

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 18 november 2025

Nummer 4515

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen ruimtelijk kader Schoorlaan 3-31

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

Het Ruimtelijk kader Schoorlaan 3-31 vast te stellen.

2. Aanleiding

Dit raadsvoorstel betreft een vervolgstap op de eerder afgesloten intentieovereenkomst, waarbij integraal is afgewogen dat herontwikkeling van woningbouw op deze locatie een gewenste ontwikkeling is.

Naar aanleiding van eerder ingediende initiatiefvoorstellen voor deze locatie, zijn er in het tweede kwartaal van 2024 ambtelijk ruimtelijke uitgangspunten opgesteld door de gemeente. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het Ruimtelijk Kader, waarvoor nu vaststelling wordt gevraagd.

3. Afwegingen

Nieuwbouw op de locatie zal middels verdichting plaatsvinden. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de woningbouwopgave. De locatie wordt, gezien de ligging aan de rand van Damcentrum, als passend gezien voor verdichting.

Om de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te behouden en waar mogelijk te versterken is voorliggend Ruimtelijk Kader opgesteld. Zie hiervoor de bijlage concept Ruimtelijk kader Schoorlaan 3-31.

De huidige bebouwing betreft 15 grondgebonden woningen, in eigendom van de initiatiefnemer. De omliggende gronden rondom deze woningen zijn eigendom van WoonZorgcentra Haaglanden (WZH). Deze gronden zijn nodig om nieuwbouw mogelijk te maken.

Ontwikkelaar is aan de slag gegaan met de ruimtelijke uitgangspunten uit het kader. Vanwege een, later gebleken, verhoogd archeologisch risico – deze locatie ligt nabij het kanaal van Corbulo – bleek dat verwerving van gronden van het naastgelegen WZH nodig was om tot een goed plan te

komen. De ontwikkelaar heeft overeenstemming bereikt om de gronden van WZH over te mogen nemen, welke weliswaar is gekoppeld aan het beoogde nieuwbouwprogramma; ca. 65 tot 73 woningen. Gezien de omvang van de locatie lijkt dit volgens het college een realistische bandbreedte.

Momenteel ligt er een schetsontwerp dat voldoet aan het Ruimtelijk Kader en waarin alle beleidsdisciplines plus de welstandscommissie zich in basis kunnen vinden; zowel in de opzet van de bouwmassa als in de inpassing in zijn omgeving.

Om een zorgvuldige aanpak te bewerkstelligen is daarnaast in vroegtijdig stadium een participatie- en communicatieplan opgesteld, zodat stakeholders een juiste verwachting hebben van het participatieproces voor deze ontwikkeling. In bijlage treft u informatie over het communicatieplan en het verslag van de informatiebijeenkomst.

De uitkomst informatiebijeenkomst was geen directe aanleiding om het plan en het kader aan te passen. Verdere optimalisaties zullen in een later stadium met de omgeving worden kortgesloten.

Ruimtelijk kader in het proces.

Bij vaststelling van het ruimtelijk kader door de Raad is het college het bevoegd gezag bij de verdere planontwikkeling en besluitvorming over de ontwikkeling. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling past binnen voorliggend kader en dat de omgevingsvergunning binnen 5 jaar na vaststelling Ruimtelijk kader wordt ingediend.

Wordt de omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling binnen 5 jaar aangevraagd dan betekent dit dus dat het college bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen. Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de Raad is het college bevoegd de plannen aan de hand van het kader te beoordelen.

4. De financiële gevolgen van het besluit

In het kader van het initiatief aan de Schoorlaan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst (IOK) gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de gezamenlijke inzet en is tevens de basis gelegd voor de nadere uitwerking richting een anterieure overeenkomst.

Voor de uitvoering van de gemeentelijke werkzaamheden in deze intentiefase zijn de benodigde plankosten geraamd op € 26.000. Deze kosten worden, conform afspraak in de IOK, volledig gedekt door een bijdrage van de initiatiefnemer. Daarmee is bij dit raadsvoorstel voor het nemen van een principebesluit sprake van een budget neutrale inzet vanuit de gemeente.

De totale inzet van de gemeente voor de planologische medewerking en het in exploitatie brengen van het projectgebied wordt geschat op € 70.400. Deze kosten worden gedekt door de initiatiefnemer bij vaststelling van de anterieure overeenkomst.

5. Hoe zijn inwoners/ belanghebbenden betrokken

Voor dit projectvoorstel is een participatie en communicatieplan opgesteld. In dit plan wordt de manier waarom de omgeving wordt betrokken beschreven en hoe de verslaglegging daarvan wordt geborgd. Ook wordt in het plan aangegeven wat er met de input vanuit de omgeving wordt gedaan. Concreet is er voor deze ontwikkeling een bijeenkomst geweest, waarbij het plan, dat als onderlegger dient voor het ruimtelijk kader, is gepresenteerd. In bijgevoegd sfeerverslag is te lezen wat de reactie vanuit de omgeving was. Na vaststelling van het kader zal er een 2^e bijeenkomst worden gehouden waarbij de reacties uit de 1^e bijeenkomst zullen worden besproken en zal er meer ingezoomd worden op het concrete ontwerp, architectuur en aansluitende openbare ruimte.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

4515	Concept raadsbesluit Vaststellen Ruimtelijk kader Schoorlaan 3-31
4515	Concept Ruimtelijk kader
4515	Communicatie/participatieplan
4515	Sfeerverslag bijeenkomst juli 2025