



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 9 juni 2020

Nummer 1758

Onderwerp Raadsvoorstel voor volgen van een gecoördineerde planologische procedure voor de ontwikkeling van deellocatie 3A in Klein Plaspoelpolder.

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

Behandeld door R Verstrate

1. Gevraagd raadsbesluit

Voor deellocatie 3A in Klein Plaspoelpolder (KPP) een coördinatiebesluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening te nemen voor de voorbereiding en bekendmaking van de planologische besluiten en de te verlenen vergunningen die benodigd zijn in het plangebied.

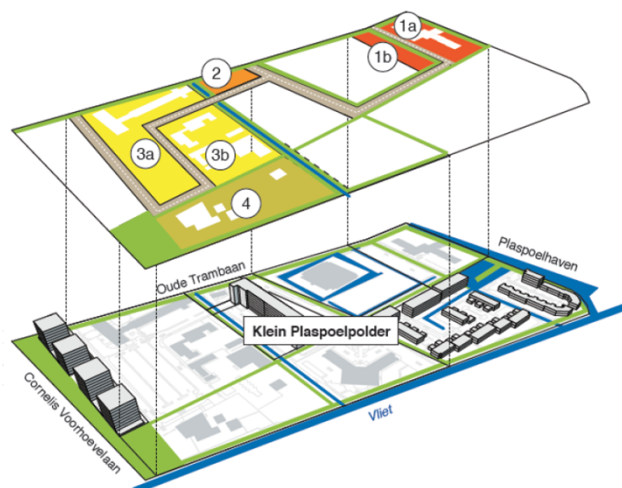
2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Projectontwikkelaar Borghese is sinds 2018 eigenaar van deellocatie 3A (Damsigt kantoorgebouw incl. parkeerplaats), kadastraal bekend als gemeente Voorburg, sectie D nummers 6928 en 6929. Borghese wenst deze locatie voor eigen rekening en risico te herontwikkelen. De locatie is gelegen binnen het gebied Klein Plaspoelpolder (KPP). Hiervoor heeft de gemeenteraad op 20 januari 2015 een ontwikkelvisie vastgesteld. In september 2017 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de spelregelkaart voor deellocaties 2, 3 en 4 en tevens besloten om een maatschappelijke opdracht mee te geven voor de ontwikkeling van de deellocaties 2,3 en 4 van Klein Plaspoelpolder. Deze opdracht bestaat uit 15% sociale huurwoningen, 15% middeldure huurwoningen en de vestiging van een basisschool¹.

De spelregelkaart geldt als ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

¹ Inmiddels is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een schoolvoorziening in KPP waaruit geconcludeerd is dat de schoolbesturen af zien van de vestiging van een school in KPP. Dit is vervolgens verwerkt in het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs 2019-2023 (door de raad vastgesteld in oktober 2019).

De ontwikkeling van Borghese op deellocatie 3A (Damsigt) bestaat uit sloop van het Damsigt kantoorgebouw en nieuwbouw van circa 295 appartementen in het huursegment inclusief gebouwd parkeren.



uit: Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder Deellocaties 2, 3 en 4

De betreffende locatie is deellocatie 3A.

In juni 2020 hebben projectontwikkelaar Borghese en het college van Burgemeester en wethouders een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de voorgestelde locatieontwikkeling verder te kunnen onderzoeken. Deze intentieovereenkomst is gericht op zowel deellocatie 3A (Damsigt) als 3B (voormalige Gemeentewerf en Avalexterrein). Het verzoek van het coördinatiebesluit richt zich alleen op Deellocatie 3A. In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de werkzaamheden die de partijen verrichten, kosten die samenhangen met deze werkzaamheden, planning en de resultaten die behaald worden binnen het bereik van de intentieovereenkomst.

Zodra projectontwikkelaar Borghese een (binnen de spelregelkaart en aansluitend bij de maatschappelijke opdracht van de raad) uitgewerkt plan heeft gemaakt waarvoor een planologische procedure doorlopen kan worden zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten om de kosten die samenhangen met deze planologische procedure te verdelen. Na het afsluiten van de anterieure overeenkomst kan het uitgewerkte plan ter inzage worden gelegd als start van de planologische procedure.

Binnen het omgevingsrecht zijn meerdere planologische procedures die doorlopen kunnen worden om tot een definitieve vergunning te komen. Projectontwikkelaar Borghese heeft aangegeven in dit geval graag te willen kiezen voor een gecoördineerde procedure zoals bedoeld in §3.6.1 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, een kapvergunning en sloopvergunning worden dan gecoördineerd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Om een dergelijke gecoördineerde procedure op te kunnen starten moet de gemeenteraad hiertoe specifiek besluiten. Voorgesteld wordt om dit coördinatiebesluit te nemen voor de zaken die nog vastgesteld of verleend moeten worden voor het plangebied, te weten een bestemmingsplan en meerdere omgevingsvergunningplichtige activiteiten waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De argumentatie waarom Borghese een gecoördineerde procedure verzoekt heeft te maken met afspraken die Borghese heeft gemaakt met de belegger van de woningen (Amvest) en het belang om te kiezen voor de snelst mogelijke planologische procedure. De belegger zal alle woningen afnemen van Borghese en in het huursegment exploiteren op voorwaarde dat uiterlijk in april 2021 de omgevingsvergunning voor de bouw verkregen is. Als dit niet het geval is mag Amvest afstand nemen van het project en zal realisatie van de woningen flink vertraagd worden (naar verwachting jaren). Gezien de verwachte economische gevolgen van de Corona-pandemie wordt dit als een reëel risico geacht. Omdat ook de gemeente belang heeft bij de realisatie van huisvesting (o.a. sociale en middeldure doelgroep) wordt gezocht naar mogelijkheden om een voorspoedig proces te doorlopen middels dit voorgestelde coördinatiebesluit.

Het college heeft in 2018 besloten een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied Klein Plaspoelpolder (KPP) in procedure te brengen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen waarna besloten is het ontwerpbestemmingsplan tijdelijk te pauzeren vanwege de onzekerheid over een eventuele extra Oeververbinding. Eind 2019 heeft de gemeenteraad besloten om de gebiedsontwikkeling van KPP weer op te starten. Belangrijke voorwaarde is dat een nieuw bestemmingsplan een ruimtereservering zou moeten bevatten waarmee de extra oeververbinding, indien hiertoe besloten zou worden, gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling van deellocatie 3A en het gevraagde coördinatiebesluit heeft geen invloed op deze ruimtereservering en of er wel of geen extra oeververbinding kan komen.

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

De transformatie van het gebied Klein Plaspoelpolder en dit project draagt bij aan de doelstelling van een groene duurzame woongemeente, aangezien dit plan voorziet in het creëren van een nieuw, aantrekkelijk woonmilieu.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

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 in het plangebied gezamenlijk ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluiten. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingediend. Na deze zienswijzentermijn kan de gemeenteraad één besluit nemen over de vaststelling of verlening van de hierboven genoemde zaken. Na de vaststelling/ 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 in het plangebied genomen worden, hoe de samenhang is van deze besluiten en hoe ze een eventuele zienswijze kunnen indienen tegen deze besluiten.

De spelregelkaart is in participatie met de omgeving opgesteld. De omgeving is vertegenwoordigd in de klankbordgroep KPP. De klankbordgroep komt gemiddeld vier keer per jaar bij elkaar om de plannen op de verschillende deellocaties te bespreken, de gemeente te adviseren en te toetsen aan de spelregelkaart. De plannen van Borghese zijn 30 september 2019 besproken in de klankbordgroep en positief ontvangen. Voorafgaand aan de start van de planologische procedure zal de klankbordgroep opnieuw geraadpleegd worden.

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

Het proces van de gecoördineerde procedure ziet er als volgt uit:

1. Afsluiten anterieure overeenkomst waarin we de afspraken maken over kostenverhaal en rolverdeling
2. Bestemmingsplan en vergunning gereed maken en voorleggen aan college
3. Bestemmingsplan voorleggen aan commissie omgeving en gemeenteraad
4. Bestemmingsplan wordt gepubliceerd
5. Bestemmingsplan wordt vastgesteld en omgevingsvergunning verleend.
Bewoners kunnen zienswijzen indienen en daarmee reageren op wat ze van het bestemmingsplan en de vergunning vinden. Deze zienswijzen worden behandeld door de Raad van Staten. De Raad van State beslist alleen of de gemeente juist gehandeld heeft en de juiste onderzoeken gedaan heeft en oordeelt niet over de inhoud van het bestemmingsplan en de vergunningen.

Datum 9 juni 2020
Nummer 1758
Pagina 5/5

Een risico is dat als de Raad van State één van de onderdelen van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning afkeurt waardoor ook van de andere besluiten geen gebruik kan worden gemaakt. Hierdoor komt de omgevingsvergunning om te bouwen stil te liggen.

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina. Tegen het besluit van toepassing van de gecoördineerde procedure staat geen bezwaar en/of beroep open.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester