



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 1 september 2020

Nummer 1871

Onderwerp Uitvoering en consequenties raadsbesluit 1604 m.b.t. bestemmingsplan
"Schakenbosch"

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door P. Heijnen

1. WAAROM WORDT DE RAAD GEÏNFORMEERD?

1.1 Aanleiding

Op 7 juli 2020 heeft de raad een geamendeerd besluit (nummer: 1604; hierna ook: het raadsbesluit) genomen naar aanleiding van het voorstel van het college over de vaststelling van het bestemmingsplan "Schakenbosch" met de bijbehorende zienswijzennota. Met deze raadsbrief informeert het college de raad over de stand van zaken na het raadsbesluit.

Het college geeft met deze raadsbrief inzicht in de consequenties die onderdelen van het raadsbesluit hebben voor het verdere proces. Ook vraagt het college met deze raadsbrief over een aantal onderdelen van het raadsbesluit verduidelijking van de raad. Ten slotte schetst het college in deze raadsbrief hoe het uitvoering denkt te kunnen geven aan het raadsbesluit op een manier die recht doet aan alle hier betrokken belangen.

1.2 Hoofdpunten uit deze raadsbrief:

In deze raadsbrief schetst het college de consequenties van resp. vraagt het college om verduidelijking over het raadsbesluit op de volgende punten:

- De status van het raadsbesluit ten opzichte van het ruimtelijk kader, zie hierna onder 2.2 en 6.1;
- Of, en zo ja, wanneer, de raad voornemens is alsnog een besluit te nemen over het bestemmingsplan en de zienswijzennota, zie hierna onder 2.2 en 3.1;
- De wijze waarop uitvoering kan worden gegeven aan het in het raadsbesluit gestelde over een milieu effect rapportage (m.e.r.), zie hierna onder 4;
- De onderwerpen die deel uit zouden kunnen maken van het participatieproces, zie hierna onder 5.1;
- De betekenis van de passage dat woningbouw "uitsluitend gerealiseerd mag worden op locaties waar op dit moment reeds bebouwing bestaat", zie hierna onder 6.2;
- De wijze waarop kan worden omgegaan met de eis dat 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd., zie hierna onder 6.3

2. INLEIDING

2.1 Korte schets van het proces

Op 17 maart 2020 heeft het college het raadsvoorstel met nummer 1604 vastgesteld en toegezonden aan de raad. In dit voorstel licht het college toe dat het ontwerpbestemmingsplan "Schakenbosch" ter inzage heeft gelegen en dat dit plan voorziet in een juridisch-planologische regeling die in overeenstemming is met het ruimtelijke kader voor Schakenbosch, dat de raad op 12 december 2017 heeft

vastgesteld. Verder licht het college toe welke zienswijzen er zijn ingediend en hoe het college voorstelt deze te beantwoorden. Het college stelt vervolgens voor het bestemmingsplan “Schakenbosch” en de bijbehorende zienswijzennota/nota van wijzigingen vast te stellen.

De raad heeft dit voorstel tijdens de raadsvergadering van 7 juli 2020 niet overgenomen maar in meerderheid ingestemd met een amendement. Dat heeft geresulteerd in een raadsbesluit dat ingrijpend afwijkt van het door het college voorgestelde besluit.

2.2 Duiding van het raadsbesluit 1604

De exacte betekenis van het raadsbesluit is niet geheel duidelijk. Vast staat dat het bestemmingsplan “Schakenbosch” niet door de raad is vastgesteld en dat de ingediende zienswijzen door de raad niet zijn afgehandeld. De lopende bestemmingsplanprocedure is daarmee tot stilstand gekomen, zonder dat er een inhoudelijk besluit is genomen over het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen. Het raadsbesluit maakt niet duidelijk of en hoe de lopende bestemmingsplanprocedure op enig moment nog kan worden vervolgd. Ook blijft onduidelijk of, en zo ja, wanneer, de raad alsnog een besluit gaat nemen over het voorgelegde bestemmingsplan en de zienswijzennota.

Wel lijkt de raad door middel van het amendement nieuwe randvoorwaarden te hebben geformuleerd voor de herontwikkeling van Schakenbosch. Deze wijken echter af van de randvoorwaarden in het eveneens door de raad vastgestelde ruimtelijk kader. Dit ruimtelijk kader is door de raad niet ingetrokken of gewijzigd en dus, naast de voorwaarden uit het amendement, formeel nog steeds van toepassing. Het is onduidelijk hoe deze beide raadsbesluiten ten opzichte van elkaar moeten worden gerangschikt, maar vast staat in elk geval dat zij met elkaar in tegenspraak zijn. Dat bemoeilijkt een her- of doorstart van het lopende proces.

3. ACTUELE STAND VAN ZAKEN (MEDIO AUGUSTUS 2020)

3.1 Standpunt van Schakenbosch B.V.

Het raadsbesluit wordt door Schakenbosch BV nadrukkelijk gevoeld als handelen in strijd met gemaakte afspraken. Zij heeft dit direct na het raadsbesluit kenbaar gemaakt aan het college per brief van 10 juli 2020. Schakenbosch BV stelt zich op het standpunt dat de spelregels niet kunnen worden veranderd terwijl de procedure al loopt. Zij meent dat de door haar beoogde herontwikkeling van het gebied hierdoor onmogelijk wordt gemaakt. Zij heeft juridische en overige stappen aangekondigd. Ook houdt zij de gemeente aansprakelijk voor de schade. Schade die zij leidt vanwege het niet-vaststellen van het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende vertraging bij de realisatie van het plan. De brief van 10 juli 2020 en de reactie van het college daarop zijn de raad op 16 juli 2020 met een collegemail toegezonden.

Inmiddels heeft Schakenbosch BV zich, via haar advocaat, met een brief van 3 augustus 2020 (waarvan het college een afschrift heeft ontvangen) ook rechtstreeks tot de raad gericht. In die brief licht Schakenbosch BV haar standpunt toe en vraagt zij de raad om alsnog zo snel mogelijk te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan “Schakenbosch” en de bijbehorende zienswijzennota.

Verder heeft Schakenbosch BV in gesprekken aangegeven dat zij juridische stappen richting de gemeente en ingrepen op het terrein Schakenbosch voorbereidt. Ten slotte stelt zij zich op het standpunt dat een plan, dat is aangepast aan de ruimtelijke voorwaarden uit het raadsbesluit 1604, voor haar niet uitvoerbaar is en noodzaakt tot afzien van de herontwikkeling van Schakenbosch.

3.2 Vervolg

Het college is na de besluitvorming in de raad over de consequenties van het raadsbesluit in gesprek gegaan met zowel Schakenbosch BV als met vertegenwoordigers van het Burgerinitiatief Leidschendam Noord en een lid van de klankbordgroep. Deze gesprekken vinden plaats in het kader van de door de raad gegeven opdracht om te komen met een plan voor burgerparticipatie. Daarnaast zijn de gesprekken bedoeld om de planvorming, na verduidelijking op de in deze brief genoemde punten, gedegen en met inzicht in ieders belangen weer te kunnen opstarten.

Mocht onverhoopt een juridische procedure tegen de gemeente worden aangespannen dan zal de gemeente zich zowel bestuurs- als privaatrechtelijk laten bijstaan door de huisadvocaat en verweer voeren. Het college zal ook overigens alle noodzakelijke maatregelen treffen om de belangen van de gemeente in dit dossier in en buiten rechte zo goed mogelijk te behartigen.

Daarnaast zal het college uitvoering geven aan het op raadsbesluit. Hierbij rijzen echter, naast wat hiervoor al is opgemerkt, een aantal vragen waarop in het vervolg van deze raadsbrief wordt ingegaan.

4. REACTIE OP AMENDEMENT: PUNT 2

4.1 Integrale milieueffectrapportage (m.e.r.) Leidschendam Noord

Op grond van beslispunt 2 uit het raadsbesluit van 7 juli jl. moet door een onafhankelijk bureau een integrale m.e.r. plaatsvinden “over het totale gebied Leidschendam Noord (inclusief alle bouwplannen in dit gebied en in Voorschoten)”. Dit beslispunt roept de volgende vragen op:

1. Welk gebied verstaat de raad onder Leidschendam Noord, nu dit geen objectief begrensde wijk van de gemeente is?
2. De formulering van het raadsbesluit leidt ertoe dat de milieueffecten van álle bouwplannen in heel de gemeente Voorschoten moeten worden onderzocht, niet slechts van plannen die redelijkerwijs een raakvlak hebben met Leidschendam Noord. Is dit wat de Raad beoogd, zoals verwoord in het amendement? E.e.a. nog afgezien van de vraag of en in hoeverre het mogelijk is bouwplannen buiten de eigen gemeente volwaardig mee te nemen in een m.e.r. die onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg plaatsvindt.
3. Wat verstaat de raad onder een integrale m.e.r.?

4.1.1 Afbakening gebied Leidschendam-Noord

Voor het uitvoeren van een m.e.r., in welke vorm dan ook, is noodzakelijk dat duidelijk wordt afgebakend wat het onderzoeksgebied omvat. Het college stelt voor de in Bijlage 1 bij deze raadsbrief aangegeven begrenzing te hanteren en hoort graag of de raad zich in deze begrenzing kan vinden.

4.1.2 Bouwplannen Voorschoten

Uit de letterlijke tekst van het raadsbesluit volgt, dat niet slechts bouwplannen in Voorschoten die raken aan het gebied Leidschendam Noord in de uit te voeren m.e.r. betrokken zouden moeten worden, maar alle bouwplannen in heel Voorschoten. Het college vraagt zich af of dit inderdaad de bedoeling is geweest van de raad. Het naar de letter uitvoeren van dit onderdeel van het amendement is voor het college een praktisch gezien bijna onuitvoerbare opgave. Het college verneemt daarom graag van de raad of hier kan worden volstaan met het gebruiken van onderbouwde aannames over de effecten van Voorschotense bouwplannen direct grenzend aan het gebied zoals gedefinieerd in Bijlage 1.

4.1.3 Integrale m.e.r.

Het hoofddoel van het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is om bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten het milieubelang volwaardig te laten meewegen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden. Er zijn verschillende aanleidingen en vormen van m.e.r. te onderscheiden, waarbij de mate van uitgebreidheid van de m.e.r. (meestal) in directe relatie staat tot de mate waarin de beoogde ingreep nadelig is of kan zijn voor het milieu:

- een ingreep die ernstige nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben is m.e.r.-plichtig;
- een ingreep van beperkte omvang waarvan op voorhand geen ernstige nadelige gevolgen voor het milieu zijn te voorzien is m.e.r.-beoordelingsplichtig;
- een kleine ingreep waarvan op voorhand vaststaat dat er geen sprake is van ernstige nadelige gevolgen voor het milieu en/of die niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De herontwikkeling van Schakenbosch valt in de tweede categorie. In het ruimtelijk kader is vastgelegd dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling zal worden uitgevoerd. Hierbij beoordeelt het bevoegd gezag aan de hand van (1) alle uitgevoerde milieu gerelateerde onderzoeken en (2) een zgn. m.e.r.-aankomstnotitie of er sprake is van zodanige nadelige gevolgen voor het milieu, dat nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. nodig is. Deze beoordeling en afweging heeft het college uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van alle onderzoeken is het college tot de conclusie gekomen dat door herontwikkeling van Schakenbosch géén wettelijk vastgestelde normen worden overschreden noch ernstige nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom kan worden volstaan met de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit heeft het college vastgelegd in een zgn. m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Ook voor andere individuele plannen in de omgeving, zoals Vliethaven, Groene Horsten en Vlietvoorde, zijn dergelijke vormvrije m.e.r.-beoordelingen uitgevoerd. De onderzoeken zijn per afzonderlijk plan uitgevoerd, maar als het gaat om de aan het verkeer gerelateerde milieueffecten (en dat zijn voor het milieu en het woon- en leefklimaat de meest cruciale effecten) wordt altijd gewerkt met verkeersmodellen waarin de effecten van alle bekende bouwplannen zijn verwerkt. Er is daarbij dus reeds sprake van een integrale benadering.

4.1.4 Uitvoering integrale m.e.r.

Uit reacties op de eerder uitgevoerde onderzoeken leidt het college af dat er twijfel bestaat over de onafhankelijkheid van het bureau dat de onderzoeken met betrekking tot Schakenbosch heeft uitgevoerd. Die twijfel leidt ertoe dat de omgeving onvoldoende vertrouwen heeft in de betrouwbaarheid van de uitkomsten van de uitgevoerde milieuonderzoeken.

Daarnaast vraagt het college zich af of de bezwaren tegen het op Schakenbosch beoogde bouwprogramma in hoofdzaak betrekking hebben op de omvang van de bebouwing als zodanig, of vooral zien op de verwachte effecten voortvloeiend uit dat bouwprogramma op aspecten als verkeersbewegingen, verkeersgeluid en luchtkwaliteit en daarmee op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Dat laatste lijkt de kern van de bezwaren te vormen, zodat het college meent dat daar ook het zwaartepunt van verdere onderzoeken dient te liggen.

Met het oog daarop stelt het college het volgende scenario voor:

De gemeente geeft een onafhankelijk bureau opdracht tot het uitvoeren van een verkeersonderzoek in Leidschendam-Noord en in het bijzonder rondom de

Veursestraatweg. In dat onderzoek worden de verkeerseffecten van alle bekende bouwplannen in het gebied betrokken en worden ook onderbouwde aannames voor de effecten van bouwplannen in Voorschoten meegenomen. De uitkomsten van dit onderzoek worden door de gemeente gebruikt als basis voor een verdere verkenning naar een mogelijke herinrichting van de Veursestraatweg, de ontsluiting van Schakenbosch maakt daarvan onderdeel uit. Doel van zo'n herinrichting is het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor bewoners aan de Veursestraatweg maar ook het optimaliseren van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De concrete uitvoering van de maatregelen dient dan plaats te vinden in een participatief proces met de omgeving.

De uitkomsten van dit verkeersonderzoek worden daarnaast gebruikt voor het uitvoeren van een integraal milieuonderzoek in Leidschendam-Noord. Dit onderzoek zal eveneens worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en zal zich primair richten op de aspecten luchtkwaliteit en verkeersgeluid, omdat die de meeste impact hebben op het woon- en leefklimaat en de gezondheid van bewoners. Ook in dit milieuonderzoek worden de effecten van alle bekende bouwplannen in Leidschendam-Noord, met onderbouwde aannames voor Voorschoten, meegenomen zodat een integraal beeld ontstaat van de toekomstige situatie. De uitkomsten van dit milieuonderzoek worden gebruikt voor het actualiseren van het gemeentelijk beleid over luchtkwaliteit en geluid. Bij de implementatie van op basis daarvan noodzakelijke maatregelen in het gebied rond Schakenbosch zal de mogelijkheid tot participatie worden geboden.

Aan de hand van de uitkomsten van het verkeersonderzoek en daarop volgend het milieuonderzoek stelt het onafhankelijke bureau, dat het milieuonderzoek uitvoert, een integrale vormvrije m.e.r.-beoordeling op voor het gebied Leidschendam-Noord en vertaalt deze naar een integrale m.e.r.-aanmeldnotitie. Een m.e.r.-aanmeldnotitie heeft tot doel om het bevoegd gezag in staat te stellen een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Aangezien het hier zou gaan om een integrale beoordeling van héél Leidschendam Noord meent het college dat het passend zou zijn dat in dit geval niet (zoals gebruikelijk) het college, maar de raad deze bevoegdheid uitoefent.

Het college meent dat op deze manier zorgvuldig uitvoering wordt gegeven aan het raadsbesluit en tegemoet gekomen wordt aan de wens vanuit de omgeving van de Veursestraatweg om de milieueffecten van de verschillende plannen in samenhang te beoordelen..

De hiervoor omschreven onderzoeksopgaven zijn omvangrijk, zij vragen een aanzienlijke doorlooptijd en raken aan zowel al lopende als nog op te starten projecten en plannen. Het valt daarbij te verwachten dat het resultaat van het verkeersonderzoek vooral buiten het plangebied Schakenbosch tot aanpassingen zal leiden (met name op de Veursestraatweg), maar niet tot meer dan marginale aanpassingen in het plangebied zelf.

Hetzelfde geldt voor het uit te voeren integrale milieu-onderzoek. Op basis van de reeds uitgevoerde milieu gerelateerde onderzoeken is niet aannemelijk dat hieruit belemmeringen voor realisatie van het plan als zodanig uit voortvloeien. Wel stelt het college vast dat twijfel bestaat over de onafhankelijkheid van het bureau dat deze onderzoeken heeft uitgevoerd. Deze twijfel kan worden weggenomen door een onafhankelijk bureau opdracht te geven tot een second opinion over de onderzoeken en het m.e.r.-beoordelingsbesluit voor Schakenbosch.

Het college hoort graag van de raad of deze onderschrijft dat hiermee op een passende manier uitvoering wordt gegeven aan dit onderdeel van het raadsbesluit en recht wordt gedaan aan de zorgen van omwonenden waar het gaat om het woon- en leefklimaat in hun omgeving..

5. REACTIE OP AMENDEMENT: PUNT 3 & 4

5.1 Participatie: betrekken omwonenden en betrokkenen bij planvorming

Het raadsbesluit stelt dat alsnog tegemoet gekomen moet worden aan de wens van omwonenden en betrokkenen om serieus genomen te worden bij de planvorming rond Schakenbosch.

De raad draagt het college op voorafgaand aan het participatietraject de raad te informeren over het type participatie en de daarover te maken afspraken. Hiervoor is reeds benoemd dat participatie onderdeel zal vormen van de uit te voeren maatregelen op basis van het milieu- en verkeerskundig onderzoek. Daarnaast veronderstelt het raadsbesluit, dat er sprake zal zijn van nieuwe planvorming, waarbij een aangepast plan voor de herontwikkeling van het gebied wordt opgesteld. Het raadsbesluit stelt van het ruimtelijk kader afwijkende, voorwaarden met betrekking tot het te bebouwen gebied en het aandeel sociale woningbouw. Het raadsbesluit handhaaft wel het eerder in het ruimtelijk kader vastgelegde maximum van 325 woningen.

Randvoorwaarde voor participatie ter zake een aangepast bestemmingsplan is wel dat de ontwikkelende partij bereid is tot zodanige aanpassing van het plan te komen, dat hier ook daadwerkelijk een vernieuwde participatieaanpak en participatietraject voor kan worden opgezet dan wel hervat.

Het college stelt, wanneer die bereidheid bij de Schakenbosch BV blijkt te bestaan, voor dat de participatie betrekking heeft op het eventueel herijken van de randvoorwaarden met betrekking tot het maximum aantal woningen en de omvang en plaats van bebouwing op het terrein in relatie tot de mix van sociale en overige woningbouw.

Daarnaast meent het college dat participatie dient plaats te vinden over de opzet en uitkomsten van het onder 4.1.4 bedoelde integrale verkeersonderzoek en integrale milieuonderzoek. Gelet op het brede belang van een goed woon- en leefklimaat dient van beide onderzoeken een participatietraject deel uit te maken. Aan dat traject dient ten minste een voldoende representatieve afspiegeling van bewoners en andere stakeholders te kunnen deelnemen.

Nadat definitief duidelijk is wat de onderwerpen van het participatietraject zijn, zal het college overgaan tot het opstellen en aan de raad voorleggen van een participatie(stappen)plan. In dat plan zal eenduidig en transparant worden vastgelegd:

- wat de onderwerpen van het participatietraject zijn;
- welk niveau van participatie bij die onderwerpen van toepassing is;
- hoe een voldoende brede vertegenwoordiging van bewoners en andere stakeholders kan worden betrokken bij participatie;
- hoe de resultaten van participatie verwerkt worden in de verschillende onderwerpen;
- hoe terugkoppeling van de resultaten plaatsvindt naar de betrokkenen.

Het college hoort graag van de raad of die zich kan vinden in deze benadering van de onderwerpen en aanpak van participatie en vraagt daarbij aandacht voor de planning resp. doorlooptijd van dit proces.

Het college acht het, mede gezien de mogelijke juridische en financiële consequenties van verdere vertraging, niet verantwoord besluitvorming specifiek rond de herontwikkeling van Schakenbosch uit te stellen tot ook de bedoelde milieu- en verkeerskundige onderzoeken zijn uitgevoerd. Dit is ook niet noodzakelijk nu, zoals hiervoor omschreven, de uitkomsten van die onderzoeken niet zullen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zal een participatief traject doorlopen moeten worden ten aanzien van de randvoorwaarden voor het plan, met inachtneming van hetgeen daarover hierna wordt opgemerkt.

Het college kan zich voorstellen dat in dit scenario over enige maanden besluitvorming zou kunnen plaatsvinden over een aangepast bestemmingsplan voor Schakenbosch. Daarbij merkt het college wel op dat dit, gelet op het te doorlopen proces, voor de gemeente een ambitieuze planning mag worden genoemd maar tegelijkertijd voor Schakenbosch BV als leidend tot een zeer ruime vertraging in de planvorming en uitvoering kan leiden. Partijen zullen hiervan nadrukkelijk met elkaar in gesprek moeten gaan en blijven. In dat kader lijkt het van belang het gesprek over aanpassing van het bestemmingsplan reeds nu van start te laten gaan, en de raad over de uitkomsten te informeren aan de hand van het voornoemde stappenplan.

6. REACTIE OP AMENDEMENT: PUNT 5

6.1 Aangepaste ruimtelijke randvoorwaarden voor herinrichting

De raad heeft op 12 december 2017 (unaniem) het ruimtelijk kader voor de herinrichting van Schakenbosch vastgesteld. Met het raadsbesluit van 7 juli jl. zijn nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd, die in tegenspraak zijn met het ruimtelijk kader. Dat ruimtelijk kader is echter nog steeds, naast deze nieuwe randvoorwaarden, van kracht. Zie ook onder 2.2.

Uit de gesprekken met zowel de ontwikkelaar als vertegenwoordigers van het Burgerinitiatief en andere stakeholders komt naar voren dat er bij alle betrokkenen ten minste enige bereidheid bestaat na te denken over de omvang en opzet van het beoogde programma. Tegelijkertijd lijkt bij alle partijen het inzicht te bestaan dat het strikt toepassen van *alle* randvoorwaarden uit het raadsbesluit een planaanpassing niet mogelijk maakt en er een geheel nieuw plan zou moeten komen.

6.2 Uitsluitend bouwen op plaatsen waar nu bebouwing staat

Volgens het geamendeerde raadsbesluit moet het plan voor Schakenbosch zo gewijzigd worden, dat in de nieuwe situatie alleen daar gebouwd mag worden waar nu, dat wil zeggen ten tijde van het raadsbesluit op 7 juli jl., ook al bebouwing staat.

In het ruimtelijk kader van 12 december 2017 is deze voorwaarde niet opgenomen. De maximale footprint aan nieuwe bebouwing is in het ruimtelijk kader bepaald op 26.000 m², gebaseerd op de omvang aan bebouwing die in het verleden op Schakenbosch aanwezig is geweest. In de afgelopen jaren is veel van de ooit aanwezige bebouwing gesloopt, nu resteert nog een kleine 11.000 m² aan bestaande bebouwing. Het raadsbesluit leidt dus ten opzichte van het ruimtelijk kader tot een vermindering van de maximaal mogelijke footprint aan bebouwing met bijna 60%.

Schakenbosch BV geeft zonder meer aan dat juist een dergelijke beperking in omvang, al dan niet in samenhang met de andere voorwaarden uit het raadsbesluit, het ontwikkelen van een uitvoerbaar plan onmogelijk maakt. Bovendien zou het gevolg van deze randvoorwaarde zijn dat het behouden van bestaande cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing (waaronder het als gemeentelijk monument aangewezen voormalige kerkgebouw) niet langer haalbaar is. Concreet geeft Schakenbosch BV aan dat bij toepassing van deze randvoorwaarde een economisch voldoende realistisch en uitvoerbaar plan zal bestaan uit een beperkt aantal grondgebonden woningen in het hoge segment. Gelet

op de doelgroep voor dergelijke woningen is de verwachting dat deze, onder meer vanwege redenen als veiligheid, privacy, etc., niet zullen willen instemmen met het openbaar houden van (delen van) het terrein. Daarnaast zal het binnen deze planopzet niet mogelijk zijn zorgvoorzieningen te realiseren en is ook de bouw van woningen in het sociale en middeldure segment minder goed voorstelbaar. Het college acht een dergelijke invulling in ieder geval zeer onwenselijk en veronderstelt dat de raad deze opvatting deelt.

Qua fysiek beschikbare ruimte gezien lijkt een invulling van het gebied, waarbij zowel aan deze randvoorwaarde wordt voldaan als de gewenste mix van woningtypes, het behoud van het groene karakter van het gebied, de openbaarheid van belangrijke delen daarvan en de beoogde zorgvoorzieningen worden verwezenlijkt, alleen mogelijk wanneer bijna uitsluitend gekozen wordt voor appartementen (en dus hoogbouw) in plaats van grondgebonden woningen. Het is onwaarschijnlijk dat dan nog een voldoende ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt die recht doet aan de bestaande uitstraling en kwaliteiten van het gebied Schakenbosch. Het college vraagt zich ook af of dit ruimtelijk een richting is waarvoor in de omgeving draagvlak zou bestaan. Uit de gesprekken met stakeholders lijkt dit zeker niet het geval te zijn.

6.3 30% sociale woningbouw

Volgens het geamendeerde raadsbesluit moet, ongeacht hoeveel woningen uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden, 30% van het programma bestaan uit sociale woningbouw.

In het ruimtelijk kader van 12 december 2017 is deze voorwaarde niet opgenomen. Gelet op het moment, waarop met Schakenbosch BV een intentieovereenkomst is gesloten, was het gemeentelijk beleid voor sociale woningbouw niet van toepassing. In plaats van 30% sociale woningbouw voorzag het ruimtelijk kader (en ook de verdere planvorming daarna) in:

- 10% sociale woningbouw in de vorm van zorgwoningen met indicatiestelling (deze categorie is in eerdere projecten, zoals bijvoorbeeld Mariënpark, expliciet als vorm van sociale woningbouw aangemerkt);
- 10% goedkope/middeldure woningen;
- een maatschappelijke opgave in de vorm van het bieden van ruimte aan zorgvoorzieningen, het wijkleercentrum en het openbaar (en groen) houden van een aanzienlijk deel van het gebied Schakenbosch.

Het college vraagt de raad zich uit te spreken over de verhouding tussen bovengenoemde in het ruimtelijk kader opgenomen voorwaarden en de in het raadsbesluit genoemde voorwaarden ten aanzien van sociale woningbouw. Vanwege het belang van behoud van de zorgwoningen en de verregaande afspraken die hierover reeds door Cardia zijn gemaakt zou het college de afspraken in het ruimtelijk kader op dit punt leidend willen laten blijven. Ook hecht het college grote waarde aan de maatschappelijke opgave.

7. VERVOLGTRAJECT

Zoals hiervoor uiteengezet voorziet het college, mede gelet op het standpunt van de ontwikkelaar zoals verwoord in de brieven van 10 juli en 3 augustus jl., dat met de nieuwe randvoorwaarden uit het raadsbesluit onvoldoende ruimte overblijft om tot een kwalitatief-ruimtelijk goed en tevens economisch uitvoerbaar programma te komen. De slotzin van het door de raad aangenomen amendement geeft aan dat het niet de bedoeling is om geen herontwikkeling van Schakenbosch toe te staan. Het college gaat daarom graag met de raad en met betrokken partijen het gesprek aan om te onderzoeken hoe wél tot een goed, door de omgeving gedragen en uitvoerbaar plan kan worden gekomen. In het voorgaande is daarvoor een route geschetst. Indien de

Datum 1 september 2020
Nummer 1871
Pagina 9/9

raad hiermee instemt kan het college op die wijze uitvoering geven aan het op 7 juli jl. genomen raadsbesluit.

Gelet op de dynamiek van dit dossier is te verwachten dat nieuwe ontwikkelingen zich snel kunnen voordoen. Het college zal de raad informeren over zulke nieuwe ontwikkelingen en de stappen die het in dit dossier zet.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1871	Bijlage 1 bij de raadsbrief: begrenzing gebied m.e.r. Leidschendam Noord