



Datum 6 februari 2024
Nummer 3667
Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen gecoördineerde planologische procedure 'Van Ruysdaellaan 41-69'

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 en verder van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning(en) en het besluit hogere waarden voor de vervangende nieuwbouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam. De coördinatieregeling heeft betrekking op de volgende besluiten:
 1. de omgevingsvergunning(en) op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 2. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden geluidhinder op grond van de Wet geluidhinder;
 3. Alle overige voor het project 'Van Ruysdaellaan 41-69' benodigde besluiten en activiteiten, waarvan het college het ter bevordering en het welslagen van de coördinatieregeling nodig acht deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking.

2. Aanleiding

2.1 Inleiding

Waterland Real Estate en Van Wijnen (hierna: de ontwikkelaar) zijn voornemens om het huidige kantoorpand op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam te herontwikkelen tot een nieuw appartementencomplex met onder meer 147 huurwoningen en 381m² bvo commerciële ruimte. Het huidige kantoorpand staat grotendeels leeg en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Naast de woningen zal er in hetzelfde gebouw een Verpleeghuis met 20 zorgeenheden voor intramurale zorg en een beheerdersappartement worden gerealiseerd. De projectbebouwing omvat ook een half-verdiepte kelder met onder andere 145 parkeerplaatsen en collectieve fietsenstallingen. Van de 147 huurappartementen is 30% bestemd voor de sociale sector (46 sociale huurwoningen). Binnen de U-vormige bebouwing zal op het dek van de parkeergarage een gemeenschappelijke binnentuin worden gerealiseerd.

De herontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerend bestemmingsplan “Stedelijk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 22 februari 2022, en tevens niet binnen het Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk van 13 januari 2023, omdat het project afwijkt van de bouw- en gebruiksregels. Het projectgebied kent in het bestemmingsplan voornamelijk de bestemming kantoor, met een kleiner bouwvlak en een lagere toegestane bouwhoogte dan de beoogde nieuwbouw. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het in 2021 voor de locatie vastgestelde ruimtelijk kader ‘herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan’. Het voorgenomen plan past binnen het vastgestelde ruimtelijk kader. De voorgenomen ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (artikel 2.12 Wabo), omdat de aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daardoor kunnen de andere besluiten die nodig zijn, waaronder in elk geval de vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, ook nog conform het voorheen geldende juridische stelsel worden afgehandeld.

2.2 Coördinatiebesluit

De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd voor dit project te kiezen voor een gecoördineerde procedure zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure houdt in dat alle besluitvorming die nodig is voor de realisatie van de ontwikkeling zo veel als mogelijk in één voorbereidingstraject gebundeld wordt. Benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen, en het hogere waarden besluit worden dan gecoördineerd. Om een dergelijke gecoördineerde procedure op te kunnen starten moet de gemeenteraad hiertoe specifiek besluiten.

Voorgesteld wordt om een coördinatiebesluit (beslispunt 1 in het bij dit voorstel gevoegde concept raadsbesluit) te nemen voor de zaken die nog vastgesteld of verleend moeten worden voor project ‘van Ruysdaellaan 41-69’, te weten: een omgevingsvergunning op grond van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan (1), een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden geluidhinder (2) en meerdere omgevingsvergunningplichtige activiteiten waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning voor het bouwen (3).

Verklaring van geen bedenkingen niet vereist

Het college is bevoegd gezag wanneer het gaat om besluiten tot het verlenen van omgevingsvergunningen. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing, die wordt voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure. Echter, het college kan in dat geval de omgevingsvergunning alleen verlenen wanneer de raad voor het betreffende bouwplan een ‘verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: vvgb) heeft afgegeven. De procedure voor het verkrijgen van een vvgb kan, zeker wanneer op een bouwplan zienswijzen worden ingediend, zeer tijdrovend zijn. De raad heeft de bevoegdheid, op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, om categorieën van (bouw)plannen aan te wijzen waarvoor een dergelijke vvgb niet is vereist. Het college kan dan voor een bouwplan dat tot een aangewezen categorie behoort de omgevingsvergunning verlenen zonder vvgb van de raad. Bij raadsbesluit van 5 januari 2021 (nummer: 1610) heeft de raad een beperkt aantal van dergelijke categorieën aangewezen.

Het bouwplan 'Van Ruysdaellaan 41-69' voldoet hieraan aangezien er in het verleden door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld waarbinnen dit plan passend is (besluit nummer: 965). Hierdoor is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor onderhavig plan.

3. Afwegingen

Het voordeel van het nemen van het coördinatiebesluit is dat de vast te stellen of te verlenen zaken gezamenlijk worden voorbereid volgens afdeling 3.4 uit de Algemene Wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Dit betekent dat alle zaken die benodigd zijn voor de realisatie gezamenlijk ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluiten. Daarvoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingediend.

Na de verlening is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State, die de besluiten als één besluit behandelt en binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift een besluit neemt. Hiermee ontstaat een aanzienlijke tijdswinst in de planologische procedure. Daarnaast is voor omwonenden en andere belanghebbenden in één keer duidelijk welke besluiten voor de locatie genomen worden, hoe de samenhang is van deze besluiten en hoe ze een eventuele zienswijze en/of beroep kunnen indienen tegen deze besluiten. Echter, als belanghebbenden niet tijdig reageren, zijn er geen verdere momenten van beroep meer mogelijk.

Een risico is dat als de Raad van State een van de onderdelen uit het besluit afkeurt ook van de andere besluiten geen gebruik kan worden gemaakt. Hierdoor kan de omgevingsvergunning om te bouwen stil komen te liggen. Een ander nadeel van de coördinatieregeling is dat de originele aanvraag, die ten grondslag ligt aan de procedure, niet op hoofdpunten gewijzigd mag worden.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het nemen van het coördinatiebesluit leidt niet tot financiële gevolgen voor de gemeente. Voordat daadwerkelijk alle noodzakelijke ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de woningcorporaties.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Het belang van omwonenden worden door deze coördinatieregeling niet geschaad. Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst, waartoe ook een communicatieplan behoort, zal de ontwikkelaar omwonenden informeren over de nieuwbouwplannen aan de 'Van Ruysdaellaan 41-69'.

Datum 6 februari 2024
Nummer 3667
Pagina 4/4

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel
3667 Concept raadbesluit 3667