen van circa 975 nieuwe woningen in het plangebied. Hij draagt hiervoor vier stellingen/suggesties aan:

#### *Autogebruik ontmoedigen lukt alleen als alternatieven écht goed zijn*

Reclamant wijst erop dat het beperken van het gebruik van de auto om van en naar het plangebied te verplaatsen allen kansrijk zal zijn als er voldoende aantrekkelijke en veilige alternatieven beschikbaar zijn. Reclamant noemt als voorbeelden van zulke alternatieven:

- snelle, veilige en autoluwe fietsverbindingen naar bijvoorbeeld het Damcentrum en Station Leidschendam-Voorburg;
- een betere algehele OV-ontsluiting van de wijk door middel van bijvoorbeeld een tramhalte en/of een busverbinding naar Leidschendam Zuid.

Op zichzelf wordt deze stelling van reclamant volledig onderschreven. Een betekenisvolle mobiliteitstransitie, waarbij het zwaartepunt verschuift van gebruik van de auto naar gebruik van andere vervoersmodaliteiten, is alleen mogelijk wanneer niet slechts het gebruik van de auto wordt ontmoedigd maar ook wordt ingezet op reële, adequate en betaalbare alternatieven.

Dat is geen eenvoudige opgave gebleken. Zo is bijvoorbeeld is in de planvormende fase de optie onderzocht of er mogelijkheden waren om een extra tramhalte te realiseren ter hoogte van Overgoo. Helaas is dit geen haalbaar scenario gebleken<sup>22</sup> omdat een extra halte op deze plaats onvoldoende vervoerswaarde heeft. Daarom zet de gemeente in op het verbeteren van de verbinding met en bereikbaarheid van bestaande OV-knooppunten. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van het metro- en sneltramstation 'Leidschendam-Voorburg' in wordt vanuit Leidschendam-Zuid verbeterd en wordt de fietsroute geoptimaliseerd. Ook wordt de Vlietweg, die grenst aan het plangebied, meegenomen om de doorstroming van het verkeer te verbeteren.

Met dergelijke maatregelen wordt het gebruik van andere vervoersmodaliteiten dan de auto gestimuleerd.

*Parkeerdruk: Minder autogebruik betekent niet automatisch minder autobezit*

Reclamant stelt dat de parkeerdruk onverminderd hoog zal blijven. Hij roept daarom op het parkeren zoveel mogelijk langs bestaande ontsluitingswegen te situeren, zodat auto's niet diep de wijk in hoeven. De nu achter in de wijk voorziene parkeervoorziening staat haaks op die gedachte.

Het is juist dat het stimuleren van minder autogebruik niet automatisch ook zorgt voor een afname van het autobezit. Het plan zal voldoen aan de geldende gemeentelijke Nota parkeernormen<sup>23</sup>. Het aantal parkeerplaatsen, dat wordt gerealiseerd om te voorzien in de behoefte van bewoners en bezoekers, is in overeenstemming met de geldende eisen uit de Nota. Dat wordt ook geborgd door middel van artikel 19.3 van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Daarnaast heeft het ontwikkelende partij gevraagd om flexibiliteit in het plan en de uitwerking daarvan. Dit om eventueel extra parkeerplaatsen, dus meer dan volgens de geldende normen vereist, te kunnen maken en ook de mogelijkheid van de inzet van deelmobiliteit en andere mobiliteitsinstrumenten open te houden. Het plan voorziet in elk geval volgens de geldende normen hoe dan ook in zijn eigen parkeerbehoefte, zodat extra parkeerdruk voor de omliggende buurten vanwege 'overloop' van parkeren voor de woon- en werkfuncties in Overgoo in principe wordt voorkomen.

In overeenstemming met het Stedenbouwkundig Plan wordt het parkeren geconcentreerd in de bouwvolumes direct langs de Noordelijke Verbindingsweg. Het binnengebied blijft daarmee vrij van gebouwde parkeervoorzieningen. Ook parkeren op maaiveld in de wijk is met deze inpassing niet aan de orde, wat de ruimtelijke - en verblijfskwaliteit ten goede komt. De grootste parkeergarage wordt met

<sup>22</sup> [Document Leidschendam - bijlage 2 Haalbaarheidsonderzoek tramhalte Overgoo.pdf - iBabs Publieksportaal](#).

<sup>23</sup> Nota Parkeernormen 2023, vastgesteld door de raad op 26 september 2023 (iBabs-nummer 3321), zie: [Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#).

een nieuwe inrit rechtstreeks vanaf de Noordelijke Verbindingsweg ontsloten, wat het aantal autobewegingen door de wijk fors beperkt. Dat is echter niet voor alle parkeervoorzieningen een oplossing. Het is verkeerskundig niet wenselijk om meer dan één nieuwe inrit toe te voegen op de Noordelijke Verbindingsweg. Ook nieuwe uitritten op de Noordelijke Verbindingsweg zijn vanuit oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. Daarom moet de parkeergarage achter in het plangebied, waarnaar reclamant concreet verwijst, wel via de hoofdverbinding door het plangebied ontsloten worden. Dan gaat het echter om een relatief klein deel van het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied. De voorziene inrichting van het plangebied leidt, zoals ook in het verkeersonderzoek van Goudappel<sup>24</sup> wordt bevestigd, tot een acceptabele en veilige afwikkeling van het verkeer.

#### *Laat de tuinen zoveel mogelijk onverhard*

Reclamant vraagt om te verplichten of stimuleren, dat de tuinen bij grondgebonden woningen zoveel mogelijk onverhard blijven. Dat kan helpen de biodiversiteit in het gebied te stimuleren, voldoende waterbergend vermogen te creëren en hittestress te voorkomen.

Het idee om tuinen zoveel mogelijk onverhard te laten wordt vanuit de gemeente zeker ondersteund. Dit wordt ook actief gestimuleerd<sup>25</sup>. Het is echter maar de vraag of de gemeente het onverhard laten van tuinen op dit moment ook als verplichting kan opleggen aan eigenaren van woningen. In principe is het de eigenaar zelf die bepaalt hoe een perceel wordt ingericht. Daarbij moet, voor wat betreft het gebruik en de bebouwing van het perceel, rekening gehouden worden met de regels die het voorliggende TAM-omgevingsplan daarvoor stelt.

In theorie kunnen in een omgevingsplan regels worden opgenomen over het (onder voorwaarden) verplicht onverhard laten van een deel van tuinen. Daar moet dan echter wel een beleidsmatige grondslag voor bestaan. Anders kunnen dat soort regels niet in een omgevingsplan worden opgenomen. Dergelijk vastgesteld beleid ontbreekt echter nog in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dat betekent dat in het voorliggende TAM-omgevingsplan nog geen regeling kan worden toegevoegd die regels stelt aan het verharden van tuinen. Voor het definitieve, de hele gemeente omvattende, omgevingsplan worden de mogelijkheden op dit gebied echter zeker onderzocht. En wanneer daarin een regeling over het verharden van tuinen wordt opgenomen, geldt die voor de hele gemeente inclusief Overgoo.

#### *Bescherm bestaande woningen tegen extra verkeersdruk*

Reclamant ziet dat de verkeersdruk in de omgeving van het plangebied steeds hoger wordt. Hij voorziet dat, wanneer parkeren in de bestaande omgeving (Goopad, De Schans en De Oude Bleijk) makkelijker is dan in Overgoo, dit tot een extra toename van de verkeersdruk zal leiden. Daarom vraagt reclamant om te overwegen de wandelroutes tussen het plangebied en de bestaande wijk niet als directe verbinding aan te leggen. Dat voorkomt het gebruik van de bestaande straten als sluiproute.

Om te beginnen is de belangrijkste maatregel om parkeeroverlast in omliggende wijken te voorkomen het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen in het plangebied. Er moet en zal worden voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota. Deze beschikbaarheid van volgens de geldende normen

---

<sup>24</sup> "Verkeersonderzoek Fleetpark Leidschendam (Goudappel, 10 augustus 2025)".

<sup>25</sup> Zie: [Vergroen uw tuin of dakterras | Gemeente Leidschendam-Voorburg](#)

voldoende capaciteit aan parkeerplaatsen beperkt de noodzaak voor bewoners en bezoekers van Overgoo om buiten het plangebied zelf te parkeren.

Voor het overige zal bij de verdere uitwerking van de planvorming, onder meer in het op te stellen inrichtingsplan, rekening gehouden worden met dit soort relevante onderwerpen. Onderschreven wordt dat de gebiedsontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige toename van de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. Waar nodig zullen dan ook maatregelen worden genomen die dit kunnen borgen. Dat zullen echter voornamelijk nog te maken keuzes over de feitelijke inrichting van het gebied, verkeersbesluiten, en dergelijke zijn. Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt de gebiedsontwikkeling slechts juridisch-planologisch mogelijk, maar kan niet voorzien in dit soort gedetailleerde regelingen voor de feitelijke uitvoering en inrichting van het plan. Daarvoor zijn andere instrumenten meer geëigend en die zullen zoals gezegd waar nodig worden ingezet.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 4 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Een aantal aspecten uit de zienswijze zal wel op een later moment, bij de verdere uitwerking en detaillering van de inrichting van het plangebied, worden meegenomen en afgewogen.

## **Unieke zienswijze 5: Mr. J. Geelhoed (EBH Legal Advocaten te Honselersdijk) namens ondernemer/bewoner te Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze**

Reclamant exploiteert een garagebedrijf op een perceel naast het plangebied. Hij vreest als gevolg van het TAM-omgevingsplan, dat woningbouw op korte afstand van zijn perceel mogelijk maakt, in zijn bedrijfsactiviteiten te worden beperkt.

Reclamant verwijst in de zienswijze onder meer naar het beroep, dat hij heeft ingesteld tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a", en wijst erop dat dit TAM-omgevingsplan nog niet onherroepelijk is geworden. Dat maakt dat niet, zoals nu wel is gebeurd, voor het onderbouwen van het hier voorliggende plan kan worden verwezen naar de onderzoeken rond de milieucategorie en -effecten die voor het perceel van reclamant zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a". Daarnaast plaatst reclamant vraagtekens bij de uitgangspunten rond het verfgebruik in zijn bedrijf, die mede aan de aanpassing van de milieucategorie van zijn perceel ten grondslag liggen.

Tenslotte wijst reclamant nog op het overgangsrecht. Het vastleggen van een lagere milieucategorie kan niet tot gevolg hebben dat een belanghebbende geen aanspraak meer kan maken op rechten die hem op basis van dat overgangsrecht toekomen. Dat maakt dat reclamant zijn huidige bedrijfsactiviteiten mag blijven voortzetten en de feitelijke problemen (zoals geuroverlast bij nieuw te realiseren woningen) niet kunnen worden opgelost. Reclamant roept daarom op af te zien van de beoogde gebiedsontwikkeling in Overgoo.

### **Beantwoording van de zienswijze**

De raad heeft bij zijn besluit van 8 oktober 2024 het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a" vastgesteld. Dat plan beoogt de herontwikkeling van het perceel Vlietweg 3, wat nu nog een bedrijfsfunctie heeft, tot een complex met woningen voor jongeren mogelijk te maken. Het betreffende TAM-omgevingsplan is nog niet onherroepelijk, maar is wel in werking getreden. Reclamant heeft weliswaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststellen van het plan, maar heeft niet door middel van een verzoek om voorlopige voorziening getracht te voorkomen dat het plan in werking zou treden.

Het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a" is zorgvuldig voorbereid. Alle noodzakelijke omgevingsaspecten, waaronder de mogelijke milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van reclamant, zijn onderzocht. Van de uitkomsten van deze onderzoeken is in de plantoelichting van het desbetreffende plan<sup>26</sup> uitgebreid verslag gedaan. Daarmee is de verlaging van de op de gronden van reclamant maximaal toegelaten milieucategorie adequaat onderbouwd. De argumenten tegen het plan, die reclamant in zijn beroepschrift heeft aangevoerd, zijn in het namens de raad bij de ABRvS ingediende (en bij reclamant bekende) verweerschrift gemotiveerd weerlegd. Er is dan ook geen reden waarom in het hier voorliggende TAM-omgevingsplan "Overgoo" niet naar de ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van reclamant uitgevoerde onderzoeken en gegeven onderbouwing zou kunnen worden verwezen.

---

<sup>26</sup> Zie: [TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a: Toelichting](#)

Voor zover reclamant stelt dat verlaging van de milieucategorie van zijn gronden, gelet op het overgangsrecht, zijn rechten om zijn bestaande bedrijfsactiviteiten voort te mogen zetten niet kan aantasten is het volgende van belang. Op basis van de VNG-bedrijvenlijst wordt in algemene zin een spuitcabine gezien als een categorie 3.1-activiteit. Uit onderzoek naar de feitelijke aard en omvang van dit onderdeel van de bedrijfsvoering van reclamant komt echter naar voren dat de exploitatie van de spuitcabine van reclamant al lange tijd op beperkte schaal plaatsvindt. Zodanig beperkt dat eventuele milieuhinder voor woningen of andere gevoelige functies niet of nauwelijks aan de orde is en daarom ook met een kortere richtafstand tot gevoelige functies rekening kan worden gehouden dan de reguliere richtafstand bij categorie 3.1 van 30 m. Dat is gemotiveerd verwerkt in het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a" en daarmee is de spuitcabine van reclamant, met een maatwerkoplossing, rechtstreeks en positief bestemd. Reclamant kan op basis daarvan zijn bestaande bedrijfsvoering ongehinderd voortzetten en hoeft zich daarvoor dan ook niet op het overgangsrecht te beroepen.

Voor het overige voert reclamant in de zienswijze geen nieuwe argumenten aan, die niet al in de beroepsprocedure rond het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a" aan de orde zijn geweest en weerlegd.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 5 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

## **Unieke zienswijze 6: Stichting Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg te Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze**

Reclamante verzoekt in de zienswijze om het TAM-omgevingsplan op inhoudelijke en procedurele gronden niet goed te keuren. Reclamante vraagt om aan te sturen op een plan waar meer ruimte is voor groen, in de vorm van een park van 1 hectare. Ook vraagt reclamante om zoveel mogelijk ruimte tussen de beoogde nieuwe bebouwing een groen- in plaats van een gemengde bestemming te geven. Als daaraan niet wordt voldaan vraagt reclamante om maximale inzet op het behoud van bestaand groen en waardevolle bomen.

Meer concreet voert reclamante de volgende argumenten aan voor haar standpunt:

1. Het opgeven van de bestemming 'Groen' past niet binnen het vigerend beleid van de gemeente;
2. Het plan voorziet in te weinig groen;
3. De Vlietzone als groene zone wordt niet versterkt;
4. Het groen in de bestemming 'Gemengd' is niet geborgd;
5. Het plan is een te grote verdichting van het gebied;
6. De noodzaak van de bouwplannen is onvoldoende onderbouwd.

### **Beantwoording van de zienswijze**

#### Onderdeel 1:

Volgens reclamante is het 'opgeven' van de bestemming 'Groen' niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Reclamante veronderstelt kennelijk dat een bestemming 'Groen' beter dan een gemengde bestemming waarborgt, dat binnen het plangebied van het TAM-omgevingsplan groen wordt behouden of aangelegd. Dat is niet het geval. Uiteraard kent de bestemming 'Gemengd' bredere bouw- en gebruiksmogelijkheden dan de groenbestemming. Maar binnen de bestemming 'Groen' is eveneens een breed scala aan andere voorzieningen, waaronder ook verhardingen, verkeersfuncties, e.d. toegestaan dan uitsluitend groen. Terwijl binnen de bestemming 'Gemengd' ook groenvoorzieningen, water, tuinen, etc. mogelijk zijn.

De bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen' zijn daardoor tot op zekere hoogte uitwisselbaar en ook binnen de gemengde bestemming kan kwantitatief en kwalitatief voldoende groen worden behouden dan wel toegevoegd om te zorgen voor een aangename en ecologisch betekenisvolle groene inrichting van het plangebied. Dat is afhankelijk van de inrichtingskeuzes die worden gemaakt, niet van de bestemming die aan de gronden wordt toegekend. De bestemming 'Gemengd' zorgt in deze fase voor flexibiliteit in de verdere planuitwerking. Door in de gemengde bestemming de maximale bebouwingsmogelijkheden vast te leggen is tegelijkertijd ook geborgd dat voldoende ruimte overblijft voor groen. Daarom kan ook niet gesteld worden dat de keuze voor een gemengde in plaats van een groenbestemming niet in overeenstemming zou zijn met het gemeentelijk beleid. De manier waarop de bestemming feitelijk wordt ingevuld resp. verwezenlijkt is daarvoor bepalend, niet de bestemming op zichzelf.

Ter vergelijking worden hierna de functieomschrijvingen van de bestemmingen 'Groen' en 'Gemengd' uit het TAM-omgevingsplan nog naast elkaar gezet:

<b>Artikel 7 – Gemengd</b>	<b>Artikel 8 – Groen</b>
<p><b>7.1 Toepassingsbereik</b> De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Gemengd'.</p> <p><b>7.2 Functieomschrijving</b> <b>7.2.1 Algemeen</b> Een als 'Gemengd' aangewezen locatie heeft de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wonen;</li> <li>b. Kantoren;</li> <li>c. Atelier;</li> <li>d. Werkruimten e/of gemengde bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten behorende tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;</li> <li>e. Detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';</li> <li>f. Maatschappelijk, waarbij een kinderopvang uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';</li> <li>g. Horeca;</li> </ul> <p>met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h. Bedrijfsgebonden detailhandel;</li> <li>i. Beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.7;</li> <li>j. Verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.5.8;</li> </ul> <p>met de daarbij behorende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>k. Balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende terreinen;</li> <li>l. Dakterrassen;</li> <li>m. (Dak)tuinen en erven;</li> <li>n. Bergingen en andere nevenruimten;</li> <li>o. Groenvoorzieningen;</li> <li>p. Bruggen en duikers;</li> <li>q. Water en waterberging;</li> <li>r. Waterhuishoudkundige voorzieningen;</li> <li>s. Nutsvoorzieningen;</li> <li>t. Bijbehorende voorzieningen zoals, (in pandige) technische voorzieningen, in pandige traforuimte en (collectieve) voorzieningen ten behoeve van de opwek en afname van duurzame energie en warmte;</li> <li>u. Parkeergarages en (fiets)parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;</li> <li>v. In- en uitritten;</li> <li>w. Laad- en losvoorzieningen;</li> <li>x. Buurtontsluitingswegen;</li> <li>y. Paden en verhardingen;</li> <li>z. (Ondergrondse) afvalinzamelingssystemen.</li> </ul>	<p><b>8.1 Toepassingsbereik</b> De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.</p> <p><b>8.2 Functieomschrijving</b> <b>8.2.1 Algemeen</b> Een als 'Groen' aangewezen functie heeft de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Groenvoorzieningen;</li> <li>b. Recreatie;</li> <li>c. Voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;</li> <li>d. Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;</li> <li>e. Water;</li> </ul> <p>met de daarbij behorende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f. Duikers en bruggen;</li> <li>g. Fiets- en voetpaden;</li> <li>h. In- en uitritten;</li> <li>i. Nutsvoorzieningen;</li> <li>j. Objecten van beeldende kunst;</li> <li>k. (Ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;</li> <li>l. Ontsluitingswegen;</li> <li>m. (On)verharde speelvelden;</li> <li>n. Overige paden en verhardingen;</li> <li>o. Speeltoestellen.</li> </ul>

Zie verder ook de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze.

#### Onderdeel 2:

Volgens reclamante blijft er na realisatie van het plan minder dan 20 m2 openbaar groen per woning over. Het gemiddelde in Leidschendam-Voorburg is >75 m2 openbaar groen per woning, terwijl minder dan 30 m2 per woning als versteend wordt gezien.

Het is niet duidelijk hoe reclamante komt tot deze berekening. De totale omvang van het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan bedraagt ongeveer 90.000 m2 (9 ha.). De gronden met de bestemming 'Groen' hebben een oppervlakte van ongeveer 20.000 m2. Daarnaast zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' groenvoorzieningen toegestaan.

De in het plan opgenomen bouwvlakken omvatten ongeveer 37.400 m<sup>2</sup>. Echter, ook de maximale omvang van het programma is in artikel 7.5.6 van de regels van het plan vastgelegd, namelijk maximaal 975 woningen en maximaal 17.400 m<sup>2</sup> bvo economische functies. Die regel is een juridische vertaling van het totale programma van maximaal circa 110.000 m<sup>2</sup> bvo dat in het Stedenbouwkundig plan<sup>27</sup> is vastgelegd. Kijkend naar dat maximale programma, de maximale aantallen woningen per bestemmings-/bouwvlak en de maximale bouwhoogten staat binnen die bouwvlakken, ook zonder dat er al sprake is van een definitief bouw- en inrichtingsplan, vast dat de in het plan opgenomen bouwvlakken niet volledig zullen worden bebouwd. Dit alles betekent dat de 20 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning, waar reclamante over spreekt (1) niet expliciet in het TAM-omgevingsplan is vastgelegd, (2) nog niet uit een definitief bouw- en inrichtingsplan kan worden afgeleid en (3) ook niet impliciet volgt uit de hierboven genoemde maten.

Vooropgesteld wordt verder dat het TAM-omgevingsplan een relatief globaal plan is. De toegestane functies en de maximale omvang van het programma (maximaal aantal woningen in totaal en per bestemmingsvlak en maximaal aantal m<sup>2</sup> voor economische functies) zijn vastgelegd, evenals de maximaal toegestane bouwhoogten per bouwvlak. Deze systematiek biedt enerzijds (rechts)zekerheid omdat de maximale planologische mogelijkheden op voorhand vastliggen en de effecten daarvan goed beoordeeld kunnen worden. Anderzijds biedt deze systematiek de flexibiliteit die op dit moment nog nodig is. Immers, er is nog geen gedetailleerd definitief ontwerp van de beoogde bouwplannen en ook nog geen inrichtingsplan. Dat maakt dat het in dit stadium van de planvorming niet mogelijk en niet wenselijk is om een TAM-omgevingsplan vast te stellen dat als het ware als een 'krimpfolie' over het plangebied ligt. Dat zou de ruimte voor de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen op voorhand te veel beperken. Dat maakt echter ook dat aan de hand van het plan niet, zoals reclamante wel doet, de conclusie kan worden getrokken dat het plan in te weinig groen voorziet. Dat detailniveau bevat het TAM-omgevingsplan niet.

Wel staat vast dat het TAM-omgevingsplan, en daarmee ook de op basis daarvan nader te detailleren bebouwing en inrichting van het plangebied, in overeenstemming moet zijn met het op 16 januari 2024 door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan<sup>28</sup>. Daarmee heeft de raad de beleidsmatige kaders en doelstelling voor het plangebied vastgelegd en kan worden gesteld dat het plan, zolang dit voldoet aan bedoelde door de raad gestelde kaders, ook in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Die afweging heeft de raad immers bij zijn besluit van 16 januari 2024 al gemaakt. Door middel van een nog op te stellen en in procedure te brengen beeldkwaliteitsplan voor het plangebied resp. de uitvoering van het TAM-omgevingsplan zal dit inhoudelijk verder worden geborgd. De uitkomsten van een voor het plangebied uitgevoerde analyse van en visie op groen ('de groenanalyse') die ten behoeve van de planvorming is opgesteld, zullen bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan worden benut. Die analyse geeft inzicht in de bruikbaarheid en kwaliteiten van het huidige groen in Overgoo en biedt een doorkijk naar hoe in de toekomstige situatie die bruikbaarheid en kwaliteiten kunnen worden versterkt. Zowel met waar mogelijk behoud van bestaand groen als ook met het toevoegen van nieuwe groene functies en kwaliteiten/waarden.

Voor het plangebied zal zoals hiervoor al gesteld een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarin juist ook zaken als de ruimtelijke kwaliteit en groene inpassing van de beoogde nieuwe woningen en overige voorzieningen worden geborgd. Dat beeldkwaliteitsplan en niet het nu voorliggende TAM-

---

<sup>27</sup> Zie: [Document lv - 3513 bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Overgoo-Fleetpark - iBabs Publieksporaal](#).

<sup>28</sup> Zie: [Document lv - 3513 bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Overgoo-Fleetpark - iBabs Publieksporaal](#).

omgevingsplan is het meest geëigende instrument om kwalitatief-ruimtelijke eisen als bijvoorbeeld een minimumaantal m2 groen per woning vast te leggen. Vervolgens zal het nader uit te werken bouw- en inrichtingsplan getoetst worden aan zowel het voorliggende TAM-omgevingsplan als aan het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat in het plangebied een aangename, ecologisch voldoende betekenisvolle groene inrichting wordt gerealiseerd.

### Onderdeel 3:

Reclamante is van mening dat het plan niet voldoet aan de verplichting om de Vlietzone als groene zone te behouden en te versterken. Zij verwijst daarbij naar 'afspraken met provincie en gemeenteraad', een brief aan GS van november 2024 en een motie van het CDA van januari 2024. Reclamante meent verder dat er ten onrechte geen toetsing heeft plaatsgevonden aan het 'Toekomstbeeld Vlietzone'.

In 2023 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland (hierna: PS) het 'Toekomstbeeld Vlietzone' vastgesteld<sup>29</sup>. In dit Toekomstbeeld heeft de provincie, samen met de gemeenten waarin de Vlietzone ligt, de intentie uitgesproken om het Toekomstbeeld herkenbaar op te nemen in hun omgevingsvisies en beleidsagenda's. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in de Vlietzone moeten voldoen aan het toekomstbeeld en passen in het stadslandschapspark. Dat geldt met name voor de vijf dragende principes, die de essentie vormen van het toekomstbeeld:

1. een robuust watersysteem als sturend principe;
2. een sterke identiteit van de Vlietzone: Vlietwaardig;
3. een groenblauwe dooradering;
4. een sterke en zichtbare cultuurhistorische en archeologische basis;
5. de Vliet als ruimtelijke drager.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het abstractieniveau van het Toekomstbeeld zodanig is, dat dit rapport niet geschikt is als rechtstreeks toetsingskader voor concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Dat is ook niet de bedoeling van het Toekomstbeeld, zoals reclamante lijkt te veronderstellen. Het Toekomstbeeld is primair bedoeld om te worden doorvertaald naar gemeentelijke beleidsdocumenten. Wel is in het rapport een aantal ten tijde van de vaststelling daarvan al lopende projecten/ontwikkelingen beschrijvend opgenomen.

Overgoo staat in het rapport<sup>30</sup> benoemd als locatie voor 'ontwikkeling wonen'. Het Toekomstbeeld gaat er dus al van uit dat het gebied Overgoo herontwikkeld wordt van een kantorenpark naar een (gemengd) woon- en werkgebied. Daarmee kan dan ook niet worden gesteld dat het voorliggende plan, dat juist bedoeld is om die herontwikkeling mogelijk te maken, in strijd zou zijn met het Toekomstbeeld. Dit nog afgezien van het feit dat Overgoo in de bestaande situatie, als kantorenpark, geen onderdeel is van de groene zone van de Vlietzone maar onderdeel vormt van het bestaand stedelijk gebied met specifieke stedelijke functies en voorzieningen en dat ook in de beoogde nieuwe situatie niet anders wordt. De met het voorliggende plan mogelijk gemaakte transformatie van Overgoo is dan ook, voor zover al een toetsing hieraan nodig zou zijn, in overeenstemming met het Toekomstbeeld. Het feit dat GS in hun zienswijze<sup>31</sup> over het ontwerp van het voorliggende TAM-omgevingsplan ook niet ingaan op de relatie van het plan met het Toekomstbeeld bevestigt dit.

---

<sup>29</sup> Zie: [Toekomstbeeld Vlietzone | Provincie Zuid-Holland](#).

<sup>30</sup> Zie de kaartbeelden op pagina 35 en 72 van het rapport.

<sup>31</sup> Zie de beantwoording van unieke zienswijze 1.

#### Onderdeel 4:

Reclamante meent dat de groenfunctie in de bestemming 'Gemengd' onvoldoende geborgd is. Vooral het ontbreken van bouwvlakken en/of bebouwingspercentagens, maar ook van harde normen voor de minimale hoeveelheid groen in de regels, geeft volgens reclamante te veel vrijheid aan ontwikkelaars en onvoldoende garanties dat voldoende groen wordt behouden of toegevoegd.

In de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 1 en 2 van de zienswijze. De daar gegeven overwegingen zijn ook hier relevant.

In het TAM-omgevingsplan "Overgoo" zijn binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Gemengd' wel degelijk, in tegenstelling tot wat reclamante stelt, bouwvlakken opgenomen. In 4 Van de 5 gemengde bestemmingsvlakken zijn de bouwvlakken kleiner dan het bijbehorende bestemmingsvlak. Daarmee, maar ook door de gemaximeerde omvang van het binnen de verschillende bestemmingsvlakken toegestane functionele programma, is de hoeveelheid bebouwing die kan worden gerealiseerd begrensd en niet volledig vrijgelaten. Deze stelling van reclamante is dus onjuist.

Voor het overige geldt ook hier, dat onder het voorliggende globale TAM-omgevingsplan nog geen gedetailleerd uitgewerkt bouw- en inrichtingsplan ligt. Daarom worden aspecten als de minimale hoeveelheid groen per hectare (of andere eenheid) hier niet vastgelegd. Het nog op te stellen en evenals dit TAM-omgevingsplan als rechtstreeks geldend en juridisch bindend toetsingskader voor concrete plannen bedoelde Beeldkwaliteitsplan is daarvoor een effectiever instrument.

#### Onderdeel 5:

Reclamante is van mening dat in het plan onvoldoende aandacht is gegeven aan het thema klimaatadaptatie. De effecten van het plan op hittestress, fijnstof en biodiversiteit zijn volgens reclamante onvoldoende onderzocht en meegenomen in de afweging.

In paragraaf 4.16 in samenhang met paragraaf 4.11<sup>32</sup> van de plantoelichting wordt ingegaan op duurzaamheidsaspecten als klimaateffecten, hittestress, etc. Daarnaast is uitvoerig onderzoek gedaan naar omgevingsaspecten als luchtkwaliteit, ecologie, stikstofdepositie en de effecten van het plan daarop. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 4 van de plantoelichting. In paragraaf 4.2 van de toelichting worden, in samenhang met bijlage 3<sup>33</sup>, de uitkomsten van al deze onderzoeken in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling samengevat en afgewogen. Hieruit komt naar voren dat het plan, op het punt van biodiversiteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie, niet leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten of strijd met het criterium van ETFAL.

Gelet hierop kan worden gesteld dat, in tegenstelling tot wat reclamante meent, wel degelijk voldoende rekening is gehouden met klimaatadaptatie en andere omgevingsaspecten en dat deze onderwerpen zorgvuldig in de belangenafweging zijn betrokken.

#### Onderdeel 6:

Volgens reclamante is het hoge aantal woningen onvoldoende onderbouwd, terwijl juist de omvang van het programma ten koste gaat van de leefbaarheid en de gebiedskwaliteit.

---

<sup>32</sup> En in combinatie met de bijlagen [8. Weging van het waterbelang](#) en [9. Inpassing Polderkade Fleetpark](#).

<sup>33</sup> [3. Aanmeldnotitie](#)

In de eerste plaats is het plan en het daarin beoogde programma aan woningen en overige functies, zoals wettelijk voorgeschreven, getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt verslag gedaan van deze toets en de uitkomsten daarvan. Aan de Laddertoets ligt de behoefte aan (vooral passende, betaalbare) woningen in de regio Haaglanden ten grondslag. Voor de periode 2021-2025 bestaat voor Haaglanden een behoefte aan 40.350 woningen, voor de periode 2026-2023 aan 40.550 woningen. In totaal bedraagt de regionale woningbehoefte tot 2030 dus 80.900 woningen. Duidelijk is echter dat in de afgelopen jaren de woningbouwproductie in de regio aanzienlijk is achtergebleven bij de ontwikkeling van de regionale vraag naar woonruimte. De zogenoemde 'harde plancapaciteit'<sup>34</sup> ligt ruimschoots onder zowel het maximaal aanvaardbare regionale programma als de regionale behoefte. De voorraad aan beschikbare woningen blijft dus ook op termijn onvoldoende om in de vraag naar woonruimte te kunnen voorzien. Alleen al daarmee is de behoefte aan de in het voorliggende plan voorziene woningen een gegeven.

Daarnaast is ook de lokale woningmarkt in Leidschendam-Voorburg nog altijd ernstig verstoord. De gemeente spant zich, samen met partners als woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwers, in om zoveel mogelijk extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zowel om sec aan de vraag naar passende woonruimte voor zoveel mogelijk inwoners te kunnen voldoen als om de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen. Ook lokaal blijft echter de woningproductie fors achter bij de behoefte. De wachttijd voor bijvoorbeeld een sociale huurwoning loopt steeds verder op en bedroeg in 2024 al 78 maanden. Ook aan huurwoningen in het middendure segment bestaat een groot tekort. Een en ander is onder meer uitvoerig toegelicht in het (ontwerp van het) 'Volkshuisvestingsprogramma gemeente Leidschendam-Voorburg'<sup>35</sup>. Met dit alles is de behoefte aan het woningbouwprogramma, waarin het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet, wel degelijk en in tegenstelling tot wat reclamante stelt, deugdelijk onderbouwd.

Voor zover reclamante in haar zienswijze verwijst naar de gemeentelijke structuurvisie "Ruimte voor wensen 2040 (herijking 2012)" wordt opgemerkt dat de gemeenteraad inmiddels op 3 februari 2026 de "Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050" heeft vastgesteld<sup>36</sup>. De Omgevingsvisie vervangt de (verouderde) structuurvisie als algemeen beleidskader voor de inrichting en het gebruik van de fysieke leefomgeving, maar was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan nog niet vastgesteld. In paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 van de plantoelichting wordt het voorliggende TAM-omgevingsplan daarom getoetst aan zowel de oude structuurvisie als aan de onderwerpen die in de nieuwe Omgevingsvisie worden opgenomen. De conclusie van deze toetsing is helder: de beoogde gebiedsontwikkeling in Overgoo is in overeenstemming met zowel de structuurvisie als de Omgevingsvisie.

*N.B.: Uiteraard zullen de betreffende paragrafen in de plantoelichting ambtshalve nog worden geactualiseerd naar aanleiding van de recente vaststelling van de Omgevingsvisie en het intrekken van de structuurvisie. Voor de inhoudelijke beoordeling en afweging van het plan heeft dat echter geen consequenties.*

Waar het gaat om het standpunt van reclamante, dat de omvang van het woningbouwprogramma ten koste gaat van de leefbaarheid en gebiedskwaliteit, wordt het volgende opgemerkt. Gelet op de

<sup>34</sup> Dit zijn de woningbouwplannen in de regio waarvoor al besluitvorming in de vorm van omgevings- of bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden, waarover bindende afspraken zijn gemaakt of waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend.

<sup>35</sup> Zie: [Volkshuisvestingsprogramma gemeente Leidschendam-Voorburg \(ontwerp 11-12-2025\)](#)

<sup>36</sup> Zie: [Document lv - 4060 Raadsbesluit Vaststellen Omgevingsvisie met amendementen - iBabs Publieksportal](#).

wooncrisis is het toevoegen van nieuwe en vooral betaalbare woningen aan de woningvoorraad van groot maatschappelijk belang. Het tekort op de woningmarkt en de daarmee samenhangende wachttijden voor het vinden van passende woonruimte is een van de grootste, meest complexe en meest dringende opgaven waarvoor de gemeente zich gesteld ziet. Daarbij moeten soms keuzes gemaakt worden tussen verschillende en elk voor zich relevante belangen.

Bij een gebiedsontwikkeling als Overgoo kan de keuze voor het belang van een relatief omvangrijk woonprogramma zorgen voor druk op de omgeving. Dat is helaas onvermijdelijk. Gezien het grote maatschappelijke belang van woningbouw is dat in voorkomende gevallen, mits zoals hier goed afgewogen en gemotiveerd, gerechtvaardigd. Er is dan ongeacht de uitkomst sprake van een zorgvuldige belangenafweging, in tegenstelling tot wat reclamante lijkt te veronderstellen. Het maken van dit soort keuzes, mits goed gemotiveerd, hoort ook nadrukkelijk tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad. Overigens zal er in dit geval door middel van een beeldkwaliteitsplan en een zorgvuldige nadere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan juist voor gezorgd worden dat in Overgoo, in samenhang met de omvang van het te realiseren programma, sprake is van een zowel kwalitatief als kwantitatief zo groen mogelijke ruimtelijke inpassing, met veel aandacht voor de leefbaarheid en biodiversiteit door het behouden en/of toevoegen van groen. Het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt daarvoor alle mogelijkheden en die zullen ook benut worden.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 6 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

## Unieke zienswijze 7: Bewoner te Leidschendam

### Inhoud van de zienswijze

Reclamante is het niet eens met de omvang van het bouwplan. Zij voert een aantal argumenten aan om haar standpunt te onderbouwen:

1. Volgens reclamante is er totaal geen communicatie geweest over de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan "Overgoo". Om toch op tijd te zijn heeft reclamante haar zienswijze per mail ingediend;
2. Reclamante vreest voor een negatief effect op haar zonnepanelen als er hoogbouw achter haar woning wordt gerealiseerd;
3. Het plan tast de landelijke woonomgeving met veel rust en groen aan en zal leiden tot waardevermindering van de woning van reclamante;
4. De bouwwerkzaamheden voor de uitvoering van het plan kunnen schade aan de woning en bijbehorende bouwwerken van reclamante veroorzaken;
5. In afwijking van eerder gemaakte afspraken is de oppervlakte van het plan enorm uitgebreid;
6. De wijk moet worden afgesloten zodat die enkel vanaf de Vlietzijde toegankelijk is;
7. Het plan voorziet volgens reclamante in de bouw van meer huizen dan eerder aangegeven;
8. Volgens reclamante is er totaal geen communicatie voor wat betreft de bouwplannen;
9. Reclamante is van mening dat de beoogde bouw niet past in de huidige woonomgeving. Een bouwhoogte van 40 m. past misschien aan de Vliet maar is niet in overeenstemming met eerder volgens reclamante gemaakte afspraken.

### Beantwoording van de zienswijze

#### Onderdeel 1:

Reclamante stelt dat er geen enkele communicatie heeft plaatsgevonden over de mogelijkheid om over het ontwerp van het voorliggende TAM-omgevingsplan zienswijzen in te dienen. Om toch haar rechten veilig te stellen heeft zij haar zienswijze, ondanks dat dit niet de bedoeling was, per email ingediend.

De stelling, dat er over de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende TAM-omgevingsplan geen communicatie zou zijn geweest, is feitelijk en aantoonbaar onjuist. Door middel van een publicatie in het Gemeenteblad<sup>37</sup> en zowel in papieren als digitale vorm in de gemeenterubriek in het Krantje<sup>38</sup> is de terinzagelegging van het ontwerp door de gemeente bekend gemaakt. In die publicatie is ook de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen over dat ontwerp kenbaar gemaakt, ook hoe en binnen welke termijn die zienswijzen kunnen worden ingediend. In de lokale media is hiervan eveneens melding gemaakt<sup>39</sup>. Daarnaast heeft op 10 november 2025 een (eveneens in de publicaties aangekondigde) inloopavond plaatsgevonden. Daar kon iedereen kennisnemen van het plan en meer informatie krijgen over het indienen van zienswijzen, het verdere proces en dergelijke. Voorafgaand aan de formele procedure voor het voorliggende TAM-omgevingsplan is er ook een kennisgeving geweest van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen voor de herontwikkeling van Overgoo. Ook deze kennisgeving is zowel in het

---

<sup>37</sup> Zie: [KENNISGEVING ONTWERP 'TAM-OMGEVINGSPLAN OVERGOO'](#)

<sup>38</sup> Zie: [Digitale editie Hetkrantje-online.nl 22 oktober 2025](#)

<sup>39</sup> Zie bijvoorbeeld: [Bouwplan Overgoo ter inzage - Vlietnieuws](#)

Gemeentebblad<sup>40</sup> als in het Krantje<sup>41</sup> geplaatst. Dit alles is in tegenspraak met de stelling “dat er geen enkele communicatie heeft plaatsgevonden over de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen”.

#### Onderdeel 2:

Reclamante is bang dat de effectiviteit van de zonnepanelen op haar woning negatief beïnvloed zal worden door de geplande grote flat achter haar woning.

Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel 2 van unieke zienswijze 3. De daar opgenomen beantwoording is onverkort ook hier van toepassing.

#### Onderdeel 3:

Reclamante verwacht dat het plan haar nu nog landelijke, rustige en groene woonomgeving zal aantasten en dat dit zal leiden tot waardevermindering van haar woning.

De woning van reclamante ligt aan de rand van de woonwijk Leidschendam Zuid. Dit deel van de wijk ligt als het ware ingeklemd tussen de Noordelijke Verbindingsweg, het kantorenpark Overgoo en de Rijksweg A4. Hoewel dit deel van de wijk een relatief groen karakter heeft, kan het objectief gezien niet worden omschreven als “landelijk en rustig wonen”. Leidschendam Zuid is onderdeel van het stedelijk gebied van Leidschendam. De nabije aanwezigheid van stedelijke voorzieningen, zoals het kantorenpark en overige bedrijvigheid, en drukke verkeersaders als de N14 en A4, is kenmerkend voor een sterk verstedelijkte omgeving. Van een verandering als gevolg van het voorliggende plan van een landelijke naar een stedelijke woonomgeving is dan ook geen sprake. Het gebied is en blijft stedelijk van aard.

Verder is van belang dat de groenbestemming, die de direct aan de woning van reclamante grenzende gronden hebben in het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”, in het voorliggende TAM-omgevingsplan gehandhaafd blijft. De afstand tussen de woning van reclamante en het daar dichtstbij gelegen bouwvlak bedraagt nu circa 85 m., in de beoogde nieuwe situatie wordt dat circa 70 m. De huidige maximale bouwhoogte binnen dit plandeel bedraagt 20 m. In de beoogde nieuwe situatie is dit 21 m. Deze wijzigingen, hebben weliswaar impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden, maar zijn binnen een intensief bebouwde en gebruikte stedelijke omgeving objectief en ruimtelijk gezien niet onevenredig ingrijpend.

Datzelfde geldt in feite voor het beoogde programma. Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het vervangen van het bestaande kantorenpark door woningen, werk- en verblijfsfuncties in combinatie met de bijbehorende parkeer- en overige voorzieningen. Dit alles met een goede, groene ruimtelijke inpassing. Met andere woorden: een bestaande stedelijke functie binnen het stedelijk gebied van Leidschendam wordt vervangen door nieuwe stedelijke functies. De verschillen tussen het oude en het beoogde nieuwe planologische regime zijn, zeker gezien de ligging binnen bestaand en intensief bebouwd stedelijk gebied, relatief zodanig beperkt dat een waarde verminderend effect op de woning van reclamante niet op voorhand voorzienbaar is. Mocht dat echter toch het geval blijken te zijn, dan kan reclamante een beroep doen op een vergoeding in de vorm van nadeelcompensatie op grond van Afdeling 15.1 van de Omgevingswet.

---

<sup>40</sup> Zie: [KENNISGEVING VOORNEMEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG VOOR OVERGOO IN LEIDSCHENDAM](#)

<sup>41</sup> Zie: [Digitale editie Hetkrantje-online.nl 13 augustus 2025](#)

#### Onderdeel 4:

Reclamante vreest voor schade aan haar woning en bijbehorende bouwwerken als gevolg van bouwwerkzaamheden bij de uitvoering van het plan.

In het algemeen is het de verantwoordelijkheid van elke aannemer, die bouwwerkzaamheden uitvoert, om ervoor te zorgen dat die werkzaamheden niet zorgen voor schade aan eigendommen van derden. En wanneer toch onverhoopt schade ontstaat, is de betrokken aannemer daarvoor aansprakelijk. In vrijwel alle gevallen is een aannemer daarvoor verzekerd via bijvoorbeeld een CAR<sup>42</sup>-verzekering. Daarmee is eventuele uitvoeringsschade, waarvoor reclamante vreest, gedekt.

Los daarvan hebben uitvoeringsaspecten als mogelijke schade vanwege bouwwerkzaamheden geen direct verband met de inhoud van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Noch dit plan, noch de Omgevingswet kunnen voorzien in het voorkomen, afhandelen, etc. van dergelijke schade bij de feitelijke uitvoering van bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een ander wettelijk instrumentarium, zoals het Burgerlijk Wetboek, van toepassing.

#### Onderdeel 5:

In afwijking van eerder gemaakte afspraken is de oppervlakte van het plan volgens reclamante 'enorm uitgebreid'.

In de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 3 van zienswijze 3. Het in het plangebied te maken programma is sinds de vaststelling van de Ontwikkelvisie, op 21 mei 2019, groter geworden. In de Ontwikkelvisie zelf werd nog geen concreet aantal m<sup>2</sup> genoemd, maar zijn de verschillende ontwikkelvelden in het plangebied beschreven. In het Ontwikkelkader, dat is vastgesteld op 5 oktober 2021, is beschreven dat het programma circa 95.000 m<sup>2</sup> (bvo)<sup>43</sup> zal omvatten. In het Stedenbouwkundig Plan & Programma is dat toegenomen tot circa 110.000 m<sup>2</sup> (bvo) omdat een huurder van een groot pand in Overgoo alsnog had besloten uit dit pand te vertrekken. Ook dat pand kon daarom alsnog in de herontwikkeling meegenomen worden. De eerder bepaalde ligging van de ontwikkelvelden, en daarmee de afbakening van het gebied waarbinnen sloop en nieuwbouw zou kunnen plaatsvinden, is niet veranderd. Het aantal m<sup>2</sup> bvo is toegenomen van 95.000 naar 110.000 m<sup>2</sup>, een groei van 15.000 m<sup>2</sup>. Maar dat betekent niet dat er ook 15.000 m<sup>2</sup> extra bebouwd oppervlakte is voorzien. De maximale footprint is en blijft begrensd door de afbakening van zowel het plangebied als geheel als de doorvertaling in het TAM-omgevingsplan van de eerder bepaalde ontwikkelvlakken. De totale omvang aan bebouwde oppervlakte (footprint) bedraagt maximaal circa 40.000 m<sup>2</sup>.

De met het voorliggende plan maximaal mogelijk gemaakte hoeveelheid bebouwing, zowel footprint als bvo, is in lijn met de eerdere openbare besluitvorming over de herontwikkeling van Overgoo. Objectief bezien kan ook de toename in het aantal m<sup>2</sup> bvo voor het programma ten opzichte van het ontwikkelkader, van 95.000 m<sup>2</sup> naar 110.000 m<sup>2</sup>, ook niet gekwalificeerd worden als "enorme uitbreiding". Er is sprake van een logische verdere uitwerking van de plannen naarmate de tijd vordert, waarover ook altijd transparant is gecommuniceerd.

---

<sup>42</sup> "Construction All Risk"

<sup>43</sup> Bruto vloeroppervlak: dit is een maat die het feitelijk bruikbare aantal m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak weergeeft, maar die niets zegt over het te bebouwen grondoppervlak (de footprint) van de te realiseren gebouwen.

#### Onderdeel 6:

Reclamante vindt dat de wijk moet worden afgesloten, zodat die enkel vanaf de Vlietzijde toegankelijk is.

In de eerste plaats is van belang dat een TAM-omgevingsplan een ruimtelijk instrument is, dat kan worden gebruikt om bepaalde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. De exacte feitelijke uitvoering van een ingreep, inclusief de inrichting van de verkeersstructuur e.d., kan echter niet door middel van een TAM-omgevingsplan geregeld worden. Daarvoor bestaat een ander instrumentarium, zoals bijvoorbeeld de wegenverkeerswetgeving.

In de planvorming is een langzaam verkeersverbinding voorzien tussen de nieuw te realiseren wijk Overgoo en de rest van Leidschendam-Zuid. Het is echter niet de bedoeling dat voor ook autoverkeer een verbinding van en naar de Oude Bleijk en de omringende straten gemaakt wordt. Dat is in de huidige situatie niet het geval en dat zal met de uitvoering van het TAM-omgevingsplan niet veranderen.

Verkeer naar Overgoo kan vanaf de Vlietzijde, maar ook via een nieuwe ontsluiting rechtstreeks vanaf de Noordelijke Verbindingsweg de wijk resp. de nieuwe parkeergarages bereiken. Er wordt niet uitgegaan van nieuwe verkeersstromen van, naar of via Leidschendam-Zuid. Daarmee wordt feitelijk al tegemoetgekomen aan datgene wat reclamante in dit onderdeel van haar zienswijze aanvoert.

#### Onderdeel 7:

Het plan voorziet volgens reclamante in de bouw van meer huizen dan eerder aangegeven.

Inderdaad is het voorziene woningbouwprogramma in de verschillende fasen van planvorming groter geworden. Zie allereerst ook de beantwoording van onderdeel 5 van de zienswijze van reclamante en de beantwoording van onderdeel 3 van zienswijze 3. Verder is van belang dat de druk op de woningmarkt onveranderd groot is. Het ook op de langere termijn blijven voorzien in voldoende en passende woonruimte voor zoveel mogelijk inwoners is een van de grootste en meest complexe uitdagingen van deze tijd. Het aanbod aan passende woningen voor woningzoekenden blijft al jaren zwaar achter bij de vraag. Dat heeft, zeker als het gaat om sociale huurwoningen, tot gevolg dat woningzoekenden rekening moeten houden met wachttijden van meer dan 6 jaar voor een passende woning. De gemeente staat, samen met woningcorporaties en ontwikkelende partijen, daarom voor de maatschappelijke opgave om de woningvoorraad in de komende jaren fors te vergroten.

De beschikbare ruimte voor herontwikkeling in het plangebied Overgoo is, voor de Leidschendam-Voorburgse schaal, fors. Dit plangebied faciliteert de meest omvangrijke gebiedstransformatie die voor de komende jaren binnen de gemeente is voorzien. Al bij de vaststelling van het Ontwikkelkader in 2021 werd uitgegaan van een woningbouwprogramma dat een zeer substantiële bijdrage zou leveren aan het vergroten van de woningvoorraad. Met het vervolgens alsnog vrijkomen van een eerder niet beschikbare plot binnen het gebied ontstond de mogelijkheid voor een extra toevoeging aan het programma. Gelet op het maatschappelijk belang van voldoende woningen en de grote impact van de wooncrisis, zou het niet benutten van deze mogelijkheid een gemiste kans zijn. Verder laten de voor het TAM-omgevingsplan uitgevoerde omgevingsonderzoeken zien, dat het plan, ook in deze verder in omvang ten opzichte van eerdere planvorming toegenomen vorm, niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat de omgeving.

#### Onderdeel 8:

Volgens reclamante is er totaal geen communicatie wat betreft de bouwplannen.

Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van reclamante, maar ook naar de beantwoording van onderdeel 3 van unieke zienswijze 3.

#### Onderdeel 9:

Reclamante vindt een flat van 40 meter hoogte niet passend in de huidige woonomgeving en niet in overeenstemming met eerdere afspraken.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt in het totale plangebied één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 40 m. mogelijk. Let wel, het is toegestaan deze maximale bouwhoogte te verwezenlijken maar niet verplicht. Er geldt voor dit accent een minimale bouwhoogte van 20 m. De plek waar dit hoogteaccent gemaakt mag worden ligt op een afstand van circa 140 m. vanaf de woning van reclamante. De maat van het bouwvlak voor het hoogteaccent is relatief beperkt (circa 27,5 x 35 m.) zodat echt sprake is van een slank hoogteaccent en niet van een massief bouwvolume. Dit bouwvlak ligt aan de zijde van de Noordelijke Verbindingsweg en vormt daarmee een accent, dat de vrij gesloten bebouwingswand aan deze kant van het plangebied optisch onderbreekt. Daarom is een dergelijk accent hier vanuit ruimtelijk opzicht juist wel passend. Bovendien is aannemelijk, dat de combinatie van de plaats en vorm van het accent samen met de afstand tot de woning van reclamante zorgt voor een beperkt of helemaal geen effect op het woongenot van reclamante.

Ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van een woonomgeving hebben impact voor bestaande bewoners. Een intensief bebouwde en benutte stedelijke omgeving als het plangebied met zijn omgeving kenmerkt zich echter altijd door nieuwe ontwikkelingen en veranderingen. De woningmarkt is zowel lokaal als regionaal ernstig en structureel uit evenwicht, de vraag naar vooral betaalbare woningen overtreft het aanbod in grote mate. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en woningzoekenden moeten jarenlang wachten voor zij een kans maken een passende woning te vinden. Daarom wordt een groot maatschappelijk belang toegekend aan projecten, die substantieel bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. Met een beoogd programma van circa 975 woningen, waarvan in totaal circa 52% in het betaalbare segment, waaronder circa 31% in het sociale huursegment, behoort het voorliggende plan tot die categorie.

Het transformeren van de huidige kantoorfunctie in dit gebied naar een combinatie van wonen, werken en verblijven moet worden gezien als een gebruikelijke ontwikkeling in een binnenstedelijke omgeving. In het geval van zo'n ontwikkeling is minder snel dan bij bijvoorbeeld een ontwikkeling buiten stedelijk gebied sprake van een onevenredige aantasting van privacy, bezonning en uitzicht. Enig verlies van privacy en uitzicht behoort, wanneer gebouwd wordt in een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid, tot het normale maatschappelijke risico. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS)<sup>44</sup> bijvoorbeeld ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

#### **Conclusie**

Unieke zienswijze 7 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

---

<sup>44</sup> Zie onder meer ABRvS, 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4 en ABRvS, 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1159 (r.o. 10).

## Unieke zienswijze 8: Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid te Rotterdam

### Inhoud van de zienswijze

Rijkswaterstaat is beheerder van de nabij het plangebied gelegen rijkswegen A4 en N14 en ziet erop toe dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en het beheer van die wegen. Ook ziet Rijkswaterstaat erop toe dat de veiligheid en doorstroming van het wegverkeer niet negatief worden beïnvloed. Vanuit die rol draagt Rijkswaterstaat in de zienswijze de volgende onderwerpen aan:

1. De in de eerdere vooroverlegreactie door Rijkswaterstaat naar voren gebrachte opmerkingen inzake de aspecten Verkeer en Geluid zijn niet meegenomen in het ontwerp van het TAM-omgevingsplan;
2. Verzocht wordt in het TAM-omgevingsplan te borgen dat de bouw, voor zover die in het constructieve invloedgebied van de tunnel in de N14 (Sijtwendetunnel), enkel kan plaatsvinden na instemming van Rijkswaterstaat;
3. Verzocht wordt de reserveringszone voor de uitbreiding van de rijksweg A4 in het plan op te nemen en aan te geven op welke wijze er met deze ruimtereservering rekening wordt gehouden;
4. Verzocht wordt rekening te houden met het feit dat activiteiten, die rijkswaterstaatwerken raken of in het beperkingengebied van het Hoofdwegennet vallen, vergunningplichtig zijn;
5. Geconstateerd is dat een deel van het plangebied gesitueerd is op grond, die eigendom is van de Staat. Gebruik van rijksgronden is alleen mogelijk wanneer daarvoor toestemming is verkregen van Rijkswaterstaat en privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met het Rijksvastgoedbedrijf.

Over de zienswijze heeft op 12 maart 2026 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, Rijkswaterstaat en de initiatiefnemer van de beoogde gebiedsontwikkeling.

### Beantwoording van de zienswijze

#### Onderdeel 1:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is nader onderzoek verricht naar de effecten van het voorliggende TAM-omgevingsplan op en in de directe omgeving van de rijkswegen A4 en N14. Op basis daarvan is een aanvullende onderbouwing van het plan opgesteld<sup>45</sup>. Deze had aan de toelichting van het voorliggende TAM-omgevingsplan toegevoegd moeten worden. Dat blijkt echter niet te zijn gebeurd, waardoor inderdaad in het ontwerp van het plan deze onderwerpen uit de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat niet zijn meegenomen. De betreffende notitie is inmiddels door Rijkswaterstaat beoordeeld. Rijkswaterstaat heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de resultaten en conclusie van het aanvullend verkeersonderzoek. De notitie wordt alsnog toegevoegd aan het TAM-omgevingsplan en de plantoelichting wordt aangepast.

Voor wat betreft het aspect geluid wordt in de eerste plaats toegezegd dat Rijkswaterstaat aangehaakt wordt bij het nog uit te voeren nader onderzoek naar maatregelen rond het verkeersgeluid bij de nieuw te bouwen woningen. Dit omdat Rijkswaterstaat wegbeheerder is van de A4 en N14, de belangrijkste bronnen van geluid op de gevels van de nieuwe woningen. Verder wordt in de regels van het TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die borgt dat de nieuw te bouwen woningen pas in gebruik genomen mogen worden als is aangetoond dat alle noodzakelijke maatregelen om te voldoen aan de voor het plan geldende geluidwaarden ook zijn uitgevoerd. Deze

---

<sup>45</sup> Notitie "Kruispuntanalyse N14 - A4 t.b.v. ontwikkeling Fleetpark (Goudappel, 23 juni 2025)".

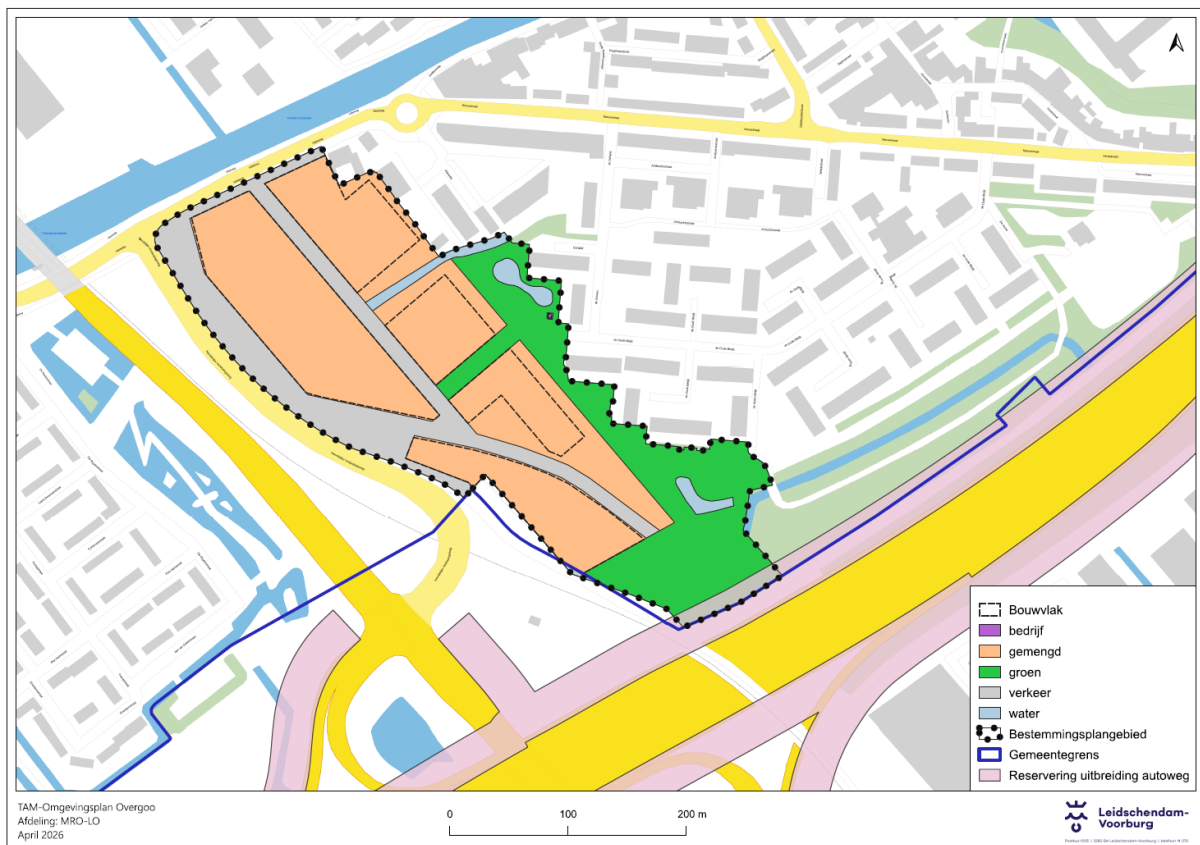
voorwaardelijke verplichting is, in samenhang met het bepaalde in artikel 7.4.1 van de regels, voldoende geacht om aan dit onderdeel van de zienswijze van Rijkswaterstaat tegemoet te komen.

#### Onderdeel 2:

In het eerdergenoemde overleg met Rijkswaterstaat op 12 maart 2026 is geconstateerd dat het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan niet reikt tot in het constructieve invloedgebied van de Sijtwendetunnel. Het plan heeft daarom geen effect in de zin van belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de tunnel.

#### Onderdeel 3:

Naar aanleiding van de zienswijze is inderdaad geconstateerd dat in het ontwerp van het TAM-omgevingsplan de ruimtereservering voor de uitbreiding van rijksweg A4 ten onrechte niet in het plan is opgenomen. In onderstaande afbeelding is weergegeven waar de ruimtereservering ligt in relatie tot het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan:



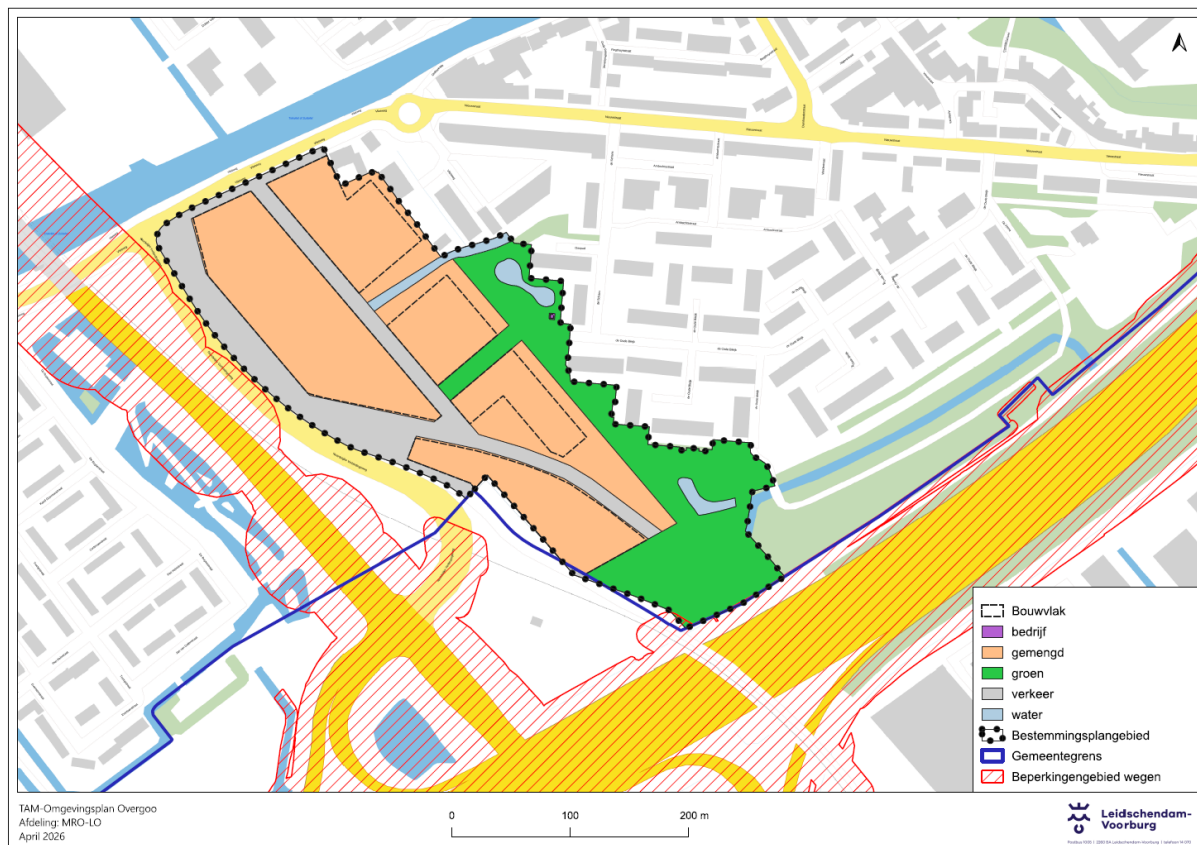
Hieruit blijkt dat er in het deel van het plangebied, waarop deze ruimtereservering ziet, geen ingrepen als bebouwing e.d. zijn voorzien. De bestemming van dit plandeel is in het TAM-omgevingsplan 'Groen'. Dat wijkt niet af van de bestemming die het plandeel ook had in de eerder hier geldende bestemmingsplannen. Daarmee is op zichzelf al voldoende geborgd dat er in dit plandeel geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden, die een belemmering kunnen vormen voor een eventuele uitbreiding van de rijksweg A4.

Deze reserveringszone wordt vanzelfsprekend alsnog op de verbeelding van het plan toegevoegd. In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen hoe er in overeenstemming met artikel 5.133 en

5.134 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) rekening wordt gehouden met deze ruimtereservering.

#### Onderdeel 4:

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat er inderdaad sprake is van een (minimale) overlap van het beperkingengebied van het Hoofdwegennet met het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Op de onderstaande afbeelding is dit te zien:



In het kleine plandeel, waar sprake is van overlap met het beperkingengebied, zijn in het plan geen nieuwe bouw mogelijkheden voorzien. Het betreffende plandeel heeft de bestemming 'Groen'. Dat wijkt niet af van de bestemming die het plandeel ook had in de eerder hier geldende bestemmingsplannen. Daarmee is voldoende geborgd dat er in dit plandeel geen nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden die raken aan rijkswaterstaatswerken en/of het Hoofdwegennet. Bij de inrichting van de gronden binnen het beperkingengebied wordt uiteraard tijdig contact opgenomen met Rijkswaterstaat om een eventuele vergunningplicht te toetsen en waar nodig zorg te dragen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen.

#### Onderdeel 5:

Het klopt dat een deel van het plangebied ligt op gronden, die nu nog eigendom zijn van de Staat. Over de overdracht van deze gronden worden door de gemeente en de initiatiefnemer van het voorliggende plan al gesprekken gevoerd met het Rijksvastgoedbedrijf. Die hebben er in elk geval toe geleid dat de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf overtollig zijn verklaard: zij zijn niet meer nodig voor het uitvoeren van de publieke taak van de Staat. Daarom is aannemelijk dat de overdracht van deze gronden naar de gemeente op relatief korte termijn kan plaatsvinden en geen belemmering voor

de uitvoering van het plan zal vormen. Het spreekt voor zich dat er geen feitelijke ingrepen binnen dit specifieke plandeel zullen plaatsvinden voordat eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden dan wel zonder dat er van de Staat op voorhand toestemming is verkregen voor het uitvoeren van ingrepen.

### **Conclusie**

Unieke zienswijze 8 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Een aantal aspecten uit de zienswijze zal wel op een later moment, bij de verdere uitwerking en detaillering van de inrichting van het plangebied, worden meegenomen en afgewogen (en waar nodig met Rijkswaterstaat worden afgestemd).

## Unieke zienswijze 9: Wijkvereniging Leidschendam-Zuid te Leidschendam

### Inhoud van de zienswijze

Reclamante maakt zich vooral zorgen over de in de loop der jaren steeds verder toegenomen omvang van het te bouwen woon- en werkprogramma, dat erg groot is voor de beschikbare ruimte.

Reclamante doet een aantal voorstellen om het plan te verbeteren. Daarnaast heeft reclamante een aantal vragen. De antwoorden daarop zijn volgens reclamante niet in de planstukken te vinden, maar het gaat wel over zaken die grote gevolgen hebben voor de omgeving.

#### Verbetervoorstellen:

1. Leg naast de ontsluitingsweg 2 vrij liggende fietspaden aan, om de veiligheid van fietsers te waarborgen;
2. Leg bij elk woongebouw of bedrijfspand een of meer tijdelijke laad- en losplaatsen aan waar tijdelijk kan worden geparkeerd. Daarmee wordt de wijk aantrekkelijker voor mindervaliden en dus inclusiever;
3. Zorg voor gescheiden voorzieningen voor fietsers en voetgangers om een verkeersonveilige situatie te voorkomen;
4. Leg de oversteek voor fietsers over de nieuwe ontsluiting van de gebouwde parkeervoorzieningen ongelijkvloers (bovenlangs) aan en sluit deze aan op de nieuw aan te leggen ontsluiting van de wijk voor fietsers;

#### Vragen:

- I. Welke kosten moeten bewoners gaan betalen voor het gebruik van de gebouwde parkeervoorzieningen?
- II. Worden bewoners verplicht om in de gebouwde parkeervoorzieningen te parkeren en krijgen zij dan een of meer vaste parkeerplaatsen toegewezen?
- III. Hoe wordt gewaarborgd dat bewoners op termijn geen melkkoe worden voor de exploitant(en) van de gebouwde parkeervoorzieningen?
- IV. Welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat bewoners van Overgoo gebruik gaan maken van de Oude Bleijk in plaats van de gebouwde parkeervoorzieningen?
- V. Hoe wordt het deel van het fietspad vanaf Overgoo naar de kruising met de Noordelijke Verbindingsweg veilig gemaakt, aangezien er heel weinig ruimte is voor 2-richtingverkeer?
- VI. Hoe wordt gezorgd voor een goed overzicht vanaf de ontsluitingsweg uit Overgoo naar de Vlietweg en het daaraan liggende fietspad?
- VII. Wordt in het plan de inzet van deelauto's voorzien en zo ja, hoe?
- VIII. Hoe wordt in de gebouwde parkeervoorzieningen omgegaan met elektrische auto's en de daarvoor benodigde laadplaatsen, ook vanuit oogpunt van brandveiligheid?
- IX. Als de voorziene opstelplaats om vanaf de Vlietweg af te slaan naar Overgoo niet toereikend blijkt voor de doorstroming, welke alternatieven zijn er dan? Wordt dan een verkeerslicht overwogen om de doorstroming Overgoo uit te verbeteren?
- X. De filevorming vanwege de Mall of the Netherlands belemmert ook de doorstroming op de Vlietweg, waardoor bewoners moeilijk Overgoo in en uit zullen kunnen. Wat gaat de gemeente regelen voor deze bewoners, worden er bij files op de Vlietweg verkeersregelaars ingezet?
- XI. De onder X. bedoelde filevorming heeft ook gevolgen voor de bereikbaarheid van Leidschendam-Zuid voor hulpdiensten. Wat gaat de gemeente doen om deze bereikbaarheid

- te waarborgen en wil de gemeente onderzoeken hoe deze situatie In Leidschendam-Zuid en - Centrum te voorkomen?
- XII. Waarom is het gezondheidsrisico voor bewoners vanwege het autobedrijf op Vlietweg 8a niet genoemd in het onderzoek omgevingsveiligheid en wat voor gevolgen heeft dit straks voor de gezondheid van de toekomstige bewoners?
- XIII. Waarom wordt in het plan geen rekening gehouden met de belangen van het autobedrijf op Vlietweg 8a?

### **Beantwoording van de zienswijze**

Hierna worden eerst de verbetervoorstellen (onderdeel 1 t/m 4) en daarna de vragen (onderdeel I t/m XIII) van reclamante beantwoord.

#### ***Verbetervoorstellen***

##### Verbetervoorstel 1:

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt de aanleg van de door reclamante gevraagde vrij liggende fietspaden mogelijk. Deze passen zowel binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als de bestemming 'Gemengd'. De uiteindelijke vorm en inrichting van de ontsluiting en daarbij behorende fiets- en voetpaden is echter primair een ontwerp- en uitvoeringsvraagstuk dat op een later moment in het planvormingsproces thuishoort en niet in de juridisch-planologische procedure rond het TAM-omgevingsplan. Het verbetervoorstel van reclamante zal in het in een volgende fase, op basis van het TAM-omgevingsplan, uit te werken inrichtingsplan worden afgewogen want de redenen die reclamante daarvoor aanvoert zijn begrijpelijk. De keuze voor de uiteindelijke feitelijke inrichting wordt echter niet nu al gemaakt.

##### Verbetervoorstel 2:

In paragraaf 4.2.1 van de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' zijn eisen opgenomen voor gehandicaptenparkeren. Doel van deze eisen is om ervoor te zorgen, dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor gehandicapten op korte afstand van de bestemming. De gebiedsontwikkeling in Overgoo zal aan deze eisen moeten voldoen, dat is onder meer geborgd door middel van artikel 19.3 van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

De suggestie om bij elk woongebouw of bedrijfspand te voorzien in laad- en losplaatsen waar ook kort geparkeerd kan worden mindervaliden is interessant. De verkeers- en gemengde bestemmingen uit het TAM-omgevingsplan verzetten zich hier niet tegen. De uiteindelijke keuze om dergelijke voorzieningen al dan niet aan te leggen is echter primair een ontwerp- en uitvoeringsvraagstuk dat op een later moment in het planvormingsproces thuishoort en niet in de juridisch-planologische procedure rond het TAM-omgevingsplan. Het verbetervoorstel van reclamante zal in een volgende fase in het, op basis van het TAM-omgevingsplan, nader uit te werken inrichtingsplan worden afgewogen. De keuze voor de uiteindelijke feitelijke inrichting wordt echter niet nu al gemaakt.

##### Verbetervoorstel 3:

Verwezen wordt naar de beantwoording van verbetervoorstel 1 en 2. Het verbetervoorstel van reclamante zal in een volgende fase in het, op basis van het TAM-omgevingsplan, nader uit te werken inrichtingsplan worden afgewogen.

#### Verbetervoorstel 4:

Verwezen wordt naar de beantwoording van verbetervoorstel 1 en 2. Het verbetervoorstel van reclamante zal in een volgende fase in het, op basis van het TAM-omgevingsplan, nader uit te werken inrichtingsplan worden afgewogen.

#### **Vragen**

##### Vraag I:

De vraag, welke kosten toekomstige bewoners moeten gaan betalen voor het gebruik van de in het plangebied te bouwen parkeergarages, gaat over een onderwerp dat niet geregeld is of mogelijk gemaakt kan worden door middel van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Het gaat hierbij om een uitvoeringsaspect, dat pas in een later stadium aan de orde kan komen en dat pas relevant is op het moment dat het verwezenlijken van de gebiedsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk is gemaakt. Met andere woorden: dergelijke keuzes kunnen pas gemaakt worden op het moment dat het voorliggende TAM-omgevingsplan is vastgesteld.

##### Vraag II:

Door middel van het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt gewaarborgd dat er voldoende<sup>46</sup> parkeerplaatsen worden gebouwd in het plangebied. De aanleg en het instandhouden van deze parkeerplaatsen kan met het TAM-omgevingsplan afgedwongen worden. Het TAM-omgevingsplan kan echter niet gebruikt worden om de toekomstige bewoners te verplichten die parkeerplaatsen ook daadwerkelijk te gebruiken. Dat gaat de reikwijdte en juridische mogelijkheden van het TAM-omgevingsplan te buiten en daarvoor zijn dus andere instrumenten nodig. Dat kan zijn het verplicht, door middel van de overeenkomsten waarbij de nieuwe woningen worden verkocht of verhuurd, afnemen van een bepaald aantal parkeerplaatsen per woning. Of het door middel van parkeerverboden regelen dat in de openbare ruimte in Overgoo niet geparkeerd mag worden. Wat hiervoor de meest geëigende instrumenten zijn zal op een later moment nader worden uitgewerkt. In de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen zijn in elk geval afspraken gemaakt over het toepassen van parkeerregulering in het plangebied en de wijken daar direct omheen. Voor het nu voorliggende TAM-omgevingsplan is vooral van belang, dat aannemelijk is dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden om aan de vraag van het maximaal te realiseren programma te voldoen. En dat is het geval, zie paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting.

##### Vraag III:

Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag I.

##### Vraag IV:

De belangrijkste maatregel om ongewenst parkeren in de omliggende wijken te voorkomen is ervoor te zorgen dat er in Overgoo zelf voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen worden aangelegd om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Het parkeren voor de nieuwe woningen en overige functies wordt geconcentreerd in een aantal parkeergarages. Deze worden onder de bouwblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg gebouwd. Via een nieuw aan te leggen rechtstreekse ontsluiting vanaf de Noordelijke Verbindingsweg zijn deze parkeergarages direct of via een korte route door het plangebied goed bereikbaar.

---

<sup>46</sup> De vraag wanneer sprake is van 'voldoende parkeerplaatsen' wordt beantwoord in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting in samenhang met artikel 19.3 van de regels.

Op basis van de geldende parkeernormering<sup>47</sup> is de parkeerbehoefte die het plan genereert circa 700 parkeerplaatsen. Het De positionering en daarmee de bereikbaarheid van de parkeergarages vanuit het plangebied is zodanig, dat het logischer is deze te gebruiken voor het parkeren dan uit te wijken naar de Oude Bleijk en andere omliggende straten. Voor het overige wordt nog verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van unieke zienswijze 4.

#### Vraag V:

Het voorliggende TAM-omgevingsplan laat diverse opties open voor de vormgeving en inrichting van het fietspad dat reclamante hier bedoelt. Deze opties passen zowel binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als de bestemming 'Gemengd'. De uiteindelijke vorm en inrichting van fiets- en voetpaden is echter primair een ontwerp- en uitvoeringsvraagstuk dat op een later moment in het planvormingsproces thuishoort en niet in de juridisch-planologische procedure rond het TAM-omgevingsplan. De inrichtingsvraag van reclamante zal in het in een volgende fase, op basis van het TAM-omgevingsplan, uit te werken inrichtingsplan worden meegenomen. De keuze voor de uiteindelijke feitelijke inrichting wordt echter niet nu al gemaakt.

#### Vraag VI:

Verwezen wordt naar de beantwoording van vraag V.

#### Vraag VII:

De inzet van deelauto's/deelmobiliteit wordt als regel gebruikt om bij een nieuwe ontwikkeling te kunnen afwijken van de geldende parkeernormen en een lagere parkeernorm te kunnen toepassen. Dat is bij het voorliggende plan echter in die context niet aan de orde. Zoals bij de beantwoording van onderdeel IV al aangegeven wordt in Overgoo het aantal parkeerplaatsen gemaakt dat op grond van de geldende parkeernormen en in principe zonder toepassing van reductiefactoren vereist is. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij verzocht om flexibiliteit bij de verdere planuitwerking, zodat mogelijk meer parkeerplaatsen dan het volgens de geldende normen voorgeschreven minimum kunnen worden gemaakt. De inzet van deelmobiliteit om een reductie op de parkeernorm te verantwoorden speelt daarom in dit plan niet. De eventuele inzet van deelmobiliteit kan uiteraard op vrijwillige basis wel plaatsvinden, maar is geen vereiste vanuit het voorliggende TAM-omgevingsplan resp. vanuit het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of een goede ruimtelijke ordening.

#### Vraag VIII:

In paragraaf 4.2.2 van de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' zijn eisen vastgelegd die het gebruik van elektrische auto's stimuleren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woon- en overige functies. Bij woonfuncties met een parkeereis van minimaal 10 parkeerplaatsen, zoals in het voorliggende plan, *moeten* alle parkeerplaatsen 'EV-ready' zijn. De infrastructuur en stroomvoorziening voor het realiseren van laadpunten moet worden aangelegd, zodat bij ontstaan van de behoefte daaraan deze laadpunten ook daadwerkelijk kunnen worden geplaatst. Bij niet-woonfuncties met een parkeereis van minimaal 10 parkeerplaatsen moet er minimaal één laadpunt worden gerealiseerd en moet 20% van de parkeerplaatsen EV-ready zijn.

Soortgelijke eisen gelden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), de opvolger van het Bouwbesluit. En in het Bbl zijn ook de bouwtechnische eisen op het gebied van

---

<sup>47</sup> Vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023'.

brandveiligheid, brandoverslag, etc. vastgelegd. Net als elk bouwplan zullen ook de aanvragen om omgevingsvergunning voor Overgoo aan deze eisen worden getoetst en daaraan volledig moeten (blijven) voldoen. Daarmee is zowel het stimuleren van het gebruik van elektrische auto's als het daarvoor treffen van specifieke (brand)veiligheidsvoorzieningen afdoende geborgd.

Vraag IX:

Verwezen wordt naar de beantwoording van vragen I en V.

Vraag X:

De verkeerseffecten vanwege het plan, inclusief de doorstroming op de wegen rond het plangebied, zijn onderzocht. De uitkomsten van dat onderzoek<sup>48</sup> zijn in eerste instantie beschreven in paragraaf 4.4 van de plantoelichting en bijlage 4 bij die toelichting. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is aanvullend daaraan nog een kruispuntanalyse<sup>49</sup> opgesteld. N.B.: abusievelijk is deze kruispuntanalyse niet toegevoegd aan het ter inzage gelegde ontwerp van het TAM-omgevingsplan. Zie hierover ook de beantwoording van onderdeel 1 van unieke zienswijze 8.

Uit zowel het oorspronkelijke verkeersonderzoek als de aanvullende kruispuntanalyse komt naar voren, dat de verkeersafwikkeling rond Overgoo ook na realisatie van het plan op een acceptabele manier kan plaatsvinden. Beide onderzoeken zijn (mede) gebaseerd op het regionale verkeersmodel Metropoolregio Rotterdam Den Haag (versie 3.02 – prognosejaar 2040 WLO Hoog). In dat verkeersmodel zijn de verkeersstromen van en naar de Mall of the Netherlands volledig verwerkt, zodat deze zijn meegenomen in de uitgevoerde onderzoeken. Daarboven zijn ook de gevolgen van de naastgelegen ontwikkeling Vlietweg 3 voor de verkeersdruk meegenomen in de uitgevoerde onderzoeken. Rijkswaterstaat heeft, als beheerder van de rijkswegen N14 en A4 en dus direct belanghebbende bij het thema verkeersdoorstroming, de uitkomsten onderschreven.

De uitkomsten van beide verkeersonderzoeken geven geen aanleiding om te verwachten dat de verkeersproblemen, die reclamante beschrijft, zich zullen voordoen. Op voorhand is het daarom niet nodig nu al maatregelen voor te bereiden. De inrichting van de ontsluitingen van Overgoo op zowel de Noordelijke Verbindingsweg als de Vlietweg zal uiteraard wel zo optimaal mogelijk worden vormgegeven, juist om de doorstroming zoveel mogelijk te stimuleren en congestie te voorkomen.

Vraag XI:

De effecten van de verkeersintensiteit rond de Mall of the Netherlands op het functioneren van de hulpdiensten in Leidschendam en de bereikbaarheid voor deze diensten van verschillende wijken zijn eerder herhaaldelijk aan de orde geweest in schriftelijke zowel feitelijke als politieke vragen, die door de raad aan het college zijn gesteld. Voor de beantwoording van deze vragen<sup>50</sup> is gebruik gemaakt van informatie verkregen van de betrokken hulpdiensten (politie, ambulance en brandweer) zelf. Hieruit komt naar voren dat geen reden is om aan te nemen dat bereikbaarheid, aanrijtijden, etc. op een onverantwoorde manier onder druk staan door de verkeersstromen van en naar de Mall of the

---

<sup>48</sup> Zie: 'Verkeersonderzoek Fleetpark Leidschendam (Goudappel, 10 augustus 2025)'.  
<sup>49</sup> Zie: 'Kruispuntanalyse N14-A4 t.b.v. herontwikkeling Fleetpark Leidschendam (Goudappel, 23 juni 2025)'.  
<sup>50</sup> Zie: [Document lv - 20251017 Beantwoording feitelijke vragen fractie Aandacht-LV inzake aanrijroutes en -tijden hulpdiensten - iBabs Publieksporaal](#), [Document lv - 20251127 Beantwoording feitelijke vragen fractie Aandacht-LV inzake aanrijroutes en aanrijtijden hulpdiensten \(ID 1912\) - iBabs Publieksporaal](#) en [Document lv - 20251217 Beantwoording schriftelijke vragen A-LV inzake Hadoks belemmering van ambulanceautos en huisartsenposten Hadoks - iBabs Publieksporaal](#)

Netherlands. Die uitkomst geldt uiteraard ook voor het plangebied Overgoo zowel als de aangrenzende wijken Leidschendam-Zuid en Leidschendam-Centrum.

#### Vraag XII:

Bij het omgevingsaspect 'externe veiligheid' of 'omgevingsveiligheid' gaat het primair om de risico's die samenhangen met het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Denk aan risico's op brand, explosies en gifwolken. Waar dit soort risico's zich in het plangebied voordoen, is dat dat beschreven en verantwoord in de toelichting van het voorliggende TAM-omgevingsplan<sup>51</sup> en vastgelegd op de verbeelding en in de regels<sup>52</sup>.

De mogelijke gezondheidsrisico's vanwege de aanwezigheid van een autobedrijf op Vlietweg 8a vallen in een andere categorie dan de hierboven bedoelde risico's. De mogelijke effecten van de aanwezigheid van dit bedrijf zijn beschreven en afgewogen in paragraaf 4.15.2 van de plantoelichting. De conclusie is dat er geen aanleiding bestaat om aan te nemen, dat de bedrijfsvoering van dit bedrijf ter plaatse van het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan schadelijke effecten zal hebben op de gezondheid of het woon- en leefklimaat.

#### Vraag XIII:

Verwezen wordt in de eerste plaats naar de beantwoording van onderdeel XII. Verder maakt Vlietweg 8a geen onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan. In zoverre kan voor plan geen rekening houden met de belangen van het autobedrijf. Echter, in het TAM-omgevingsplan "Vlietweg 3 & 8a" is de continuïteit van de bestaande bedrijfsvoering van het autobedrijf gewaarborgd door middel van een passende maatwerkbestemming. Die zorgt ervoor dat de belangen van het autobedrijf juridisch-planologisch adequaat zijn beschermd.

#### **Conclusie**

Unieke zienswijze 9 geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Een aantal aspecten uit de zienswijze zal op een later moment, bij de verdere uitwerking en detaillering van de inrichting van het plangebied, worden meegenomen en afgewogen.

---

<sup>51</sup> Zie paragraaf 4.8 in samenhang met Bijlage 7 van de plantoelichting.

<sup>52</sup> Zie de artikelen 10 en 11 van de regels.

## **C. WIJZIGINGEN IN HET OMGEVINGSPLAN N.A.V. ZIENSWIJZEN**

De tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan ingekomen zienswijzen hebben op een aantal onderdelen aanleiding gegeven tot wijzigingen in het plan. Hierna worden de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen kort samengevat.

### **C1. WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING**

De volgende wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in de toelichting:

- Paragraaf 3.2.2 is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van GS;
- Paragraaf 4.4 is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat;
- Bijlage 18 'Kruispuntanalyse N14-A4 t.b.v. ontwikkeling Fleetpark' is toegevoegd naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat;

### **C2. WIJZIGINGEN IN DE REGELS**

De volgende wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in de regels:

- In artikel 7.9 is naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Deze borgt dat de beoogde woningen niet in gebruik worden genomen, voordat aangetoond is dat er vanwege het geluid van het wegverkeer op de N14 en A4 geen onaanvaardbaar akoestisch binnenklimaat ontstaat;

### **C3. WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING**

De volgende wijzigingen zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen doorgevoerd op de verbeelding:

- De ruimtereservering van Rijksweg voor de mogelijke toekomstige uitbreiding van rijksweg A4 is toegevoegd op de verbeelding;

## **D. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET OMGEVINGSPLAN**

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve geconstateerd dat het plan op een aantal -veelal ondergeschikte- onderdelen aangepast en/of aangevuld dient te worden. Daarbij gaat het in het algemeen om wijzigingen als:

- verwerking van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidskaders en inzichten
- kleine correcties van ondergeschikte, meestal redactionele of taalkundige aard
- etc.

De hier bedoelde ambtshalve (dat wil zeggen niet uit ingediende zienswijzen voortvloeiende) wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk D kort samengevat.

### **D1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting:

- De paragrafen 3.7.1 en 3.7.2 zijn geactualiseerd/aangevuld naar aanleiding van de vaststelling door de raad van de 'Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg 2050' op 3 februari 2026;
- In paragraaf 4.4.2 is, onder het kopje Parkeren de in het ontwerp abusievelijk ontbrekende definitieve parkeerbalans alsnog ingevoegd;
- De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en de daarover ingediende zienswijzen zijn opgenomen in paragraaf 7.2;
- Paragraaf 7.3 is als zijnde overbodig geschrapt.

### **D2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE REGELS**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de regels:

- Toegevoegd is Bijlage 1 bij de regels: 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- Toegevoegd is Bijlage 2 bij de regels: 'Staat van horeca-activiteiten'.

### **D3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd op de verbeelding:

- De begrenzing van het plangebied is aangepast naar aanleiding van de vaststelling van de grenscorrectie tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag ter plaatse van Overgoo<sup>53</sup>;

---

<sup>53</sup> Zie: [Provinciaal blad 2025, 21930 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#).