

Zienswijzennota/Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

“Stedelijk”

(IDN-nr.: NL.IMRO.1916.Stedelijk-VG01)

Zaaknummer KCS: 698794

Versie : Definitief

Datum : 21 december 2021

Inhoudsopgave

A.	INLEIDING	3
B.	ZIENSWIJZEN	5
B1.	OVERZICHT ZIENSWIJZEN	5
B2.	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	6
B3.	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	8
C.	WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN N.A.V. ZIENSWIJZEN	53
C1.	WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING	53
C2.	WIJZIGINGEN IN DE REGELS	53
C3.	WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING	53
D.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	55
D1.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING	55
D2.	AMBTSHALVE WIJZIGING IN DE REGELS	55
D3.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING	60
	Bijlage 1: omzetting bestemming ‘Gemengd’	65

A. INLEIDING

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft meer dan 100 ruimtelijke plannen. In deze plannen is aangegeven hoe de gronden binnen de gemeente gebruikt mogen worden en welke bouw mogelijkheden/andere werkzaamheden op deze gronden zijn toegestaan. Deze wijze van het bestemmen van gronden gaat in de toekomst veranderen met de komst van de Omgevingswet. Met de invoering van deze nieuwe wet op 1 juli 2022 beschikt de gemeente nog maar over één ruimtelijk plan voor het gehele grondgebied: het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de komende jaren alle beleidsstukken en alle verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving samengevoegd. Hierdoor wordt het omgevingsrecht in de toekomst meer inzichtelijk, meer samenhangend en eenduidiger.

De gemeente heeft twee nieuwe bestemmingsplannen voorbereid, te weten het bestemmingsplan “Stedelijk” en het bestemmingsplan “Landelijk”. Beide plannen zijn een eerste, voorbereidende stap op weg naar het uiteindelijke omgevingsplan.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Stedelijk” dekt vrijwel het gehele stedelijk gebied van Stompwijk, Voorburg en Leidschendam (zie onderstaande afbeelding). Een aantal gebieden in de stedelijke kernen wordt nog wel buiten het bestemmingsplan gelaten. Hierbij gaat het om locaties waar al sprake is van een lopende ontwikkeling en waarvan het daarom niet wenselijk is die mee te nemen in deze brede herziening.



Plangebied bestemmingsplan “Stedelijk”

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Stedelijk” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), voor iedereen zowel elektronisch als in papieren vorm ter inzage gelegen vanaf vrijdag 25 juni 2021 tot en met donderdag 5 augustus 2021. Gedurende deze termijn van zes weken bestond voor iedereen de gelegenheid om, naar keuze schriftelijk dan wel mondeling, zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn er 21 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is in tabelvorm opgenomen in Onderdeel B1 van deze nota.

De hier voorliggende nota behandelt de ingekomen zienswijzen en beschrijft daarnaast de, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Stedelijk” doorgevoerde wijzigingen.

In Onderdeel B wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

In Onderdeel C wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de 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 wijzigingen.

B. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” zijn daarover 21 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In Paragraaf B1 is in tabelvorm weergegeven van wie¹ en op welke datum de verschillende schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In Paragraaf B2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijzen worden in Paragraaf B3 afzonderlijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en vervolgens van een reactie voorzien.

B1. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Zaaknummer	Indiener	Correspondentie-adres	Postcode & Plaats	Datum ontvangst
1.	698794	Reclamant 1			02 juli 2021
2.	698794	Reclamant 2			14 juli 2021
3.	698794	Reclamant 3			14 juli 2021
4.	698794	Wooninvest	Postbus 163	2270 AD Voorburg	19 juli 2021
5.	698794	VOF Leo Leoni	Rozenboomlaan 45	2271 VR Voorburg	19 juli 2021
5a.	698794	Reclamant 5a			19 juli 2021
5b.	698794	Reclamant 5b			19 juli 2021
5c.	598794	Reclamant 5c			19 juli 2021
6.	698794	Architectenburo Van Vliet	Delftsekade 31	2266 AJ Leidschendam	26 juli 2021
7.	698794	Reclamant 7			27 juli 2021
7a.	698794	Reclamant 7a			27 juli 2021
7b.	698794	Reclamant 7b			27 juli 2021
7c.	698794	Reclamant 7c			27 juli 2021
7d.	698794	Reclamant 7d			27 juli 2021
7e.	698794	Reclamant 7e			29 juli 2021

¹ 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.

8.	698794	Ontwikkelingscombinatie Damcentrum	Saturnusstraat 60, unit 78	2516 AH Den Haag	27 juli 2021
8a.	698794	Ontwikkelingscombinatie Damcentrum	Saturnusstraat 60, unit 78	2516 AH Den Haag	27 juli 2021
09.	698794	Reclamant 9			28 juli 2021
10.	698794	Reclamant 10			29 juli 2021
11.	698794	Reclamant 11			03 augustus 2021
12.	698794	EBH Legal advocaten en mediators, namens reclamant 12	Boswoning 3	2675 DZ Honselersdijk	04 augustus 2021
13.	698794	Moree Gelderblom advocaten, namens reclamant 13	Postbus 25006	3001 HA Rotterdam	04 augustus 2021
14.	698794	Stichting Mooi Voorburg	Postbus 57	2270 AB Voorburg	05 augustus 2021
15.	698794	VvE Damplein	p/a Damplein 84	2265 AD Leidschendam	05 augustus 2021
16.	698794	Reclamant 16			05 augustus 2021
17.	698794	DAS Rechtsbijstand N.V., namens reclamant 17	Postbus 23000	1100 DM Amsterdam	06 augustus 2021
18.	698794	Gasunie transport services	Postbus 181	9700 AD Groningen	06 augustus 2021
19.	698794	Wijkvereniging Oud Voorburg	p/a Park Vronesteyn 27	2271 HP Voorburg	06 augustus 2021
20.	698794	Architectenburo Van Vliet Namens reclamant 20	Delftsekade 31	2266 AJ Leidschendam	26 augustus 2021
21.	698794	Jurable	Middelbroekweg 120a	2675 KJ Honselersdijk	8 november 2021

B2. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Stedelijk” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 25 juni 2021 tot en met donderdag 5 augustus 2021. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd worden bij de gemeente (in beginsel) als ingekomen geregistreerd op vrijdag 6 augustus 2021. Derhalve zijn zienswijzen met als registratiedatum 6 augustus 2021 daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig 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 als tijdig ingediend. Zienswijzen die na het einde van de termijn ter post zijn bezorgd of die weliswaar binnen de termijn ter post zijn bezorgd, maar meer dan één week na het einde van de termijn pas bij de gemeente worden ontvangen, worden aangemerkt als niet tijdig ingediend. Dergelijke zienswijzen hoeven formeel niet inhoudelijk in behandeling te worden genomen. De gemeenteraad kan er echter voor kiezen dergelijke zienswijzen alsnog ambtshalve van een beantwoording te voorzien.

De elektronische weg voor het indienen van zienswijzen is ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan expliciet uitgesloten, dit is in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp ook uitdrukkelijk vermeld.

B3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. *Reclamant 1, particulier, woonachtig in Stompwijk.*

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant heeft met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan en geeft aan voor de nieuwe stedelijke plannen voor Stompwijk te zijn. Reclamant is ook voor uitbreiding van bebouwing in Stompwijk.

Reclamant is eigenaar van een perceel grond ter grootte van 5000 m² in Stompwijk welke momenteel in gebruik is voor moestuinen en als paardenweide. Reclamant staat er voor open om samen met de gemeente te bekijken of het op termijn mogelijk is om groen, tuinen en bebouwing ter plaatse te combineren. Reclamant geeft aan hiervoor enkele mooie ideeën te hebben.

Beantwoording van de zienswijze:

Reclamant heeft op 23 november 2020 een initiatiefvoorstel bij de gemeente ingediend voor het realiseren van moestuintjes, het vervangen van 2 bestaande woningen en het realiseren van 4 nieuwe woningen op het perceel in Stompwijk.

De gemeente heeft het initiatiefvoorstel met belangstelling bekeken en beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat op basis van ruimtelijke en planologisch-juridische uitgangspunten het niet mogelijk was om medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant. Het initiatiefvoorstel is, na een tussentijds bericht van de gemeente met eerder genoemd negatief standpunt, aangepast naar enkel het realiseren van moestuintjes.

De gemeente is bereid om met reclamant en overige belanghebbenden in gesprek te gaan over zijn idee om groen, tuinen en bebouwing ter plaatse te combineren. Het initiatief hiervoor ligt echter bij reclamant. Hij kan hiervoor na participatie met belanghebbenden een nieuw initiatiefvoorstel indienen bij de gemeente.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2, 2 particulieren (buren) woonachtig in Leidschendam.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat deze betrekking heeft op de bestemmingen 'Wonen – grondgebonden', 'Gemengd – 1' en 'Cultuur en ontspanning' en dan specifiek ter plaatse van een aantal adressen aan de Prins Hendriklaan in Leidschendam.

Reclamant stelt dat de bouwregels voor bijgebouwen (artikel 31.2.3) een aantal bestaande, legale bouwwerken alsmede terrassen aan de achterzijde van de woningen onmogelijk maakt. Dit wordt ook niet afgedekt door de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 46. Reclamant verzoekt om de regels zodanig aan te passen dat de eerdere genoemde bouwwerken niet onder het overgangsrecht gaan vallen.

Reclamant stelt dat de maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen, gelegen aan de Rozenlaan, veel ruimer is dan de bestaande situatie. Dit in tegenstelling tot de maximale maten bij andere bebouwing. Reclamant verzoekt om de maximale goot- en bouwhoogte voor de eerdergenoemde locatie aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing.

Reclamant geeft aan dat binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Cultuur en ontspanning' diverse functies zijn toegelaten. Deze functies hebben uiteenlopende ruimtelijke effecten. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan niet is geborgd dat er, indien er een wijziging van gebruik van de gronden en gebouwen plaatsvindt, sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant geeft als voorbeeld van (ontbreken van) voldoende parkeergelegenheid indien in plaats van de Leidschendamse speeltuinvereniging zich er een theater of museum vestigt.

Reclamant geeft de gemeenteraad nog mee dat het vaststellen van het bestemmingsplan 'Stedelijk' het uitgelezen moment is om regels op te nemen die aansluiten bij de gemeentelijke visie op de groene woongemeente. Reclamant denkt hierbij aan het opnemen van een voorwaardelijke verplichting over compensatie van groen of het maken van vegetatiedaken en -gevels.

Reclamant heeft op 27 juli 2021 zijn zienswijze aangevuld met het verzoek om hier nog een naar te kijken:

- de aanduiding [-bg]. Volgens reclamant is deze niet conform de SVBP.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan "Stedelijk" is opgebouwd volgens een bepaalde systematiek. In deze systematiek worden hoofdgebouwen (woningen) opgenomen in een bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken (bv. een tuinschuur) liggen in het zogenaamde bebouwingsvlak. Op basis van de gehanteerde systematiek worden bijbehorende bouwwerken dan ook niet in een bouwvlak opgenomen.

Reclamant heeft gelijk ten aanzien van het punt dat de standaard regeling voor bijbehorende bouwwerken. Deze regeling voldoet niet in situaties waar, om moverende redenen, met omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Raadhuis is hiervoor een aparte regeling toegevoegd bij de vaststelling van het plan op 9 december 2014. De volgende regeling zal worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”:

Indien de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bestaande rechtmatig gebouwde bijbehorende bouwwerken afwijken van het bepaalde in de artikelen, <...>, <...> en <...> mogen de oppervlakte, bouwhoogte en/of andere maten van bijbehorende bouwwerken ten hoogste gelijk zijn aan de bestaande, afwijkende maten.

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende bouw- en goothoogte 1 op 1 worden overgenomen vanuit het voorgaande plan, in dit geval het bestemmingsplan “Raadhuis”. Uit een vergelijking tussen beide bestemmingsplannen is gebleken dat dit ook het geval is. Reclamant heeft een punt als hij stelt dat, indien de Leidschendamse speeltuinvereniging besluit om haar activiteiten te staken, op basis van de toegelaten functies een ander gebruik kan plaatsvinden. De bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ sluit in theorie gebruik van de gronden voor bijvoorbeeld een museum of theater niet uit. In de praktijk is echter een dergelijke functiewijziging niet zonder meer mogelijk. Ten eerste zal de grondeigenaar (de gemeente zelf) moeten instemmen met het nieuwe gebruik. Daarnaast dient een nieuw (en passend) gebruik van de gronden getoetst worden aan de huidige bouw- en gebruiksvoorschriften. De huidige bouwvoorschriften (goot- en bouwhoogte alsmede maximaal te bebouwen oppervlakte) zijn afgestemd op het huidige gebruik als lokale speeltuin. Zodra er een initiatief komt (en dit wijkt af van de voorschriften zoals opgenomen in de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’) bestaat er de mogelijkheid voor direct belanghebbende om hun reactie in te brengen tegen de voorgenomen wijziging.

Zoals eerder is aangehaald, is het bestemmingsplan “Stedelijk” een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat enkel het bestaande beleid van de gemeente wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente bereidt zich, met het opstellen van bouwstenen als voorbereiding op de Omgevingsvisie, terdege voor op de aanstaande Omgevingswet. De gemeentelijke omgevingsvisie zal, zodra deze is vastgesteld, als basis dienen voor het omgevingsplan. Het beleid dat reclamant noemt in zijn zienswijze wordt opgenomen in de omgevingsvisie.

De gemeentelijke bestemmingsplannen worden conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, afgekort SVBP, opgesteld. Binnen deze standaard is het mogelijk om functies/bouwwerken uit te sluiten door middel van het ‘-’-teken. In tegenstelling tot wat reclamant suggereert is het derhalve wel toegestaan om de bouwaanduiding [-bg] op te nemen in bestemmingsplannen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3, woonachtig in Leidschendam.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant heeft bezwaar tegen de aan het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk ten grondslag liggende en aan de toelichting toegevoegde onderzoeken. Deze zijn veelal van meerdere jaren geleden waardoor zij geen enkel inzicht bieden in de leefkwaliteit binnen het plangebied.

Reclamant geeft aan, zonder volledig te zijn, dat hij actuele onderzoeken mist met betrekking tot het verkeer, luchtkwaliteit, woningbehoefte en flora- en fauna.

Reclamant stelt daarnaast dat het ontwerpbestemmingsplan geen enkel inzicht biedt in binnen een overzienbare periode te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot onder meer verkeer, woningbouw en bedrijvigheid. Het plan benoemt, op welk gebied dan ook, geen actuele knelpunten en oplossingen hiervoor.

Reclamant is daarnaast van mening dat het enkel ter inzage legen van het ontwerpplan op de wettelijk voorgeschreven wijze onvoldoende participatie geboden wordt.

Reclamant maakt als laatste punt ook nog bezwaar tegen de vermelding in de publicatie dat het niet mogelijk om een anonieme zienswijze in te dienen of een zienswijze in te dienen via de e-mail.

Waarom niet? In de omliggende gemeenten in de regio is dit wel mogelijk. In de gemeenten Den Haag en Pijnacker worden de zienswijzen standaard geanonimiseerd. Reclamant stelt het op prijs om dit ook bij zijn zienswijze te doen.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard. Daarnaast zijn er geen nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten opgenomen in het bestemmingsplan “Stedelijk”. Gelet op het voorgaande is het juridisch niet noodzakelijk om, veelal dure, onderzoeken te laten uitvoeren. De leefkwaliteit in het plangebied verandert niet door het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan geen enkel inzicht biedt in te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot verkeer, woningbouw en bedrijvigheid. Ook hiervoor geldt dat er

sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarin enkel de huidige planologische situatie is vastgelegd. Indien er op dit moment actuele knelpunten zijn worden deze via een apart traject door de gemeente in behandeling genomen, beoordeeld en van een oplossing voorzien.

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en zowel digitaal als fysiek ter inzage gelegd. Hiermee voldoet de gemeente aan alle gestelde voorwaarden door de wetgever. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 17 december 2019 het raadsvoorstel participatiekaders projecten omgevingsvisie en omgevingsplan vastgesteld. In dit voorstel is voor de verschillende producten in het kader van de aanstaande omgevingswet opgenomen hoe de gemeente wil omgaan met participatie in dit kader. De gemeenteraad heeft het besloten om te kiezen voor de volgende ambitieniveaus per fase in het traject op weg naar het gebiedsdekkende omgevingsplan:

- consoliderend voor het proces om te komen tot twee bestemmingsplannen;
- onderscheidend voor het proces om te komen tot een omgevingsvisie;
- vernieuwend voor het proces om te komen tot een omgevingsplan.

In de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen dat een zienswijze minimaal voorzien dient te zijn van een naam, adres en handtekening. De mogelijkheid voor het indienen van een digitale zienswijze in bestemmingsplanprocedures, bijvoorbeeld via Digid, wordt door de gemeente op dit moment nog niet gefaciliteerd. Het is wel mogelijk om een zienswijze, voorzien van een handtekening, bij de gemeente in te dienen. Het anonimiseren van ontvangen zienswijzen is een standaardprocedure bij de gemeente, gelet op de bepalingen in de Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: AVG). Dit geldt echter niet voor zienswijzen welke worden ingediend door een bedrijf. De AVG ziet namelijk enkel toe op het beschermen van persoonsgegevens. Reclamant, een adviesbureau, heeft echter verzocht om zijn zienswijze te anonimiseren waar de gemeenteraad in deze zienswijzennota gehoor aan heeft gegeven.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

4. *Reclamant 4, Wooninvest, gevestigd in Leidschendam.*

Inhoud van de zienswijze:

De zienswijze is een schriftelijke reactie van Wooninvest (hierna: Reclamant) op de gemeentelijke brief in het kader van het wettelijk vooroverleg (ex artikel 1.3.1 Bro).

Reclamant vraagt zich af, nu er in het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk een onderscheid is gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen, of het binnen een van beide woonbestemmingen mogelijk is om beide types te combineren.

Reclamant vraagt zich af wat de overweging is geweest om voor het gebied De Star, waar al een ruimtelijke onderbouwing voor bestaat, geen wijzigingsgebied op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af of dit geen voordelen voor de voortgang van de ontwikkeling met zich meebrengt.

Reclamant hoort graag van de gemeente hoe deze garandeert dat de planning tot en met de invoering van het omgevingsplan geen nadelige invloed kan hebben op haar projecten.

Beantwoording van de zienswijze:

Binnen de bestemming 'Wonen – Grondgebonden' is het uitsluitend mogelijk om aaneengebouwde en vrijstaande woningen te realiseren. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte van deze woningen aangegeven. Dit maakt het dus niet direct mogelijk om gestapelde woningen binnen deze bestemming te realiseren. Dit hoeft voor de vergunningverlening bij eventuele nieuwe gestapelde woningen geen groot probleem te zijn, aangezien op locaties waar al een bouwvlak is opgenomen en de bestemming 'Wonen' is opgenomen met een reguliere omgevingsvergunningprocedure tot een besluit kan worden gekomen (besluit binnen 8 weken). In de aanvraag omgevingsvergunning kan reclamant derhalve de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen aangeven.

Op 2 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het ruimtelijk kader voor de locatie 'De Star' vastgesteld. In het bijbehorende raadsvoorstel is opgenomen dat na vaststelling van het ruimtelijk kader gestart wordt met het nader uitwerken van de plannen alsmede het uitvoeren van de benodigde milieukundige onderzoeken. Daarnaast heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld om het ruimtelijk kader verder uit te werken tot een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Stedelijk" is om meerdere redenen niet mogelijk gebleken:

- een groot deel van de (milieukundige) onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd voor de herontwikkelingslocatie. Zonder deze onderzoeken kunnen wij in het bestemmingsplan niet goed motiveren dat de ontwikkeling voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. De huidige wetgeving vereist van ons dat alle relevante omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd, beoordeeld en voorzien van een motivatie van de gemeente voordat een bouwplan in het bestemmingsplan kan worden opgenomen;
- zodra de Omgevingswet in werking treedt worden de wettelijke eisen ten aanzien van onderzoeken versoepeld, maar zover is het op dit moment helaas nog niet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking;
- op basis van het vastgesteld Ruimtelijk kader kunnen nog geen concrete wijzigingsregels worden opgesteld. Dit kan pas zodra het plan verder is uitgewerkt binnen de kaders van het ruimtelijk kader.

Het opnemen van een wijzigingsgebied voor een bouwplan in een verder conserverend ontwerpbestemmingsplan als “Stedelijk” kan er daarnaast voor zorgen dat een situatie ontstaat waarin het bouwplan moet wachten totdat op het gehele bestemmingsplan is beslist. (Bijvoorbeeld een verzoek tot voorlopige voorziening bij de Raad van State tegen een ander onderdeel van het bestemmingsplan maar waardoor de besluitvorming voor het gehele bestemmingsplan wordt geschorst). Dit is voor beide plannen niet wenselijk.

Vanuit de projectorganisatie voor ‘de Star’ worden op dit moment de voorbereidingen getroffen om een projectbestemmingsplan voor ‘De Star’ op te stellen. Dit plan heeft haar eigen planning en proceduretijd en zal daardoor niet worden ‘opgehouden’ door bestemmingsplan “Stedelijk”. De reeds gemaakte afspraken hieromtrent met de gemeente kunnen gewoon doorgang vinden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

5. *Reclamant 5, VOF Leo Leoni en 3 particulieren gevestigd te Voorburg.*

Inhoud van de zienswijze:

VOF Leo Leoni (hierna: reclamant) exploiteert aan de Rozenboomlaan 45-47 een klein Italiaans restaurant/traiteur onder de naam ‘Il Tortellino’.

Reclamant geeft aan dat aan het pand Rozenboomlaan 45-47 de bestemming ‘Gemengd’ is toegekend, met op de begane grond horeca t/m categorie 1, wat conform het huidige gebruik is. Het bedrijf heeft door de coronaperikelen aanmerkelijke schade geleden. Door het afhaken van maaltijden heeft het bedrijf kunnen overleven. Om een toekomst te hebben is een kleine aanpassing van de bedrijfsformule echter wel noodzakelijk. Reclamant wil de restaurantruimte, ondergebracht op nummer 45, binnen het bestaande pand meer ruimte geven mede ingegeven door de noodzaak om 1,5 meter afstand te houden. Reclamant stelt dat de interne verbouwing mogelijk is binnen het ontwerpbestemmingsplan ‘Stedelijk’. De bouwregels zijn hiervoor toereikend.

Reclamant merkt dat in de praktijk dat restaurantbezoekers vaak graag een wijntje bij het eten willen. Voor het kunnen aantrekken van voldoende bezoekers is dit van wezenlijk belang stelt reclamant. Het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk staat het schenken van alcoholhoudende dranken echter nog niet toe stelt reclamant en hij verzoekt de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een maatwerkbestemming op te nemen die het toelaat om tussen 12.00 uur en 22.00 uur alcohol te schenken.

Reclamant geeft aan dat er zo spoedig mogelijk een aanvraag voor een exploitatievergunning en een drank- en horecavergeving zal worden ingediend.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard. Bij het opstellen van de regels behorend bij het bestemmingsplan “Stedelijk” is een fout gemaakt welke geen recht doet aan het conserverend karakter van het bestemmingsplan. In de regels is bij de verschillende bestemmingen ‘Gemengd’ (artikelen 11 t/m 14) opgenomen dat horeca als functie rechtstreeks is toegelaten. Dit is niet correct en wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Stedelijk”. Enkel de percelen, waarbij in vigerende bestemmingsplan een functieaanduiding horeca is opgenomen, krijgen deze mogelijkheden in het bestemmingsplan “Stedelijk”. Concreet voor deze locatie betekent dit dat aan het pand Rozenboomlaan 45-47 geen aanduiding ‘horeca’ wordt toegekend conform het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde – Parkweg”.

Tussen de periode van 1 juli 2016 en 1 april 2017 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een pilot gedraaid onder de naam ‘tijdelijke combinatie winkel en horeca’. Reclamant heeft meegedaan aan deze pilot. Tijdens deze periode mocht er alcoholische drank geschonken worden als onderdeel van een horecaconcept.

Voor het adres Rozenboomlaan 45-47 zijn in het verleden meerdere aanvragen ingediend om medewerking te verlenen aan een restaurantfunctie ter plaatse. In 2017 heeft de gemeente geoordeeld dat er *Ruimtelijk en economisch geen bezwaren waren tegen het vestigen van een restaurant op de Rozenboomlaan 45 (horeca categorie 3)*. Hierbij is wel de voorwaarde gesteld dat er ten behoeve van de restaurantfunctie 6 nieuwe parkeerplaatsen moesten worden gevonden in de openbare ruimte. Hier kon aan voldaan worden middels het laten verrichten van een onderzoek naar de parkeerdruk ter plaatse. Voor zover bekend is dit onderzoek nooit bij de gemeente ingediend.

De gemeente heeft de door reclamant gewenste uitbreiding opnieuw beoordeeld op stedenbouwkundige-, economische- en verkeerskundige uitgangspunten. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het behouden van een actieve plint van belang.

De eigenaar vraagt in zijn zienswijze om 2 zaken, te weten:

- de uitbreiding van het aantal m² horeca in het pand op nr. 45 (mede vanwege de beperkingen vanwege Covid-19),
- om uitbreiding van de horecacategorie om het schenken van alcohol mogelijk te maken.

Ten opzichte van de eindconclusie uit het advies van 2017 zijn de economische inzichten van de gemeente gewijzigd. De conclusie uit 2017 geldt derhalve niet meer. De gemeentelijke detailhandels- en horeca structuurvisie zet in op concentratie van de horeca en detailhandel in de 4 kernwinkelgebieden binnen de gemeente. Dit doel wordt onder andere nagestreefd door in te zetten op deze 4 kernwinkelgebieden en geen ondersteuning te verlenen aan nieuwe horeca of detailhandel daarbuiten.

Het verlenen van medewerking aan het verzoek van reclamant staat haaks op de gemeentelijke visie en het daaruit voortvloeiende beleid. De detailhandelsfunctie is bovendien gevestigd op slechts 500 meter van de twee kernwinkelgebieden in Voorburg. Het is niet wenselijk om op deze korte afstand extra horeca toe te staan. Daarnaast zou eventuele medewerking mogelijk ook tot ongewenste precedentwerking in de gemeente leiden.

Vanuit economisch oogpunt is het niet gewenst om uitbreiding toe te staan van gebruik en omvang. Hiermee is het standpunt, t.o.v. van het gemeentelijk standpunt in 2017, derhalve gewijzigd. Het bestaande detailhandelsbedrijf is bij recht in het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde – Parkweg” toegestaan.

Het pand is gelegen in een drukke omgeving van Voorburg en heeft deels de beschikking over een klein parkeerterrein aan de voorzijde. De gewenste uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden zal naar verwachting zeker leiden tot een toename van de parkeerbehoefte. Gezien de bestaande parkeerdruk in Voorburg lijkt de kans klein dat in de openbare ruimte voldoende ruimte beschikbaar is. In 1^e instantie dient parkeren opgelost te worden op eigen terrein, als dat niet kan dient middels een onderzoek aangetoond te worden dat er voldoende ruimte beschikbaar is in de openbare ruimte. In de Nota Parkeernormen van de gemeente staat uitgelegd hoe dit onderzoek uitgevoerd dient te worden. Indien er voldoende ruimte in de openbare ruimte beschikbaar is (lees: parkeerdruk onder 85%) kan het college besluiten af te wijken van het parkeerbeleid. Dit is een nadrukkelijk een bevoegdheid, geen plicht voor het college.

De bereidheid om af te wijken van het parkeerbeleid is afhankelijk van de wenselijkheid van de aangevraagde ontwikkeling. Gelet het negatieve economische standpunt is de gemeente niet bereid om af te wijken van het parkeerbeleid. Het is derhalve niet zinvol dat de initiatiefnemer alsnog een parkeeronderzoek laat uitvoeren. Er is, vanuit economisch oogpunt, namelijk geen draagvlak om medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant.

Het verzoek om alcoholhoudende drank te mogen schenken kan meerdere redenen niet worden gehonoreerd:

- er is geen sprake van een restaurant. Er is ter plaatse enkel *detailhandel ondersteunende horeca* toegestaan;
- het al dan niet mogen schenken van alcohol is gebaseerd op de ‘Alcoholwet’ (rechtsopvolger van de Drank- en horecawet) en niet op het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande punten kan er derhalve geen medewerking worden verleend aan het verzoek van reclamant om alcohol te mogen schenken omdat dit niet via een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6, Architectenburo van Vliet gevestigd in Leidschendam.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant is eigenaar van het pand Delftsekade 31, een voormalige kaaspakhuis en rijksmonument. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Delftsekade 31 de bestemming 'Gemengd – 1' met vanaf de 1^e verdieping uitsluitend 'wonen'. Dit laatste is niet gewenst. Het gehele pand is momenteel in gebruik als kantoor en dient in de toekomst in zijn geheel 'Gemengd' gebruikt te kunnen worden (zowel wonen als anderszins).

In het jaar 2000 is het pakhuis in gebruik genomen als kantoor voor zijn architectenburo. Reclamant hecht er als gebruiker en eigenaar groot belang aan dat hij het gehele pand nu en in de toekomst als kantoor of anderszins gebruikt kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk' zorgt voor een niet wenselijke inperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om het vast te stellen bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording van de zienswijze:

Reclamant heeft gelijk als hij stelt dat het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" beperkend is in gebruik ten opzichte van vigerende bestemmingsplan, in dit geval bestemmingsplan "Leidschendam Zuid". In dit laatste genoemde bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengd' opgenomen dat een kantoorfunctie ten behoeve van de in hetzelfde artikel genoemde hoofdactiviteiten ook op de verdieping is toegestaan.

Uit een vergelijking tussen de verschillende planregels is gebleken dat het enkel in het bestemmingsplan "Leidschendam - Zuid" is toegestaan om een kantoorfunctie uit te oefenen op de verdieping binnen de bestemming 'Gemengd'. Het is stedenbouwkundig onwenselijk om binnen het gehele plangebied "Stedelijk" de mogelijkheid te bieden om kantoorfuncties te realiseren vanaf de 1^e verdieping.

De omissie wordt hersteld door middel van de aanduiding (k) 'kantoor' toe te voegen aan het adres Delftsekade 31 op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk". Hiermee worden de planologische mogelijkheden voor reclamant gelijkgetrokken met het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

7. *Reclamant 7, 5 particulieren (buren) woonachtig in Leidschendam.*

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant geeft aan dat de goothoogte voor de woningen, gelegen aan de Rijnlandstraat is vastgelegd op 10,5 meter. Reclamant verzoekt om maximale bouwhoogten van circa 12,5 - 13 meter mogelijk te maken.

Reclamant stelt dat de oorsprong van zijn zienswijze ligt in het realiseren van een dakopbouw in de toekomst. Het huidige en het ontwerpbestemmingsplan voorzien niet in deze bouwmogelijkheid. Door het mogelijk maken van een hogere bouwhoogte zal er meer woon/leefruimte gecreëerd worden in de woningen waardoor het woongenot zal worden vergroot. De mogelijkheid tot het realiseren van een dakopbouw en flexibiliteit zorgt ervoor dat reclamant niet onnodig hoeft te verhuizen naar een andere woning, binnen of buiten de gemeente.

Reclamant stelt dat, met het aanpassen van de maximale bouwhoogte, de woningen een overeenkomstige bouwhoogte als de omliggende woningen aan het Molenpad en Plaspoelkade krijgen alsmede de nog te realiseren woningen aan de Rijnlandstraat fase 2 en Schoorlaan in Leidschendam. Een gelijke bouwhoogte maximale bouwhoogte geeft eenheid en komt daarmee de samenhang van de wijk te goede besluit reclamant zijn zienswijze.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan "Stedelijk" is conserverend van aard. Dit betekent dat de maatvoering ten aanzien van de maximale bouwhoogte is overgenomen uit de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de desbetreffende woningen aan de Rijnlandstraat.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeente een verzoek om vooroverleg ontvangen van een aantal bewoners aan de Rijnlandstraat om medewerking te verlenen aan het plaatsen van een dakopbouw met aansluitend een dakterras. Op 2 augustus 2021 heeft de gemeente hier onder voorwaarden positief op gereageerd. De voorwaarden hadden betrekking op de uitvoering (aspect welstand) van de te realiseren dakopbouw.

Gelet op het positieve standpunt van de gemeente op het verzoek om vooroverleg is er, in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”, gekeken naar de overige woningen in het woonblok met een plat dak. Ook voor deze woningen is het aanvaardbaar om de maximale bouwhoogte aan te passen.

Voor een aantal adressen in de Rijnlandstraat wordt de maximale bouwhoogte aangepast naar 13 meter. De overige woningen beschikken over een schuin dakconstructie. De huidige bouwhoogte voor deze woningen blijft gehandhaafd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

8. / 8a Reclamant 8, Ontwikkelingscombinatie Damcentrum gevestigd in Den Haag.

Inhoud van de zienswijze:

Ontwikkelingscombinatie Damcentrum (hierna: reclamant) heeft zowel een zienswijze aan het college van burgemeester en wethouders alsmede een aan de gemeenteraad van Leidschendam – Voorburg gestuurd. Beide zienswijzen zijn identiek van aard en worden hieronder uiteengezet.

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met een aantal zaken die in het ontwerpbestemmingsplan ‘Stedelijk’ staan. Het betreft de bestemming van de percelen Damlaan 38 t/m 42a, het postkantoor en de KPN-nummercentrale. In het kader van de herontwikkeling Leidschendam centrum heeft reclamant een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) met de gemeente afgesloten. Aan de hand van deze SOK is een nieuwe bestemming voor de locatie vastgesteld, welke in het nu vigerende bestemmingsplan staat.

Reclamant wil dat de huidige bestemming onverkort gehandhaafd blijft.

Beantwoording van de zienswijze:

In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” zijn de percelen Damlaan 38 t/m 42a, het postkantoor en de KPN nummercentrale abusievelijk voorzien van de bestemmingen ‘Gemengd’ c.q. “Bedrijf - Nutsvoorziening’.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van o.a. het bestemmingsplan “Stedelijk” is een document genaamd ‘Wat moet u weten over de bestemmingsplannen Landelijk en Stedelijk?’ opgesteld. In dit document is opgenomen dat: *“Plannen waarbij met een partij een overeenkomst is afgesloten (intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst) waarin is afgesproken dat voor het plan een specifieke ruimtelijke procedure zou worden gevolgd (met een eigen bestemmingsplan of eigen ruimtelijk kader), zijn buiten het bereik van het bestemmingsplan gehouden.”*

Concluderend kan gesteld worden dat reclamant gelijk heeft. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt als zodanig aangepast wat betekent dat de in eigendom zijnde percelen van reclamant buiten het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk” worden gelaten.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

9. Reclamant 9, particulier, woonachtig in Stompwijk.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant geeft aan dat er onlangs door de gemeente medewerking is verleend voor het realiseren van 4 woningen aan Huyssitterweg in Stompwijk. Het perceel, kadastraal bekend SWK03 B2050 (hierna: perceel) is grotendeels als ‘Groen’ bestempeld terwijl dit een bouwperceel is geworden.

Daarnaast geeft reclamant aan dat er een rode lijn is ingetekend pal langs de gevel van de woning aan de Huyssitterweg en over perceel 2050. Dit is een wetgevingszone wijzigingsgebied 9. Het kan volgens reclamant niet de bedoeling zijn dat deze op deze plaats is ingetekend. De lijn zou op de kavelgrens naar het openbaar gebied moeten liggen.

Reclamant verzoekt om het vast te stellen bestemmingsplan op deze twee punten aan te passen.

Beantwoording van de zienswijze:

Reclamant heeft gelijk. Ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” was er echter nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van de 4 woningen. Hierdoor was het juridisch niet mogelijk om de omgevingsvergunning op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning, onherroepelijk sinds 8 juli 2021, wordt integraal opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”.

De ‘rode lijn’ is afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan “Stompwijk” en vormt de begrenzing van ‘wetgevingszone wijzigingsgebied 9’. De op het perceel van reclamant liggende ‘strook’ is echter niet meer nodig voor het realiseren van een verkeersveilige aansluiting van de Veenpoldersweg op de Huyssitterweg. De ‘wetgevingszone wijzigingsgebied 9’ wordt zodanig aangepast dat de ‘rode lijn’ op de kavelgrens met het openbaar gebied wordt gesitueerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

10. Reclamant 10, particulier, woonachtig in Voorburg.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant juicht het toe dat er een actualisatie komt van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het valt reclamant echter op dat de voormalige regeling voor hellingen van kappen (hellingshoek van daken) niet terugkomt in de planologische regeling behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk'. Een dergelijke regeling is bijvoorbeeld wel opgenomen in het bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt'.

Reclamant verzoekt om hem moverende redenen om een regeling voor dakhellingen op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk'. Het opnemen van een dergelijke planologische regeling zorgt er, volgens reclamant voor, dat de bezonning en toetreding van daglicht mogelijk blijft in de vele (kleine) stadstuinen in Voorburg. Het bijvoorbeeld wijzigen van een bestaande kapvorm kan er namelijk voor zorgen dat beide genoemde aspecten teniet worden gedaan wat vervolgens overlast kan geven voor direct omwonenden (vermindering bezonning en daglicht).

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan "Stedelijk" is conserverend van aard. Reclamant heeft gelijk dat er in het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" een regeling is opgenomen voor het reguleren van de dakhelling. Deze regeling is destijds opgenomen voor een 11-tal woningen aan de Rodelaan vanwege de specifieke vorm van de betreffende woningen. Voor de overige woningen in het plangebied geldt deze regeling echter niet.

In de overige vigerende bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is er geen regeling opgenomen voor het reguleren van de dakhelling met uitzondering van de 11 woningen aan de Rodelaan. De dakhelling wordt bepaald door de maximale goot- en bouwhoogte welke is opgenomen per bouwvlak. Hierdoor worden de dakhellingen dus indirect opgenomen.

Het alsnog opnemen van een maximale dakhelling per bouwvlak zorgt ervoor dat er een planologische beperking optreedt voor woningeigenaren in de gemeente hetgeen ongewenst is en in strijd is met het conserverend karakter van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

11. Reclamant 11, particulier, woonachtig in Voorburg.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant merkt op de bijlage 7 van de toelichting (welstandsnota) zeer verouderd is. Het gebied waar reclamant woonachtig is, is niet opgenomen.

Daarnaast geeft reclamant aan dat een 2-tal beleidsdocumenten, de “duurzaamheidsagenda 2016-2020” en het “Klimaatplan 2009-2020” verouderd zijn. Reclamant mist het “schone lucht akkoord” in het bestemmingsplan.

Beantwoording van de zienswijze:

Reclamant merkt terecht op dat de wijk waarin hij woonachtig is niet specifiek is opgenomen in de ‘Welstandsnota Leidschendam – Voorburg’. Dit betekent echter niet dat het welstandsbeleid voor het betreffende gebied niet van toepassing is. Ook voor het directe woonomgeving van reclamant gelden welstandseisen op basis van de nota. De laatste aanpassing van het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgesteld op 13 september 2011. Met de komst van de Omgevingswet in 2022 wordt het gemeentelijke welstandsbeleid (nieuwe naam wordt Omgevingskwaliteitsbeleid) geactualiseerd en geïntegreerd in het toekomstige Omgevingsplan.

De jaartallen in vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten zorgen voor verwarring. Zolang een beleidsdocument niet door de gemeenteraad is ingetrokken is het formeel vigerend, ook als de titel van het betreffende document anders doet vermoeden. In dit geval betekent dat de ‘Duurzaamheidsagenda 2016-2020’ nog van toepassing is op het plangebied. Het nieuwe beleidsdocument ‘Duurzaam bouwen’ (vervanger voor het document ‘Duurzaamheidsagenda 2016-2020’) heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 11 november t/m 22 december 2021. De gemeenteraad zal hier waarschijnlijk in mei 2022 een definitief besluit over nemen. Het ‘Klimaatplan 2009-2020’ is ingetrokken op 7 december 2021 en is uit de bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.

Reclamant heeft gelijk. Het ‘schone lucht akkoord’ ontbreekt nog in het overzicht met beleidsdocumenten. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord en zet zich daarmee ook in voor schonere lucht in de hele gemeente. De doelstelling is om in 2030 vijftig procent gezondheidswinst te hebben gerealiseerd door schonere lucht. In het Schone Lucht Akkoord inventariseren het Rijk, provincies en gemeenten acties en maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren, met het doel gezondheidswinst door schonere lucht voor alle Nederlanders te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 maart 2021 een uitvoeringsplan vastgesteld dat is toegevoegd aan het overzicht met beleidsdocumenten in hoofdstuk 3.4 van de toelichting behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

12. EBH Legal, gevestigd in Honselersdijk (namens Vistaland Holding B.V.)

Inhoud van de zienswijze:

EBH legal geeft aan dat zijn cliënt (hierna: reclamant) sinds 24 september 2019 eigenaar is van een kantoorgebouw aan de Zwartelaan 24 in Voorburg. De aankoop heeft plaatsgevonden op basis van het feit dat op de gronden de bestemming 'Gemengd' rustte van het bestemmingsplan "Oude dorpskern Voorburg 2011". Reclamant stelt, op basis van de bestemming, dat er in het kantoorgebouw een redelijk aantal appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dat dergelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden beleidsmatig hoog gewenst zijn blijkt volgens reclamant uit de Structuurvisie "Ruimte voor wensen 2040" uit 2012 respectievelijk de "Woonvisie 2016-2020". Uit deze documenten blijkt niet dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de nabije toekomst "wegbestemd" zouden kunnen worden.

Reclamant geeft aan dat op 2 maart 2020 een *verzoek om vooroverleg* bij de gemeente heeft ingediend. Bij brief van 21 april 2020 heeft reclamant hier een gunstige eindbeoordeling voor gekregen van het college. Gelet op het belang van het realiseren van kleinere en goedkopere koopappartementen als het belang om dergelijk verouderde kantoorruimte te transformeren, is het bouwplan welwillend ambtelijk ontvangen volgens Reclamant.

Op 27 juli 2020 heeft reclamant een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van het kantoorpand. Op 6 augustus 2020 heeft reclamant een brief van het college ontvangen waarin, namens het college, is bevestigd dat er geen sprake is van enige strijdigheid met het bestemmingsplan 'Oude dorpskern Voorburg 2011'. Op 17 augustus 2020 heeft reclamant een brief ontvangen namens het college waarin wordt bericht dat de gemeenteraad, in haar vergadering van 7 juli 2020, voor de gehele gemeente een voorbereidingsbesluit heeft genomen als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.

Reclamant stelt dat de plannen voor transformatie van het kantoorgebouw naar een appartementengebouw als gevolg hiervan een ernstige vertraging van een jaar hebben opgelopen. Reclamant stelt dat met het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk', waarin het pand de bestemming 'Gemengd' heeft gekregen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel zijn 'wegbestemd'.

Reclamant geeft aan dat op grond van bestaande jurisprudentie geldt dat legaal bestaand gebruik in een nieuw bestemmingsplan als zodanig moet worden bestemd. De enige uitzondering hierop is als zwaarwegende nieuwe planologische inzichten hiertoe aanleiding geven. Volgens reclamant is hiervan geen sprake.

Reclamant stelt dat er een omvangrijke planschade ontstaat als er op een dergelijke manier onverwachts en onverhoeds bouw- en gebruiksmogelijkheden worden weggenomen. Juist vanwege

de inhoud van eerdere genoemde beleidsstukken, geldt dat reclamant zich overvallen voelt doordat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Van enig kenbaar voornemen daartoe is geen sprake volgens reclamant. In dit geval is dienaangaande al helemaal geen sprake van enig openbaar gemaakt concreet beleidsvoornemen met enige formele status.

In het geval het voornemen van de gemeenteraad wel degelijk specifiek is gericht op het 'wegbestemmen' van de transformatie van dit kantoorgebouw en het zodoende wel de bedoeling van de gemeenteraad is om het bestaande recht in een nieuw bestemmingsplan 'weg te bestemmen', is het goed om dit nu vast te stellen, volgens reclamant. In dat geval wijst reclamant er op dat er een omvangrijke financiële schade ontstaat als gevolg van het algeheel 'wegbestemmen' van de bestaande rechten. Concreet betekent dit, volgens reclamant, een schade van op zijn minst € 600.000 voor deze ontwikkeling.

Reclamant verzoekt de gemeenteraad om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te willen heroverwegen vanwege het belang van het transformeren van kantoren op de locatie en het op die manier ook voorkomen van onbedoelde maar omvangrijke (plan-)schade.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan "Stedelijk" is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden 1 op 1 worden overgenomen vanuit het voorgaande plan, in dit geval het bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011". Het voormalige kantoorpand Zwartelaan 24 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- kantoren;
- wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep.

In de verschillende vigerende bestemmingsplannen van de gemeente waren tot op heden negen gemengde bestemmingen te onderscheiden, elk met net een iets andere regeling. Om de regels meer eenduidig en inzichtelijk te maken is ervoor gekozen om het aantal terug te brengen tot vier gemengde bestemmingen. Uitgangspunt bij deze deregulering was het planologisch waarborgen van bestaande rechten. Mede op basis van de zienswijze van reclamant is geconstateerd dat er hierbij een fout is gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" is voor het betreffende pand eveneens de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Op basis van de bijbehorende regels is het echter niet mogelijk om de begane grond van het pand te gebruiken voor functie 'wonen'. Reclamant heeft derhalve een punt als hij stelt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel zijn 'wegbestemd'.

Zoals eerder vermeld is er een fout gemaakt bij het overzetten van de gebruiksmogelijkheden. In het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk" wordt deze omissie hersteld. Op basis van de huidige 4

‘gemengde’ bestemmingen blijkt dat de bestemming ‘Gemengd – 1’ het best passend is voor de locatie Zwartelaan 24. Concreet betekent dit dat de vigerende planologische gebruiksmogelijkheden (kantoor en wonen, met inbegrip van aan huis verboden beroep) worden ‘hersteld’.

Reclamant kan vervolgens, op basis van het vastgestelde bestemmingsplan “Stedelijk”, een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor het transformeren van het kantoorpand. De gemeente zal vervolgens de aanvraag toetsen aan het bestemmingsplan en overige relevante regelingen.

Met het herstellen van de planologische mogelijkheden is er geen juridische grond meer voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade vanwege het ‘wegbestemmen’ van bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

13. *Moree Gelderblom advocaten, gevestigd te Rotterdam, namens reclamant 13.*

Inhoud van de zienswijze:

Moree Gelderblom advocaten geeft namens haar cliënten (hierna: reclamant) geeft aan dat het vreemd is dat het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Reclamant geeft aan dat het gemeentelijk standpunt niet delen zoals verwoord in raadsbrief 2112 (d.d. 8 juni 2021) en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” betekent voor reclamant een ingrijpende wijziging op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van hun percelen.

Reclamant is woonachtig in een rijksmonument (ID: 25712). In het vigerende bestemmingsplan “Raadhuis” hebben de percelen van reclamant de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Stedelijk’ wijzigt de bestemmingen van de percelen naar ‘Wonen – grondgebonden’ en ‘Groen’. Het gevolg van deze wijziging is dat het overgrote deel van de percelen wordt gewijzigd in ‘Groen’. Reclamant geeft aan dat zij zich niet kunnen verenigen met toewijzing van de bestemming ‘Groen’ en stellen zich op het standpunt dat de percelen als ‘Wonen - Grondgebonden’ bestemd moeten worden.

De percelen van reclamant worden al jaar en dag gebruikt als tuin, erf, parkeervoorziening met bijbehorende paden, verhardingen en bestaande bebouwing (bestaande uit o.a. stallen, schuren en een kas). Ook worden er op de percelen al meer dan 100 jaar dieren gehouden en – in overleg met het bevoegd gezag, bouwwerken gerestaureerd en gerealiseerd. Dit gebruik is op gronden met de bestemming ‘Groen’ niet meer toegestaan. Het waardevolle ensemble van de boerderij met de omgeving wordt hierdoor doorbroken. De eenheid van het ensemble en het gebruik hiervan zal verloren gaan, hetgeen de gemeente juist altijd wilde tegengaan aldus reclamant.

Reclamant heeft de ambitie om eenheid terug te brengen in het ensemble, waarbij het gerestaureerde rijksmonument een geheel vormt met de aangrenzende tuin die wordt onderbroken door de sloot met natuurvriendelijke oever en de diversiteit aan bij het geheel passende (bestaande en nog aan te passen) gebouwde objecten. Mede in relatie tot de restauratie van het rijksmonument hebben al diverse overleggen met de gemeente plaatsgevonden waarin de ambities van reclamant zijn besproken. Reclamant wil met het gehele perceel recht doen aan (de waarde van) het monument.

In verband daarmee is ook met de gemeente gesproken over het plegen van onderhoud en herstel, waaronder het opschonen en ontwikkelen van het terrein met bijbehorende opstallen, moestuin en dieren teneinde de relatie met het rijksmonument te versterken. Het uitvoeren van deze plannen wordt door het toekennen van de bestemming 'Groen' bemoeilijkt. Als het gebruik van tuin en erf alsmede het plegen van onderhoud en herstel van gebouwde objecten niet meer mogelijk is, verzwakt de nu nog hoge ensemblewaarde van het perceel. Op deze manier wordt ook bij reclamant de drive ontnomen om het ensemble te versterken en toekomstbestendig te maken zoals ook de Rijksdienst stimuleert. Het meegaan in de energietransitie bij een rijksmonument vraagt bijvoorbeeld om aanpassingen of toevoegingen bij of op de omliggende bebouwing. Met de thans voorgenomen bestemming wordt dit belemmerd aldus reclamant. Ditzelfde geldt ook voor de instandhouding, versterking en/of herstel van aanwezige bebouwing.

Reclamant stelt daarnaast dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het historische lint een van de oudste structuren is van Leidschendam-Voorburg. Aan het Westeinde, Oosteinde, de Koningin Julianaweg en een deel van de Veursestraatweg zijn karakteristieke woningen gelegen met rijke architectuur en soms diepe voor- en achtertuinen.

De woning van reclamant is een karakteristieke woning met rijke architectuur en een diepe voor- en achtertuin. Om dit karakter te behouden is het van belang om de vrijstaande ligging en architectonische verschijningsvorm te handhaven. Met het wijzigen van de bestemming wordt dit niet gehandhaafd. Immers, het gebruik als tuin, erf en het houden van dieren is niet meer toegestaan op de gronden met de bestemming 'Groen'.

Veel van omliggende percelen hebben op grond van het bestemmingsplan "Raadhuis" de bestemming 'Tuin'. Deze percelen krijgen op grond van het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" de bestemming 'Wonen - Grondgebonden'. Op deze gronden is het gebruik als tuin toegestaan. Het is reclamant niet duidelijk om welke redenen het perceel – in afwijking van de andere percelen – de bestemming 'Groen' heeft gekregen.

Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de aangrenzende open ruimte bij de boerderij, tussen de Koningin Julianaweg en de Oude Trambaan

een restant vormt van het oorspronkelijk cultuurlandschap. Deze gronden zijn daarom bestemd als 'Groen' waar geen nieuwe bebouwing is toegestaan.

Reclamant stelt dat het, op basis van de toelichting, erop lijkt dat een groot gedeelte van de percelen de bestemming 'Groen' is gegeven om het realiseren van bouwwerken te voorkomen en daarmee het oorspronkelijke cultuurlandschap te behouden. Naar de stellige overtuiging van reclamant hoeft de gemeente, voor het behoud van het oorspronkelijke cultuurlandschap, niet de bestemming 'Groen' toe te kennen aan het perceel. Sterker nog, de bestaande bestemming wordt teniet gedaan als gevolg waarvan het aanwezige cultuurlandschap niet kan worden behouden. Het feit dat de boerderij een rijksmonument is, brengt al mee dat de percelen uit hoofde daarvan beschermd zijn. Dit is ook als zodanig vermeldt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat op een aantal andere adressen in de gemeente de rijksmonumenten (en de daarbij omliggende open ruimte) wel als 'Wonen - Grondgebonden' is bestemd. Kennelijk is het voor het beschermen van de waarden van het monument dus niet noodzakelijk om de bestemming 'Groen' toe te wijzen, maar kan dit ook anderszins worden ondervangen.

Gelet hierop is het volgens reclamant niet nodig om de waarden van het perceel (dubbel) te bestemmen met het toewijzen van de bestemming 'Groen'. Indien de gemeente het perceel al (dubbel) zou willen beschermen, stelt reclamant voor om de percelen te bestemmen als 'Wonen - Grondgebonden' en de 'Waarde - cultuurhistorie' aan de percelen toe te wijzen.

Verder verzoekt reclamant om een bouwvlak toe te voegen aan het perceel, zodat de stalvoorziening kan worden verbeterd en tevens geschikt kan worden gemaakt om onderdeel te zijn van de energietransitie. Daarnaast verzoekt reclamant om op het perceel de mogelijkheid tot het houden van dieren te waarborgen conform artikel 31.1.1 aanhef en onder r. van de planregels.

Reclamant merkt tenslotte nog op dat de gemeente de ambitie heeft om de regeldruk voor haar inwoners te verlagen. De toevoeging van de bestemming 'Groen' zal de regeldruk voor reclamant - in tegenstelling tot de gemeentelijke ambitie - juist verhogen.

Indien en voor zover de gemeenteraad het voornemen handhaaft om de percelen de bestemming 'Groen' te geven geeft reclamant het volgende nog te gelden:

1. Waardevermindering

Zoals in paragraaf 3.4.13.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan terecht wordt opgemerkt, wordt de waarde van een perceel in grote mate bepaald door de mogelijkheid om een perceel te bebouwen en te gebruiken. In het onderhavige geval worden de mogelijkheden op de percelen van reclamant ingrijpend gewijzigd en beperkt. De waarde van de percelen met bijbehorende bebouwing zal hierdoor dalen.

2. Overgangsrecht

In de overgangsrechtelijke bepalingen (artikel 51.2.1) is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Als het gebruik, bedoeld in artikel 51.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Daarnaast is in artikel 51.2.5 een hardheidsclausule opgenomen, inhoudende dat het bevoegd gezag de met het bestemmingsplan strijdige situatie kan beëindigen indien het voorgezet strijdige gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegen aard voor een of meer natuurlijke personen.

Naar mening van reclamant is de, volgens reclamant, hardheidsclausule in strijd met de rechtszekerheid. Nog afgezien van het feit dat de hardheidsclausule bijzonder ruim is geformuleerd, is het ook niet duidelijk onder welke omstandigheden sprake zou zijn van een onbillijkheid van overwegende aard. Het blijft voor reclamant onzeker of zij een beroep kunnen doen op het overgangsrecht aldus reclamant.

Op grond van het bovenstaande verzoek reclamant om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan “Stedelijk” danwel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van deze zienswijze.

Reclamant heeft op 1 september 2021 zijn zienswijze aangevuld met het memo ‘expert opinion Julianaweg 116 en 118’ opgesteld door Arcadis. Reclamant heeft dit bureau verzocht een vergelijking te maken van de planologische mogelijkheden onder het bestemmingsplan “Raadhuis” v.s. de mogelijkheden onder het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk”. Arcadis adviseert op basis van de vergelijking de volgende wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk” ten aanzien van de locatie:

- de bestemming ‘Groen’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen – Grondgebonden’;
- de aanduiding ‘bg’ te laten vervallen;
- de bestaande bebouwing positief te bestemmen;
- de beoogde nieuwe stal met zonnepanelen mogelijk te maken;
- het bestaande gebruik positief te bestemmen;
- de aanduiding ‘hp’ toe te voegen teneinde het hobbymatig houden van paarden/paardachtigen te kunnen continueren op deze locatie;
- aanvullend op de vorige punten de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ op het perceel te leggen, zodat ontwikkelingen steeds kunnen worden afgewogen. Dit is ook in overeenstemming met andere percelen waar monumentale bebouwing aanwezig is;

- in overleg te gaan met de eigenaren/bewoners van boerderij Westbosch zodat tot een afgewogen regeling wordt gekomen die recht doet aan de ensemblewaarde.

Beantwoording van de zienswijze:

Ten aanzien van het proces: het ontwerpbestemmingsplan heeft inderdaad gedurende een gedeelte van de vakantieperiode ter inzage gelegen, dat is een feit. Wij willen hierbij wel opmerken dat de inzagetermijn is gestart op vrijdag 25 juni 2021, ruim voor de officiële start van de zomervakantie in onze regio.

Uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” was dat zoveel mogelijk de bestaande situatie (bestemmingsplan met conserverend karakter) werd overgenomen. De reden hiervoor is dat de gemeente nog niet over een vastgestelde omgevingsvisie beschikt. Door deze wijze van bestemmen zouden er geen nadelige planologische gevolgen mogen ontstaan voor belanghebbenden. Immers de toegestane gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden van gronden zouden in basis hetzelfde blijven als in de voorheen geldende ruimtelijke plannen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene woongemeente in de regio. De gemeente telt drie unieke kernen, Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Deze kernen bestaan uit diverse wijken die vrijwel allemaal hun eigen karakter en identiteit hebben. Inwoners geven aan dat de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg zijn:

- Groen en rijk aan historie;
- Rustig stedelijk en hoogwaardig wonen;
- Hoog niveau aan voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, winkels);
- Goede bereikbaarheid van de hele Randstad.

Bovenstaande kernkwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de gemeentelijke omgevingsvisie. De kernkwaliteit ‘Groen en rijk aan historie’ omvat o.a. de vele cultuurhistorische locaties in de gemeente. Bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie maakt participatie een belangrijk onderdeel uit van het proces. In het kader van de op te stellen omgevingsvisie gaat de gemeente graag in gesprek met reclamant.

Reclamant is woonachtig in een waardevol rijksmonument. Het perceel van reclamant had in het vigerende bestemmingsplan Raadhuis de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” is aangekondigd dat de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ samengevoegd zouden worden. Deze keuze is gemaakt om het aantal bestemmingen overzichtelijk te houden en om bewoners met één klik op de kaart te kunnen laten zien welke regels gelden voor hun gehele perceel (zowel voor-, zij- als achtertuin). De regels van de voormalige ‘tuin’ bestemming zijn geïntegreerd in de woonbestemming. Bij het perceel van reclamant is de samenvoeging van beide bestemmingen niet uitgevoerd maar gekozen voor de bestemming ‘Groen’. Met deze bestemming werd beoogd om het cultuurhistorische karakter van de locatie te

waarborgen. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar andere planologische oplossingen met uiteindelijke hetzelfde doel, het beschermen van het cultuurhistorisch ensemble aan ter plaatse.

Reclamant heeft dan ook een terecht punt als hij stelt dat, gelet op de toegekende bestemming 'Groen', de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden worden 'wegbestemd' en daarmee het cultuurhistorische waardevolle ensemble wordt doorbroken. Het is geenszins de bedoeling van de gemeente geweest om de verdere cultuurhistorische ontwikkeling van het perceel te dwarsbomen.

Wij zijn verheugd dat reclamant een rapport heeft laten opstellen door Arcadis waarin de planologische mogelijkheden worden geschetst om het perceel op een passende alternatieve wijze te bestemmen. De volgende aanbevelingen uit het rapport nemen wij over in het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk":

1. de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – Grondgebonden'
2. de aanduiding 'bg' te laten vervallen;
3. de bestaande bebouwing positief te bestemmen;
4. de beoogde nieuwe stal met zonnepanelen mogelijk te maken;
5. het bestaande gebruik positief te bestemmen;
6. de aanduiding 'hp' toe te voegen teneinde het hobbymatig houden van paarden/paardachtigen te kunnen continueren op deze locatie;
7. de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Westbosch' op het perceel te leggen, zodat ontwikkelingen steeds kunnen worden afgewogen.

Ten aanzien van de punten 3 en 4 dient aangegeven te worden dat hoofdgebouwen, op basis van de gehanteerde plansystematiek, worden opgenomen in een bouwvlak. De overige bouwwerken op het perceel zijn bijbehorende bouwwerken welke zijn toegestaan binnen het bebouwingsgebied mits deze passend zijn binnen de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Westbosch'. Deze bouwwerken worden dan ook niet ingetekend op de verbeelding met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken welke zijn gesitueerd voor de voorgevelrooilijn. Deze gebouwen worden aangeduid met de aanduiding 'bg'.

Binnen het gebied waar de 'Waarde – Cultuurhistorie Westbosch' geldt is het niet toegestaan om te bouwen met uitzondering van bijbehorende bouwwerken. De maximale oppervlakte van deze bouwwerken bij elkaar opgeteld is gerelateerd aan de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen in de situatie dat er geen sprake zou zijn van een cultuurhistorische dubbelbestemming.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

14. Reclamant 14, Stichting Mooi Voorburg, gevestigd in Voorburg.

Inhoud van de zienswijze:

Stichting Mooi Voorburg (hierna: reclamant) zet zich vooral in voor het behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige, historische en culturele elementen in de kern van Voorburg.

Daarbij kijken ze niet alleen naar het aangewezen beschermde 'Stads- en dorpsgezicht' maar ook naar de karakteristieke naoorlogse wijken.

Ten behoeve van de voorbereiding op de Omgevingswet zijn van de vele bestaande bestemmingsplannen twee overzichtelijke bestemmingsplannen opgesteld. Doel is om meer eenduidigheid te creëren in de regelgevingen en waar nodig meer flexibiliteit. Het uitgangspunt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "Stedelijk" was dat de bouwmogelijkheden in principe hetzelfde blijven als in de vigerende bestemmingsplannen en dat aanpassingen in de tekst zijn bedoeld voor de overzichtelijkheid en het terugbrengen naar een uniforme regeling.

Na het lezen van het ontwerpbestemmingsplan ontstaat er bij reclamant de indruk dat er in dit concept, in vergelijking met de vigerende regelingen, veel minder aandacht en ambitie is ten aanzien van het behouden van het historisch erfgoed in de kern Voorburg.

Reclamant constateert aandacht voor de oude kernen (beschermde Stads- en dorpsgezicht) en historische linten, maar weinig aandacht voor de overige waardevolle vooroorlogse wijken. Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" (*in navolging van rijksbeleid, Bro, de verplichting om cultuurhistorie op te nemen in bestemmingsplannen*) een duidelijkere ambitie toont om de kwaliteiten van het oude Voorburg te behouden. Dit blijkt uit meer uitdrukkelijke uitspraken in het vigerende bestemmingsplan, uitspraken die niet zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk".

Reclamant geeft, aangezien het in vakantietijd niet mogelijk is om alle Voorburgse vigerende bestemmingsplannen op dit aspect te vergelijken met het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk", bij wijze van voorbeeld passages uit het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" waaruit die aandacht blijkt.

"4.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is vrij consoliderend van aard. Met andere woorden, de bestaande situatie wordt bestemd zoals deze is. Maar niet alleen omdat er geen ontwikkelingen op de plank liggen wordt er consoliderend bestemd. Ook omdat de wijk, zoals hij nu is, bepaalde kwaliteiten in zich heeft die het beschermen waard zijn."

In het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" is het beschermen van het plangebied van Oud Voorburg nergens als zodanig benoemd. Ook de begrippen 'beschermen', 'rooilijnen', 'straatprofielen' zoals

beschreven in paragraaf 4.3.7. Woongebieden (bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg”) komt in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” alleen maar voor in relatie tot de oude kernen en linten, maar niet in relatie tot het ‘overige’ oude Voorburg met de vele karakteristieke vooroorlogse bebouwing, aldus reclamant. Daarnaast mist reclamant een kaartbeeld van de Vlietzone met een cultuurhistorische dubbelbestemming in het gehele plangebied van Park Leeuwensteijn tot Park Arentsburgh/Hoekenburg.

Concluderend mist reclamant duidelijke uitspraken en ambities die de genoemde kwaliteiten voor het gehele plangebied van zowel Voorburg Damsigt, Oud als West in het ontwerpbestemmingsplan moeten beschermen.

In de aanloop naar de Omgevingsvisie en een bestemmingsplan/omgevingsplan voor geheel Leidschendam-Voorburg meent reclamant dat met de verruimde mogelijkheden voor initiatiefnemers in het kader van de Omgevingswet ook grenzen in acht behoren te worden genomen. De grenzen liggen bijvoorbeeld in de karakteristieke eigenschappen van de vooroorlogse wijken en buurten. De voortvarendheid waarmee de gemeente wil uitbreiden met nieuwe bouwprojecten dient gepaard te gaan met de zorg voor het bestaande. Het is van belang om de identiteit van vooroorlogse straten en wijken te beschermen en richtlijnen mee te geven voor ontwikkelingen zoals nieuwbouw of sloop en nieuwbouw binnen het oude Voorburg. Om te voorkomen dat initiatiefnemers hun vrijheden gaan misbruiken is er naar de mening van reclamant juist behoefte aan méér beleid en ambitie om de karakteristieken van de verschillende wijken te beschermen en waar mogelijk te versterken. In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” lijkt de ambitie om dit erfgoed te koesteren en te versterken echter af te nemen.

Reclamant verzoekt dan ook om de genoemde thema's zorgvuldig en compleet over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk”. Reclamant gaat hierover graag met de gemeente in gesprek. Op die wijze hoopt reclamant een constructieve bijdrage te leveren aan de bouwstenen voor het toekomstige omgevingsplan.

Als laatste verzoekt reclamant om aan te geven op welke wijze, in het kader van de Omgevingswet, de participatie van bewoners en belanghebbenden vorm zal worden gegeven. Verruimde mogelijkheden voor initiatiefnemers zijn mooi, maar complementair daaraan is co-creatie die door initiatiefnemers in acht moet worden genomen om tot invulling van plannen te komen. Bij de vergunningverlening zal naar mening van reclamant getoetst moeten worden aan inhoudelijke participatie en niet alleen aan een verwijzing naar een verslag.

Beantwoording van de zienswijze:

Op dit moment heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg meer dan 100 ruimtelijke plannen. In deze plannen is aangegeven hoe de gronden binnen de gemeente gebruikt mogen worden en welke bouwmogelijkheden/andere werkzaamheden op deze gronden zijn toegestaan. Deze wijze van het

bestemmen van gronden gaat in de toekomst veranderen met de komst van de Omgevingswet. Met de invoering van deze nieuwe wet op 1 juli 2022 beschikt de gemeente nog maar over één ruimtelijk plan voor het gehele grondgebied: het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de komende jaren alle beleidsstukken en alle verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving samengevoegd. Hierdoor wordt het omgevingsrecht in de toekomst meer inzichtelijk, meer samenhangend en eenduidiger.

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is een eerste, voorbereidende stap op weg naar het uiteindelijke omgevingsplan. Zodra de Omgevingswet in werking treedt wordt dit bestemmingsplan, samen met het bestemmingsplan “Landelijk” van rechtswege samengevoegd tot één omgevingsplan en worden alle verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan geïntegreerd in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard, het voorziet slechts in bestemmingsregelingen waarin enkel de huidige planologische situatie is vastgelegd.

Wij begrijpen de indruk van reclamant dat er naar zijn mening, in vergelijking met vigerende planologische regelingen, veel minder aandacht is ten aanzien van het behouden van historisch erfgoed in Oud Voorburg. Deze indruk wordt veroorzaakt door de schaalgrootte van het bestemmingsplan “Stedelijk”. Bij een bestemmingsplan als bijvoorbeeld “Oosteinde - Parkweg” worden alle hoofdstukken in de plantoelichting toegespitst op het plangebied van dat bestemmingsplan. Nu het plangebied de gehele stad (met uitzondering van het landelijk gebied) bestrijkt is ervoor gekozen om meer op hoofdlijnen te beschrijven in plaats van op detailniveau. Hierdoor kan de indruk worden gewerkt dat de gemeente het bestaande historisch erfgoed minder belangrijk vindt maar dat is niet aan de orde.

Naast de voorbereidingen om, via de bestemmingsplannen “Stedelijk” en “Landelijk”, te komen tot een (voorlopig) omgevingsplan treft de gemeente ook voorbereidingen voor een gemeentelijke omgevingsvisie, een van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. Een omgevingsvisie schetst op verhalende wijze de toekomst en is zelfbindend voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad (niet voor inwoners). Bij deze visie staan integraliteit en belangenafweging centraal. De gemeente stelt de omgevingsvisie stapsgewijs op. In 2019 is het Kompas voor de leefomgeving vastgesteld. Als volgende stap op weg naar de gemeentelijke omgevingsvisie heeft de gemeenteraad in het najaar van 2021 vier belangrijke bouwstenen vastgesteld, te weten:

- Groene woongemeente;
- Lokale energiestrategie en transitievisie;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid.

Deze bouwstenen vormen een belangrijke tussenstap in het proces. De omgevingsvisie zelf wordt in de volgende collegeperiode opgesteld en vastgesteld. De bouwstenen bouwen voort op het Kompas en vormen de agenda voor de op te stellen omgevingsvisie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene woongemeente in de regio. De gemeente telt drie unieke kernen, Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Deze kernen bestaan uit diverse wijken die vrijwel allemaal hun eigen karakter en identiteit hebben. Inwoners geven aan dat de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg zijn:

- Groen en rijk aan historie;
- Rustig stedelijk en hoogwaardig wonen;
- Hoog niveau aan voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, winkels);
- Goede bereikbaarheid van de hele Randstad.

Elke vast te stellen bouwsteen wordt gebaseerd op de hierboven genoemde kernkwaliteiten. Voor reclamant is de kernkwaliteit 'Groen en rijk aan historie' hopelijk een signaal dat de gemeente Leidschendam-Voorburg trots is op haar historische gebieden, panden en objecten en voornemen is deze (en andere) kernkwaliteiten behouden en te versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente zichzelf verder ontwikkelen als toekomstbestendige gemeente.

Zoals eerder aangegeven vormen de 4 bouwstenen input voor de op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. Het aspect 'cultuurhistorie' maakt een belangrijk onderdeel uit van deze visie. Naast de input uit de bouwstenen wordt er ook een uitgebreid participatietraject opgestart om samen met stakeholders invulling te geven aan de omgevingsvisie. Wij hechten aan een zorgvuldige samenwerking met stakeholders in dit traject wat uiteindelijk een vervolg krijgt in het opstellen van het gemeentelijke omgevingsplan. Wij nodigen reclamant hierbij van harte uit om deel te nemen aan het participatietraject.

Om te benadrukken dat de gemeente het historische erfgoed in het vast te stellen bestemmingsplan belangrijk vindt is de toelichting op aantal onderdelen aangevuld, daarbij wel rekening houdend met de schaalgrootte van het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk". In het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" is dit het meest 'zichtbaar' door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' langs de gehele oever van de Vliet en een aantal panden met de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol'.

Daarnaast wijzen wij er nog op dat de zienswijze van reclamant feitelijk vooral ziet op de wijze waarop het aspect cultuurhistorie in de plantoelichting een plaats heeft gekregen. Echter, in de juridisch bindende onderdelen van het plan, de verbeelding en de regels, is het beschermingsniveau van cultuurhistorische waarden zoals dat voorkwam in de 'oude' afzonderlijke bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied integraal overgenomen. In zoverre leidt dit nieuwe bestemmingsplan dan ook niet in een minder adequate juridische borging van deze waarden.

Na vaststelling vervangt het bestemmingplan “Stedelijk” alle voorgaande bestemmingsplannen in het plangebied. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de op dat moment vigerende bestemmingsplannen van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan.

Het uitgangspunt voor het Omgevingsplan Leidschendam-Voorburg is de nog vast te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. Deze visie is het vertrekpunt om de juridische regelingen voor het omgevingsplan vorm te geven.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

15. Reclamant 15, VvE Nieuw Damplein, gevestigd in Leidschendam.

Inhoud van de zienswijze:

VvE Nieuw Damplein (hierna: reclamant) omvat woningen, bedrijfspanden voor horeca en detailhandel, een parkeergarage en het voetgangersgebied in een nieuwbouwcomplex in het hart van het Damcentrum. Reclamant stelt dat ze daarmee een zwaarwegend belang hebben bij een ruimtelijke ordening die de vitaliteit van de economische functies van het Damcentrum faciliteert, de verkeersonveiligheid in het gebied wegneemt en bronnen van luchtverontreiniging en geluidsoverlast terugdringt. Reclamant verwacht daarom van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied waarborgen voor een duurzame kwaliteit van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in en rond het Damcentrum. Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” getoetst aan deze verwachtingen en dat leidt tot onderstaande opmerkingen.

1. Bestemming lichte horeca aan de Sluiskant

In het ontwerpbestemmingsplan is - zoals voorheen - in de bedrijfsruimten van reclamant aan de Sluiskant lichte horeca (categorie 1) toegestaan. Volgens de Staat van Horeca bij het ontwerpbestemmingsplan heeft lichte horeca een bvo tot 250 vierkante meter. Dit laatste is niet in overeenstemming met de bestaande situatie. Restaurant Fratelli heeft een bvo van 420 vierkante meter. Het college van B&W heeft in 2018 in beginsel toestemming gegeven om de bedrijfsruimte Sluiskant 21 samen te voegen met de bedrijfsruimte op Damstraat 1, om daar een tapasrestaurant mogelijk te maken. Dan wordt dat een restaurant met een bvo van 378 vierkante meter. Ook dat is niet in overeenstemming met de bestemming lichte horeca volgens reclamant.

Reclamant heeft meegewerkt aan de uitbreiding van restaurant Fratelli tot de huidige bvo en ook aan de uitbreiding van Sluiskant 21. De medewerking is verleend in samenhang met de Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan Damplein 2011. In deze staat wordt geen maximum oppervlakte gesteld aan de bedrijfsoppervlakte. De

huidige Staat van Horeca-activiteiten stelt echter wel een maximum oppervlakte waardoor de twee eerder genoemde bedrijven gaan vallen in de categorie 'middelzware horeca'. Daarmee vervalt de grondslag voor hun exploitatie aan de Sluiskant.

Reclamant acht dit ongewenst. Daarnaast wil ze ook niet dat de bedrijfsruimten geëxploiteerd kunnen als middelzware horeca. Dit laatste zou een onacceptabele opening bieden naar een café of barfunctie voor deze ruimte volgens reclamant.

Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgestelde Staat van horeca-activiteiten welke als bijlage bij de regels van het ontwerpbestemmingplan "Stedelijk" is gevoegd. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan pas aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd als vooraf is geregeld dat beide bedrijfsfuncties, onder het nieuwe bestemmingsplan en de daarbij behorende Staat van Horeca-activiteiten, tot de categorie 'lichte horeca' worden gerekend.

2. Horeca categorie 2 op het Damplein

Reclamant geeft aan dat er op het adres Damplein 33 zich een café bevindt. Reclamant stelt dat dat het bedrijf een zware bron van overlast is voor de omwonenden. Het gaat vooral om geluidsoverlast afkomstig van het terras, overlast van auto's en motoren die zich rond het terras ophouden en overlast van groepen bezoekers die rond sluitingstijd de straat op gaan. Reclamant geeft aan dat omwonenden hier al langere tijd niet meer over klagen bij de gemeente en de politie omdat dit nooit tot afdoende acties heeft geleid.

Reclamant geeft aan dat het perceel Damplein 33 de bestemming 'Gemengd' heeft in het ontwerpbestemmingsplan. Op die bestemming is horeca categorie 1 toegestaan. Reclamant stelt dat op basis van artikel 51.2.1 van de regels het mogelijk is om het gebruik als café ongelimiteerd voort te zetten. Reclamant is van mening dat dit onjuist is en stelt daarom voor om het betreffende artikel uit te breiden dat tot strekking heeft dat de gemeente aan het strijdige gebruik een eind kan maken op het moment dat een vergunninghouder de exploitatie stopt of wil overdragen. Met z'n bepaling heeft de gemeente het noodzakelijke basisinstrument om in voorkomende gevallen actief aan strijdig gebruik een einde te maken stelt reclamant.

3. Leegstand bedrijfspanden en preventie ondermijning in het Damcentrum

Reclamant geeft aan dat landelijk, door ingrijpende veranderingen in de detailhandel, de structurele leegstand van bedrijfspanden in winkelgebied toeneemt. Ook in het Damcentrum is hier sprake van. In 2020 heeft reclamant een bijdrage geleverd aan de evaluatie van de Economische Agenda 2017-2020 en haar grote zorgen uitgesproken over de leegstand in het Damcentrum. Dit leidt tot het afglijden van de kwaliteit van het winkelbestand, waaronder het groeiend aantal fastfoodbedrijven die slecht zijn voor de volksgezondheid aldus reclamant.

Daarnaast heeft reclamant ook gewezen op het gevaar van ondermijning door vestiging van twijfelachtige ondernemingen in leegstaande panden. Het Landelijk Strategisch Overleg Aanpak Ondermijning (LSOAO) en de Vereniging Nederlandse gemeenten waarschuwen daar met nadruk voor. Beide partijen verwijzen daarbij naar categorieën bedrijven die ook in het Damcentrum aanwezig zijn, stelt reclamant.

De effectieve bestrijding van leegstand van bedrijfsruimten is omzetting naar een woonfunctie geeft reclamant aan. In de detailhandels- en horecastructuurvisie Leidschendam-Voorburg 2019 is deze optie ook aangegeven voor het Damcentrum. Reclamant stelt daarom voor bij de bestemming 'Gemengd' om op de Damlaan en het Damplein de functie 'wonen' toe te voegen aan de lijst met functies voor de begane grond. En, waar mogelijk, in die lijst de functie horeca uit te sluiten. Zo kan de gemeente, volgens reclamant, middels een binnenplanse afwijking de vestiging van nieuwkomers in de hand houden. Het woon- en leefklimaat in het Damcentrum zal hierdoor in de komende jaren verbeteren.

Tot slot van dit onderdeel stelt reclamant voor om de mogelijkheid te benutten tot aanwijzing en uitsluiting van specifieke vormen van detailhandel in de lijst met functies op de begane grond. Daarmee kan in de komende jaren de vestiging van bijvoorbeeld kapsalons, zonnestudio's, tattooshops, kringloopwinkels, autoverhuurbedrijven en dergelijke in vrijkomende winkelpanden aan de Damlaan en het Damplein worden voorkomen stelt reclamant. Gebruik van deze mogelijkheid vormt dan de gewenste opstap naar de door reclamant gewenste introductie van vestigingsvergunningen voor het Damcentrum.

4. Onduidelijke status van het winkelgebied in het Damcentrum

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" wordt een onderscheid gemaakt tussen een regionaal en een lokaal verzorgend winkelcentrum. Het de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk tot welk winkelgebied het Damcentrum wordt gerekend:

In paragraaf 2.1.2.3 wordt gesproken over vier kernwinkel-gebieden, waaronder het Damcentrum. Het winkelgebied van dit centrum wordt omschreven als een "combinatie van het boodschappencluster met het aantrekkelijke toeristisch recreatieve horeca verblijfsgebied rond de sluis". De speciaalzaken, waarover eerder in 2.1.1.2 wordt gesproken zijn hier buiten beeld gebracht. Dat is ook het geval in paragraaf 2.2.4 waar Leidschendam Centrum een dubbel profiel krijgt: "enerzijds een compact en volwaardig dagelijks boodschappencentrum met nadruk op het verscluster voor de directe omgeving, anderzijds een aantrekkelijk dag- en avond horeca locatie aan de Vliet voor een breed publiek".

De onduidelijkheid over de status van het winkelgebied wordt verder vergroot door bijlage 4 behorende bij de regels met daarin het overzicht van lokaal verzorgende winkelcentra, stelt

reclamant. Daarin zijn wel Centrum Voorburg en de Julianabaan opgenomen, maar het Damcentrum echter niet. Het is voor de economische ontwikkeling van het centrum belangrijk dat het ontwerp de aanwezige en potentiële ondernemers en hun (potentiële) klantenkring hier duidelijkheid geeft. Dat is met name belangrijk omdat het Masterplan voor het Damcentrum en de bestemmingsplannen de ontwikkeling van een hoogwaardig winkelgebied tot doel heeft met speciaalzaken die zich op een bovenlokale klantenkring richten en winkels in het middensegment, aldus reclamant.

Als het winkelgebied een lokale status heeft dan heeft dit ook gevolgen voor de functie van de parkeergarage onder het Damplein, stelt reclamant.

5. Ongelijk speelveld

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 12.2.2 van de toelichting is opgenomen dat met een aantal stakeholders vooroverleg is geweest over het verankeren van hun mogelijke belangen in het ontwerpbestemmingsplan. Op de lijst van geraadpleegde stakeholders ontbreken wijkverenigingen en andere actieve bewonersorganisaties. Reclamant vindt dit onbegrijpelijk. Wijkverenigingen e.d. behartigen een veelheid van belangen, zeker ook op het gebied van de ruimtelijke ordening. Reclamant geeft aan dat zij al meer dan 5 jaar de professionele expertise en ervaringsdeskundigheid biedt van haar leden bij de uitvoering van de bestemmingsplannen voor het Damcentrum en het Damplein.

Door de wijkverenigingen en organisaties niet toe te voegen aan de lijst van geraadpleegde stakeholders zijn deze aangewezen op het indienen van zienswijzen. Reclamant maakt hier bezwaar tegen omdat dit leidt tot een ongelijk speelveld met de stakeholders op de lijst. Daarnaast roept het, volgens reclamant, vragen op over de omgang van de gemeente met organisatie van ingezetenen die op wijkniveau belangen op het gebied van ruimtelijke ordening behartigen. Het minste wat de gemeente kan toezeggen is dat de wijkverenigingen en andere bewonersorganisaties worden toegevoegd aan de lijst van stakeholders als in een volgende ronde het stedelijk en landelijk bestemmingsplan worden samengevoegd.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad 1.

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 worden overgenomen vanuit het voorgaande bestemmingsplan, in dit geval bestemmingsplan “Damplein 2011”. In dat plan ligt op het betreffende perceel de bestemming ‘Centrum’ met de aanduiding ‘horeca’. In de regels is vervolgens bepaald dat er horeca gevestigd kan worden tot maximaal categorie 1 e.e.a. zoals opgenomen in de bij het plan behorende Staat van Horeca-activiteiten (zogenaamde ‘licht horeca’). In categorie 1d is bepaald dat dergelijke bedrijven een bedrijfsvloeropervlakte mogen hebben van meer dan 250 m².

Ondertussen zijn de panden Sluiskant 16 en 17-18 samengevoegd ten behoeve van één horecabedrijf. Reclamant heeft gelijk als hij stelt dat dit een strijdige situatie oplevert met de bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Stedelijk’ als bijlage bijgevoegde ‘Staat van Horeca-activiteiten’. Hierin is opgenomen dat lichte horeca maximaal een bedrijfsvloeroppervlakte mag hebben van maximaal 250 m². Om het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk” te harmoniseren met de verleende omgevingsvergunning zal er een toevoeging worden gedaan in de bij regels behorende ‘Staat van Horeca-activiteiten’ welke ervoor zorgt dat de bestaande horeca met een oppervlakte 420 m² is toegestaan binnen horecacategorie 1 voor de panden Sluiskant 16 t/m 18.

In 2018 heeft het college randvoorwaarden vastgesteld waaronder het bereid is om haar medewerking te verlenen aan uitbreiding van de ruimte voor horeca in de panden Damstraat 1/Sluiskant 21. Als aan de gestelde randvoorwaarden kon worden voldaan kan er medewerking worden verleend. Tot op heden is er geen omgevingsvergunning aangevraagd welke voldoet aan de gestelde voorwaarden. Dit betekent concreet dat er geen strijdige situatie is met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” en er ook geen aanleiding is om dit aan te passen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”.

Ad 2.

Zoals eerder is vermeld is het bestemmingsplan “Stedelijk” conserverend van aard. Dit betekent concreet dat bestaande legale situaties worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor het pand Damplein 33 betekent dat de bestaande gebruiksfunctie (i.c. een café) als zodanig wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”. Klachten m.b.t overlast van de betreffende locatie kan reclamant melden bij de gemeente en politie. Het bestemmingsplan is hiervoor geen instrument.

Ad 3.

De wereld om ons heen is continue in beweging. Zo ook de retailwereld. Zoals al meerdere malen is aangegeven is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 worden overgenomen vanuit het voorgaande bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is geconstateerd dat er een fout is gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de Damlaan was de ‘Gemengd’ opgenomen terwijl dit de bestemming ‘Gemengd – 1’ had moeten zijn. Binnen deze laatste bestemming is het (net als bij het vigerende bestemmingsplan “Damcentrum”) mogelijk om de begane grond te gebruiken voor een woonfunctie.

Naast de voorbereidingen om, via de bestemmingsplannen “Stedelijk” en “Landelijk”, te komen tot een (voorlopig) omgevingsplan treft de gemeente ook voorbereidingen voor een gemeentelijke omgevingsvisie, een van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. Een omgevingsvisie schetst op verhalende wijze de toekomst en is bindend voor de gemeenteraad (niet voor inwoners). Bij deze visie staan integraliteit en belangenafweging centraal. De gemeente stelt de omgevingsvisie

stapsgewijs op. In 2019 is het Kompas voor de leefomgeving vastgesteld. Als volgende stap op weg naar de gemeentelijke omgevingsvisie heeft de gemeenteraad in het najaar van 2021 vier belangrijke bouwstenen vastgesteld, te weten:

- Groene woongemeente;
- Lokale energiestrategie en transitievisie;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid.

Deze bouwstenen vormen een belangrijke tussenstap in het proces. De omgevingsvisie zelf wordt in de volgende collegeperiode opgesteld en vastgesteld. De bouwstenen bouwen voort op het Kompas en vormen de agenda voor de op te stellen omgevingsvisie. De (on)wenselijkheid van het omzetten en/of toevoegen van functies in de Damlaan wordt, via de bouwstenen 'Groene woongemeente' en 'Economie en bedrijvigheid', in de gemeentelijke Omgevingsvisie verder uitgewerkt.

Ad 4.

De raad is van mening dat de beschrijving, zoals opgenomen in paragraaf 2.1.2.3 van de plantoelichting, juist en volledig is. Het Damcentrum behoort, samen met de Westfield Mall of the Netherlands, de Julianabaan en het Huygenskwartier, tot de vier kernwinkelgebieden van de gemeente. Binnen deze kernwinkelgebieden kunnen twee categorieën worden onderscheiden, te weten regionaal verzorgende winkelcentra (alleen de Mall behoort tot deze categorie) en lokaal verzorgende winkelcentra (de Julianabaan, het Huygenskwartier en het Damcentrum). De status van het Damcentrum is derhalve die van (a) een lokaal verzorgend winkelcentrum, (b) behorend tot de vier gemeentelijke kernwinkelgebieden.

Ad 5.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn een aantal op grond van de Wro voorgeschreven stakeholders aangeschreven. De lijst met aangeschreven partijen is te vinden in artikel 12.2.2. Dit zijn veelal instanties die een specifiek belang hebben binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Stedelijk". hierbij valt de denken aan o.a. buurgemeenten, hoogheemraadschappen en nutsbedrijven.

Een vereniging als die van reclamant is als belangenbehartiger gelijk te stellen aan individuele bewoners en/of eigenaren binnen onze gemeente. Deze groep belanghebbenden, als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht, is middels de periode van inzage (25 juni 2021 t/m 5 augustus 2021) in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen.

Zoals eerder is aangegeven is het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk" een consoliderende stap ter voorbereiding op de aanstaande Omgevingswet. Bij het vormgeven en opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie en het daaropvolgende omgevingsplan maakt de gemeente graag gebruik van de kennis en kunde van haar inwoners, belangenverenigingen en bewonersorganisaties. Zo wordt het omgevingsplan in co creatie met de inwoners opgesteld. Wij nodigen reclamant van harte

uit om deel te nemen aan het participatieproces om te komen tot een gemeentelijke omgevingsvisie en daarop volgens een gemeentelijk omgevingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

16. *Reclamant 16, particulier, woonachtig in Leidschendam.*

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant geeft aan dat er 30 jaar geleden een vergunning is verleend voor het realiseren van een berging. Reclamant ziet deze berging niet terug op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de desbetreffende berging in te tekenen.

Beantwoording van de zienswijze:

Reclamant heeft gelijk. Op 3 maart 1992 is er een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een tuinschuur op zijn perceel. Het bestemmingsplan “Stedelijk” is opgebouwd volgens een bepaalde systematiek. In deze systematiek worden alleen hoofdgebouwen (woningen) opgenomen in een bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken (bv. een tuinschuur) liggen in het zogenaamde bebouwingsgebied maar worden niet specifiek op verbeelding weergegeven.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

17. *DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij, gevestigd in Amsterdam, namens reclamant 17.*

Inhoud van de zienswijze:

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij geeft haar namens cliënt (hierna: reclamant), aan dat er in de sloot grenzend aan de tuin van reclamant (binnen de bestemming ‘Water’) al ruim 20 jaar een klein roeibootje ligt. Dit roeibootje is bevestigd aan de (eigen) vlonder in de achtertuin van reclamant.

Reclamant stelt dat het bootje zonder problemen op onderhavige locatie ligt en dat het college van B&W reeds kenbaar heeft gemaakt dat, vanuit ruimtelijk oogpunt en vanuit vaarwegbeheer, er geen bezwaren zijn om een ligplaats in te nemen.

Reclamant wil het roeibootje (in ieder geval zolang zij op het adres woonachtig is) behouden en verzoekt derhalve om het gebruik positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”.

Beantwoording van de zienswijze:

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 worden overgenomen vanuit het voorgaande plan. Daarnaast zijn de verleende omgevingsvergunningen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In de tussenliggende periode (tussen vaststelling van het bestemmingsplan “De Rietvink 2009” en het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” is er geen omgevingsvergunning verleend om een bootje aan leggen bij het pand van reclamant).

Reclamant heeft op 15 juli 2019 een aanvraag ingediend voor het plaatsen van een voorwerp op, in of boven het water. In de desbetreffende aanvraag staat dat het gaat om een roeiboot welke aan een eigen vlonder van de eigen achtertuin is gelegen. Deze aanvraag is bij besluit van 4 oktober 2019 door het college van burgemeester en wethouders geweigerd. Reclamant heeft een bezwaarschrift ingediend welke is behandeld door de gemeentelijke commissie voor bezwaarschriften. Deze commissie heeft het college geadviseerd om het bestreden besluit in stand te laten. Het college heeft dit advies overgenomen in haar besluit van 1 juli 2020.

Reclamant heeft het besluit van 1 juli 2020 in beroep voorgelegd bij de bestuursrechter. Op het moment dat deze zienswijzennota is opgesteld is er nog geen uitspraak gedaan in deze zaak. Op dit moment zien wij dan ook geen grond om het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk” aan te passen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

18. Reclamant 18, Gasunie transport services, gevestigd in Groningen.**Inhoud van de zienswijze:**

Gasunie transport services (hierna: reclamant) stelt dat op een groot aantal locaties in het plangebied de ligging van de gastransportleidingen onjuist op de verbeelding is geprojecteerd. De daadwerkelijke ligging komt niet overeen met de nu opgenomen hartlijn en bij afsluiterlocaties zijn niet alle leidingen meegenomen binnen de belemmeringsstroken.

Daarnaast is de weergegeven belemmeringsstrook (dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’) op een groot aantal locaties in het plangebied te smal. De belemmeringsstrook voor regionale gastransportleidingen dient wettelijk 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Reclamant verzoekt om de belemmeringsstrook te verbreden tot de eerder genoemde afstand van 4 meter.

Reclamant verzoekt om rondom het bestaande gasontvangstation (W-277 in Leidschendam) de aanduidingen 'Veiligheidszone - gasontvangstation 1' en 'veiligheidszone – gasontvangstation 2' op te nemen. Zodoende wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.

Voor het genoemde station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit bepaalt dat deze afstanden gemeten dienen te worden vanaf de opstelplaats, in casu is de opstelplaats het hekwerk rond het gasontvangstation.

Reclamant geeft aan dat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Het huidige artikel 'Leiding - Gas' (artikel 32 in het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk") voldoet niet aan artikel 14 van het Bevb. Reclamant verzoekt om het artikel op een aantal punten aan te passen, te weten:

- **aanpassingen artikel 32.5.1 (omgevingsvergunningenstelsel)**

Reclamant verzoekt om het 'aanleggen van paden' toe te voegen. Daarnaast verzoekt reclamant om de maatvoering in artikel 32.5.1 onder f te schrappen;

- **gebruik term 'zakelijkrecht strook' of 'belemmerende strook'**

Beide termen worden nu door elkaar gebruikt. Reclamant verzoekt om de term 'belemmerende strook' te gebruiken;

- **vaststellen rangorde dubbelbestemmingen / opnemen voorrangsbepaling**

Reclamant stelt dat er, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een onderlinge rangorde moet worden aangegeven tussen de verschillende dubbelbestemmingen. Reclamant verzoekt om dit zodanig te regelen dat de dubbelbestemming 'Gas - Leiding' bij het samenvallen met alle andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt;

- **schrappen opgenomen afwijkingsbevoegdheden 48.3.2 en 48.3.3**

Reclamant verzoekt om beide artikelen te verwijderen aangezien beide artikelen in strijd zijn met het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In navolging van het verzoek om de aanduidingen 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone – gasdrukmeet- regelstation 2' op de verbeelding op te nemen verzoekt reclamant om daarbij de volgende planregels op te nemen:

1. Veiligheidszone - gasontvangstation 1;
2. Veiligheidszone - gasontvangstation 2.

Reclamant heeft hiervoor een voorbeeld bijgevoegd.

Reclamant verzoekt om alle genoemde wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk".

Beantwoording van de zienswijze:

Bij het intekenen van de gasleidingen op de verbeelding is gebruikt gemaakt van de digitale gegevens die door reclamant eerder zijn verstrekt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de digitale leidinggegevens opnieuw aangevraagd bij de Gasunie transport services. De verstrekte leidinggegevens zijn integraal verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De op de verbeelding weer te geven belemmeringsstrook is daarnaast overal in lijn gebracht met de wettelijke maatvoering van 4 meter. In de regels (artikel 32 'Leiding - Gas') van het ontwerpbestemmingsplan was deze afstand wel al correct opgenomen.

Rondom het bestaande gasontvangststation (W-277 in Leidschendam) zijn op de verbeelding de aanduidingen 'Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 1' en 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation 2' opgenomen. De regels behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de artikelen 48.4 en 48.5 Met het opnemen van de aanduidingen en bijbehorende regels wordt voldaan aan de wettelijke verplichting.

Het artikel 'Leiding – Gas' (artikel 32) is conform het verzoek van reclamant aangepast in de planregels. De gevraagde voorrangsbepaling door reclamant, welke op basis van jurisprudentie opgenomen dient te worden, was al reeds aanwezig in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

19. Reclamant 19, Wijkvereniging Oud Voorburg, gevestigd in Voorburg.**Inhoud van de zienswijze:**

Wijkvereniging Oud Voorburg (hierna: reclamant) vertegenwoordigt de wijk gelegen tussen de Vliet, Broeksloot, de A12 en Randstadrail. Het is een gebied dat nu onder het vigerende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" valt. Het betreft hier overwegend vooroorlogse bebouwing in karakteristieke straten en woonbuurten. Reclamant staat voor het bevorderen van het in stand houden van deze karakteristieke woonbuurten en leefbaarheid in de ruimste zin van het woord.

Ten behoeve van de voorbereiding op de Omgevingswet zijn van de vele bestaande bestemmingsplannen twee overzichtelijke bestemmingsplannen opgesteld. Doel is om meer eenduidigheid te creëren in de regelgevingen en waar nodig meer flexibiliteit. Het uitgangspunt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "Stedelijk" was dat de bouwmogelijkheden in principe hetzelfde blijven als in de vigerende bestemmingsplannen en dat aanpassingen in de tekst zijn bedoeld voor de overzichtelijkheid en het terugbrengen naar een uniforme regeling.

Na het lezen van het ontwerpbestemmingsplan ontstaat er bij reclamant de indruk dat er in dit concept, in vergelijking met de vigerende regelingen, veel minder aandacht en ambitie is ten aanzien van het behouden van het historisch erfgoed in Oud Voorburg.

Reclamant constateert aandacht voor de oude kernen (beschermd dorpsgezicht) en historische linten, maar weinig aandacht voor de overige waardevolle vooroorlogse wijken. Reclamant geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” (*in navolging van rijksbeleid, Bro, de verplichting om cultuurhistorie op te nemen in bestemmingsplannen*) een duidelijkere ambitie toont om de kwaliteiten van het oude Voorburg te behouden. Dit blijkt uit meer uitdrukkelijke uitspraken in het vigerende bestemmingsplan, uitspraken die niet zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk”.

Reclamant geeft hieronder aan de hand van het vigerende bestemmingsplan “Oosteinde – Parkweg” een aantal voorbeelden waaruit die aandacht blijkt.

“4.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is vrij consoliderend van aard. Met andere woorden, de bestaande situatie wordt bestemd zoals deze is. Maat niet alleen omdat er geen ontwikkelingen op de plank liggen wordt er consoliderend bestemd. Ook omdat de wijk, zoals hij nu is, bepaalde kwaliteiten in zich heeft die het beschermen waard zijn.”

In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” is het beschermen van het plangebied van Oud Voorburg nergens als zodanig benoemd, volgens reclamant.

“4.3.7 De Woongebieden

De woongebieden in het plangebied hebben elk hun eigen kenmerken en kwaliteiten, in dit bestemmingsplan worden deze kwaliteiten beschermd. Deze kenmerken hebben betrekking op aspecten waaruit de bebouwde en onbebouwde gebieden binnen het plangebied zijn opgebouwd, zoals de straatprofielen, bouwhoogte en architectuur. Bij nieuwbouw en verbouw van woningen gaat het om het borgen van de kenmerken behorende bij de woonbuurt. Dit bestemmingsplan heeft vooral betrekking op de uiterlijk vorm van de bebouwing. Hiervoor zijn regels opgenomen voor goothoogte, bouwhoogte, erkers en bijgebouwen. Overige kenmerken binnen het plangebied zijn geborgd in de welstandsnota. Hierbij gaat het o.a. om kleurstelling, geleding en overige stijlkenmerken. In het bestemmingsplan worden de rooilijnen strak aangehouden zodat nieuw- en verbouwprojecten zich moeten voegen in het originele straatbeeld.”

In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” komen de begrippen ‘beschermen’, ‘rooilijnen’, ‘straatprofielen’ enkel voor in relatie tot de oude kernen en linten, maar niet in relatie tot het ‘overige’ oude Voorburg met de vele karakteristieke vooroorlogse bebouwing, aldus reclamant.

“7.2 Cultuurhistorie II

Deze paragraaf benoemt de Vlietzone met cultuurhistorische dubbelbestemming. De grenzen van de Vlietzone worden expliciet benoemd en getoond in een kaartbeeld, Park Vronesteyn en Vlietwijk behoren ook tot deze zone. De cultuurhistorische waarde van de wijken wordt benoemd als waardevol, met cultuurcultuurhistorische dubbelbestemming, zie onder meer:

7.2.4.3 Woonwijken

“Park Vronesteyn... is een riant opgezette karakteristieke woonwijk met bebouwing uit voornamelijk de jaren '20. Gezien de herkenbaarheid en homogeniteit van de bebouwing, gelegen tussen de Vliet en het Oosteinde geldt de dubbelbestemming ‘Cultuurhistorie Vlietzone’ voor dit gehele ensemble.... Voor het gehele Park Vronesteyn geldt dat de herkenbaarheid, karakteristiek en continuïteit van de cultuurhistorische waarden van de architectuur en het groen behouden dient te blijven.

Ook Vlietwijk wordt op vergelijkbare wijze genoemd. In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” is de Vlietzone ook veelvuldig benoemd maar er is geen kaart opgenomen en het is niet duidelijk waar de grenzen liggen. In de tekst wordt vooral veel aandacht besteed aan het groene karakter en aan het Oosteinde, andere wijken worden niet benoemd.”

3.2.2.3 Wijkeigen elementen en identiteit

“Binnen bijna het gehele plangebied bestaat het straatprofiel uit de weg het trottoir de voortuin en het gebouw. Deze opbouw is kenmerkend voor het plangebied en een essentiële drager van de ruimtelijke kwaliteit.”

Bovenstaande voorbeelden gebruik reclamant om te illustreren waar zijn indruk mede op gebaseerd is. Uitspraken die genoemde kwaliteiten voor het gehele plangebied Oud Voorburg benoemen zijn niet te vinden in het ontwerpbestemmingsplan, aldus reclamant.

Deze constatering baart reclamant zorgen. Juist omdat de gemeente voortvarend uitbreidt met nieuwe bouwprojecten is van belang om de identiteit van vooroorlogse straten en wijken te beschermen en richtlijnen mee te geven voor ontwikkelingen zoals nieuwbouw of sloop en nieuwbouw binnen het oude Voorburg. Om te voorkomen dat initiatiefnemers hun vrijheden gaan misbruiken is er naar de mening van reclamant juist behoefte aan méér beleid en ambitie om de karakteristieken van de verschillende wijken te beschermen en waar mogelijk te versterken. In het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” lijkt de ambitie om dit erfgoed te koesteren en te versterken echter af te nemen.

Reclamant verzoekt dan ook om de genoemde thema's zorgvuldig en compleet over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk”. Reclamant gaat hierover graag met de gemeente in gesprek. Op die wijze hoopt reclamant een constructieve bijdrage te leveren aan de bouwstenen voor het toekomstige omgevingsplan.

Het is voor reclamant niet duidelijk hoe lang de 2 bestemmingsplannen geldig zullen zijn. De ingangsdatum voor de Omgevingswet wordt keer op keer uitgesteld. De 2 bestemmingsplannen worden 1 omgevingsplan op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Gemeenten mogen daarna tot 2029 de tijd nemen om een omgevingsvisie en vervolgens een omgevingsplan vast te stellen. Reclamant vraagt zich af er dan een risico is dat ze met de inhoud van de 2 bestemmingsplannen nog vele jaren verder moeten. Het is daarnaast, volgens reclamant, onduidelijk welke beroepsmogelijkheden er voor burgers openstaan in de interim-periode waarin er nog geen goedgekeurde omgevingsvisie en omgevingsplan ligt. Reclamant verzoekt om hier duidelijkheid over te geven in de voorliggende nota.

Reclamant geeft aan dat inmiddels is besloten dat de nieuwe gemeenteraad met de bouwstenen verder zal gaan en een omgevingsvisie gaat vormgeven en vaststellen. Daarna volgt het nieuwe omgevingsplan. De participatie van de burgers is in dit proces nog niet goed vastgelegd volgens reclamant. Voor een zinnige participatie/co-creatie zullen de burgers ook geïnformeerd moeten worden. De gemeenteraadsleden worden geïnformeerd in een besloten raadswerkgroep.

Voor een goede participatie moeten de burgers over meer informatie kunnen beschikken. Een Plan van Aanpak' is daarvoor noodzakelijk en misschien het inschakelen van een bureau dat ervaring heeft met het begeleiden van burgers in het participatietraject naar een nieuw omgevingsplan. Co-creatie zal goede resultaten geven als er door goed geïnformeerde burgers wordt meegedacht stelt reclamant.

Reclamant betreurt het dat dit belangrijke stuk in de zomervakantie ter inzage is gelegd. Het is een vakantieperiode waardoor de mogelijkheid om het ontwerpbestemmingsplan goed door te nemen en te beoordelen voor velen die met vakantie zijn niet mogelijk is.

Reclamant heeft zijn zienswijze op 19 november 2021 per mail aangevuld en vraagt nogmaals om meer bescherming voor grote delen van het oude Voorburg. Er is aandacht voor de oude kernen via het 'beschermd dorpsgezicht', historische linten, de gehele Vlietoever en aantal panden. Het niet opnemen c.q. verwijzen naar bepaalde buurten met cultuurhistorische waarden is voor reclamant niet acceptabel. Reclamant verzoekt om grote delen van het oude Voorburg een cultuurhistorische dubbelbestemming te geven en dit ook juridisch te formaliseren in de planregels en op de verbeelding.

Beantwoording van de zienswijze:

Op dit moment heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg meer dan 100 ruimtelijke plannen. In deze plannen is aangegeven hoe de gronden binnen de gemeente gebruikt mogen worden en welke bouwmogelijkheden/andere werkzaamheden op deze gronden zijn toegestaan. Deze wijze van het bestemmen van gronden gaat in de toekomst veranderen met de komst van de Omgevingswet. Met de invoering van deze nieuwe wet op 1 juli 2022 beschikt de gemeente nog maar over één ruimtelijk

plan voor het gehele grondgebied: het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de komende jaren alle beleidsstukken en alle verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving samengevoegd. Hierdoor wordt het omgevingsrecht in de toekomst meer inzichtelijk, meer samenhangend en eenduidiger.

Het bestemmingsplan “Stedelijk” is een eerste, voorbereidende stap op weg naar het uiteindelijke omgevingsplan. Zodra de Omgevingswet in werking treedt wordt dit bestemmingsplan, samen met het bestemmingsplan “Landelijk” van rechtswege samengevoegd tot één omgevingsplan en worden alle verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan geïntegreerd in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan “Stedelijk” is conserverend van aard, het voorziet slechts in bestemmingsregelingen waarin enkel de huidige planologische situatie is vastgelegd. Dit laatste betekent ook dat wij op dit moment geen vervolg kunnen geven aan het verzoek van reclamant om een groot deel van het oude Voorburg aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol middels een dubbelbestemming.

Wij begrijpen de indruk van reclamant dat er naar zijn mening, in vergelijking met vigerende planologische regelingen, veel minder aandacht is ten aanzien van het behouden van historisch erfgoed in Oud Voorburg. Deze indruk wordt veroorzaakt door de schaalgrootte van het bestemmingsplan “Stedelijk”. Bij een bestemmingsplan als bijvoorbeeld “Oosteinde - Parkweg” worden alle hoofdstukken in de plantoelichting toegespitst op het plangebied van dat bestemmingsplan. Nu het plangebied de gehele stad (met uitzondering van het landelijk gebied) bestrijkt is ervoor gekozen om meer op hoofdlijnen te beschrijven in plaats van op detailniveau. Hierdoor kan de indruk worden gewerkt dat de gemeente het bestaande historisch erfgoed minder belangrijk vindt maar dat is niet aan de orde.

Naast de voorbereidingen om, via de bestemmingsplannen “Stedelijk” en “Landelijk”, te komen tot een (voorlopig) omgevingsplan treft de gemeente ook voorbereidingen voor een gemeentelijke omgevingsvisie, een van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. Een omgevingsvisie schetst op verhalende wijze de toekomst en is zelfbindend voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad (niet voor inwoners). Bij deze visie staan integraliteit en belangenafweging centraal. De gemeente stelt de omgevingsvisie stapsgewijs op. In 2019 is het Kompas voor de leefomgeving vastgesteld. Als volgende stap op weg naar de gemeentelijke omgevingsvisie heeft de gemeenteraad in het najaar van 2021 vier belangrijke bouwstenen vastgesteld, te weten:

- Groene woongemeente;
- Lokale energiestrategie en transitievisie;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid.

Deze bouwstenen vormen een belangrijke tussenstap in het proces. De omgevingsvisie zelf wordt in de volgende collegeperiode opgesteld en vastgesteld. De bouwstenen bouwen voort op het Kompas en vormen de agenda voor de op te stellen omgevingsvisie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groene woongemeente in de regio. De gemeente telt drie unieke kernen, Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Deze kernen bestaan uit diverse wijken die vrijwel allemaal hun eigen karakter en identiteit hebben. Inwoners geven aan dat de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg zijn:

- Groen en rijk aan historie;
- Rustig stedelijk en hoogwaardig wonen;
- Hoog niveau aan voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, winkels);
- Goede bereikbaarheid van de hele Randstad.

Elke vast te stellen bouwsteen wordt gebaseerd op de hierboven genoemde kernkwaliteiten. Voor reclamant is de kernkwaliteit 'Groen en rijk aan historie' hopelijk een signaal dat de gemeente Leidschendam-Voorburg trots is op haar historische gebieden, panden en objecten en voornemen is deze (en andere) kernkwaliteiten behouden en te versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente zichzelf verder ontwikkelen als toekomstbestendige gemeente.

Zoals eerder aangegeven vormen de 4 bouwstenen input voor de op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. Naast de input uit de bouwstenen wordt er ook een uitgebreid participatietraject opgestart om samen met stakeholders invulling te geven aan de omgevingsvisie. Wij hechten aan een zorgvuldige samenwerking met stakeholders in dit traject wat uiteindelijk een vervolg krijgt in het opstellen van het gemeentelijke omgevingsplan. Wij hechten aan een zorgvuldige samenwerking met stakeholders in dit traject wat uiteindelijk een vervolg krijgt in het opstellen van het gemeentelijke omgevingsplan. Wij nodigen reclamant hierbij van harte uit om deel te nemen aan het participatietraject.

Om te benadrukken dat de gemeente het historische erfgoed in het vast te stellen bestemmingsplan belangrijk vindt is de toelichting op aantal onderdelen aangevuld, daarbij wel rekening houdend met de schaalgrootte van het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk". In het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk" is dit het meest 'zichtbaar' door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' langs de gehele oever van de Vliet en een aantal panden met de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol'.

Daarnaast wijzen wij er nog op dat de zienswijze van reclamant feitelijk vooral ziet op de wijze waarop het aspect cultuurhistorie in de plantoelichting een plaats heeft gekregen. Echter, in de juridisch bindende onderdelen van het plan, de verbeelding en de regels, is het beschermingsniveau van cultuurhistorische waarden zoals dat voorkwam in de 'oude' afzonderlijke bestemmingsplannen voor

het stedelijk gebied integraal overgenomen. In zoverre leidt dit nieuwe bestemmingsplan dan ook niet in een minder adequate juridische borging van deze waarden.

Na vaststelling vervangt het bestemmingplan “Stedelijk” alle voorgaande bestemmingsplannen in het plangebied. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de op dat moment vigerende bestemmingsplannen van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan.

Het uitgangspunt voor het Omgevingsplan Leidschendam-Voorburg is de nog vast te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. Deze visie is het vertrekpunt om de juridische regelingen voor het omgevingsplan vorm te geven.

Zoals eerder is aangegeven is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een gedeelte van de vakantieperiode ter inzage gelegen, dat is een feit. Wij willen hierbij wel opmerken dat de inzagetermijn is gestart op vrijdag 25 juni 2021, ruim voor de officiële start van de zomervakantie in onze regio. Redelijkerwijs is hierdoor voor iedereen voldoende tijd en gelegenheid geboden om tijdig een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan te kunnen indienen.

De beroepsmogelijkheden, nadat het bestemmingsplan “Stedelijk” is vastgesteld, veranderen niet. Reclamant is, indien hij zich met het bestemmingsplan niet kan verenigen, in de gelegenheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

20. Architectenburo Van Vliet, gevestigd in Leidschendam, namens reclamant 20.

Inhoud van de zienswijze:

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” op zijn perceel nog de bestemming ‘Bedrijf’ rust. Reclamant geeft aan dat dit niet correct is aangezien hij een omgevingsvergunning bezit voor het omzetten van de voormalige bedrijfsbestemming naar de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van het realiseren van 2 woningen.

Beantwoording van de zienswijze:

Wij merken op dat de ‘zienswijze’ van reclamant ver na het sluiten van de zienswijzentermijn is ingediend bij de gemeente. Deze zienswijze is derhalve formeel niet-ontvankelijk. De raad ziet echter aanleiding om ambtshalve deze zienswijze van een beantwoording te voorzien en aanpassingen in het plan door te voeren.

Het is correct dat reclamant een omgevingsvergunning heeft voor realiseren van 2 woningen. Deze omgevingsvergunning is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”. Reclamant is schriftelijk al hiervan op de hoogte gesteld per brief van 31 augustus 2021.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

21. Reclamant 21, Jurable, gevestigd in Honselersdijk.

Inhoud van de zienswijze:

Jurable geeft namens zijn cliënt (hierna: reclamant) aan dat reclamant het pand in 2021 heeft aangekocht. Reclamant constateert dat de bestemming, welke in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel is gelegd, niet in overeenstemming is met een verleende omgevingsvergunning aan de voormalig eigenaar van het pand. Reclamant verzoekt derhalve om de bestemming aan te passen op basis van de eerdergenoemde omgevingsvergunning uit 2016 te weten het gebruik van het pand voor woondoeleinden met een kantoorfunctie.

Daarnaast stelt reclamant dat aan hem op 20 juli 2021 een omgevingsvergunning is verleend voor het gebruiken van het pand als een zelfstandige kantoorruimte.

Reclamant verzoekt om bij de vaststelling van het plan om aan het betreffende pand de bestemming ‘Wonen – Grondgebonden’ met de aanduiding ‘k’ (kantoor) toe te kennen.

Beantwoording van de zienswijze:

Wij merken op dat de ‘zienswijze’ van reclamant ver na het sluiten van de zienswijzentermijn is ingediend bij de gemeente. Deze zienswijze is derhalve formeel niet-ontvankelijk. De raad ziet echter aanleiding om ambtshalve deze zienswijze van een beantwoording te voorzien en aanpassingen in het plan door te voeren.

Het is correct dat reclamant stelt dat aan de voormalig eigenaar van het pand een omgevingsvergunning is verleend voor het gebruik van het pand voor woondoeleinden met kantoor. De omgevingsvergunning voor het gebruik van het gehele pand ten behoeve van kantoordoeleinden is verleend nadat het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk” voor iedereen ter inzage is gelegd. Deze termijn is gestart op 25 juni 2021 en eindigde op 5 augustus 2021. Het ontmoet geen ruimtelijke bezwaren om, ondanks dat de zienswijze niet-ontvankelijk is, tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant 21.

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt omgezet in de bestemming 'Gemengd - 1' zodanig dat de mogelijkheid bestaat om het pand te bewonen maar ook dat het pand gebruikt kan worden als volwaardig kantoor echter zonder baliefunctie (conform verleende omgevingsvergunning).

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

C. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN 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 nagekomen vooroverlegreactie van Dunea is toegevoegd in paragraaf 12.2.3. De gemeentelijke reactie hierop is toegevoegd als paragraaf 12.2.5. Door deze aanpassing zijn de opvolgende paragrafen automatisch vernummerd;
- Op basis van het vooroverleg van het Hoogheemraadschap van Delfland is paragraaf 9.5 tekstueel aangepast;
- Op basis van zienswijze 11 is het schone lucht akkoord toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- Op basis van zienswijze 13 is de toelichting in paragraaf 2.2.2.3 tekstueel aangepast;
- Op basis van zienswijzen 14 en 19 is de toelichting (onderdeel cultuurhistorie) op onderdelen tekstueel aangepast.

C2. WIJZIGINGEN IN DE REGELS

- Op basis van zienswijze 2 zijn de artikelen 30.2.5 en 31.2.7 toegevoegd;
- Op basis van zienswijze 6 is de aanduiding (sgd-k) toegevoegd;
- Op basis van zienswijze 13 is artikel 43 (Waarde - Cultuurhistorie Westbosch) toegevoegd;
- Op basis van zienswijze 15 is er een toevoeging gemaakt in de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';
- Op basis van zienswijze 18 is het artikel 'Leiding – Gas' aangepast. Daarnaast zijn de artikelen 48.4 'Veiligheidszone – gasontvangststation 1' en 48.5 'Veiligheidszone – gasontvangststation 2' toegevoegd en is artikel 48.3 'Veiligheidszone – bevi' uit de planregels verwijderd;
- Op basis van zienswijze 21 is de aanduiding (sgd-k1) toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Hierdoor is het mogelijk om het pand ook als zelfstandig kantoor (zonder baliefunctie) te gebruiken conform verleende omgevingsvergunning.

C3. WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING

- Op basis van zienswijze 6 is de aanduiding (sgd-k) toegevoegd op het perceel Delftsekade 31;
- Op basis van zienswijze 7 is de maximale bouwhoogte (naar 13 meter) aangepast;
- Op basis van zienswijze 8 zijn de percelen Damlaan 38 t/m 42a alsmede een perceel aan de Rijnlandstraat buiten het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk" gelaten;

- Op basis van zienswijze 9 is het bedoelde bouwplan verwerkt;
- Op basis van zienswijze 12 is de bestemming aangepast van 'Gemengd' naar 'Gemengd – 1';
- Op basis van zienswijze 13 is het volgende aangepast:
 - de bestemming 'Groen' is aangepast naar 'Wonen – Grondgebonden';
 - de aanduiding (bg) verwijderd op een gedeelte van het hoofdgebouw;
 - de aanduiding (bg) toegevoegd op de bijbehorende bouwwerken welke zijn gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
 - de aanduiding (sw-ggeb-hp) is toegevoegd;
 - de aanduiding waarde cultuurhistorie (cw) is toegevoegd.
- Op basis van zienswijze 20 is het bedoelde bouwplan verwerkt;
- Op basis van zienswijze 21 is de bestemming 'Maatschappelijk' aangepast naar 'Gemengd - 1' met toevoeging van de aanduiding (sgd-k1). De overige functies behorend bij 'Gemengd – 1' zijn uitgesloten op dit adres.

D. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

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, taalkundige of tekentechnische 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

- Paragraaf 3.1.1: 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' is vervallen en derhalve uit de toelichting verwijderd;
- Paragraaf 3.1.1: 'Nationale Omgevingsvisie' (NOVI) toegevoegd;
- Paragraaf 3.2.3: 'Provinciaal Omgevingsprogramma' toegevoegd;
- Paragraaf 3.4.24.1: 'Water en rioleringsplan 2016-2021' verwijderd;
- Paragraaf 3.4.24.1: 'Water en rioleringsplan 2022-2027' toegevoegd;
- Paragraaf 3.4.6.3: 'Klimaatplan 2009-2020: uitwerkingsakkoord voor Leidschendam-Voorburg' verwijderd;
- Paragraaf 3.4.8.4: 'Beleid fietsenbergingen' toegevoegd;
- Paragraaf 3.6: 'Bouwstenen als voorbereiding op de gemeentelijke omgevingsvisie' toegevoegd;
- Paragraaf 9.5: 'Water' is op onderdelen geactualiseerd en aangevuld in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 1.3.1 Bro;
- Paragraaf 12.2.3: de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland is toegevoegd alsmede de gemeentelijke reactie daarop in paragraaf 12.2.5;
- Bijlage 19 en 20: 'Klimaatplan 2009-2020' en 'uitvoeringsprogramma 2009-2020' zijn verwijderd. Beide beleidsdocumenten zijn op 7 december 2021 ingetrokken.

D2. AMBTSHALVE WIJZIGING IN DE REGELS

- Algemeen: het IDN-nummer is gewijzigd in NL.IMRO.1916.Stedelijk-VG01;
- Algemeen: verleende omgevingsvergunningen (al dan niet met een 'Verklaring van geen bedenkingen') zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan "Stedelijk". Indien nodig zijn vergunde activiteiten nader aangeduid met een aanduiding;

- Algemeen: de regel: '*Indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd (onderdeel realiseren hoofdgebouwen)*', is vervangen door:
 - Indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
 - Indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- Algemeen: de regel: '*betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²*' is verwijderd uit de artikelen waar deze regel overbodig was;
- Algemeen: de regeling voor 'bijbehorende bouwwerken' is in alle bestemmingen (indien van toepassing) herschreven, zonder dat hier juridische consequenties uit voortvloeien;
- Algemeen: de regel '*Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*' is verwijderd uit alle artikelen tenzij er sprake is van een 'cultuurhistorisch waardevol pand' binnen de desbetreffende bestemming;
- Algemeen: de vigerende planologische mogelijkheden zijn in overstemming gebracht met de vast te stellen regels in het bestemmingsplan "Stedelijk";
- Algemeen: binnen de 'Gemengde' bestemmingen is de rechtstreekse mogelijkheid voor het toelaten van horeca verwijderd. Deze regeling is vervangen door het door toevoegen van een aanduiding 'horeca is toegestaan tot maximaal de categorie van de Staat van Horeca-activiteiten' op de percelen waarin in de vigerende bestemmingsplannen ook al horeca is toegelaten;
- Artikel 1.131: definitie van 'Leisure' is toegevoegd aan de begripsbepalingen;
- Artikel 1.205: definitie van 'Woonzorgcomplex' is toegevoegd aan de begripsbepalingen;
- Artikel 3.2.3: regeling bijbehorende bouwwerken toegevoegd;
- Artikelen 3.3.1, 6.3.1, 8.3.1, 11.3.1, 12.3.1, 13.3.1 en 22.3.1: regeling 'dakterrassen' toegevoegd voor het realiseren van een dakterras bij een (bedrijfs)woning;
- Artikel 6.1.1: regeling voor medegebruik (t.b.v. dienstverlening, kantoren en maatschappelijk) vanaf 1^e verdieping toegevoegd;
- Artikel 6.2.2: de opbouw van de regeling ten behoeve van hoofdgebouwen is geharmoniseerd met de overige regelingen voor hoofdgebouwen;
- Artikel 8.2.3: geharmoniseerd met overige bouwregelingen voor bijbehorende bouwwerken. Hierdoor is artikel 8.2.4 (vrijstaande bouwwerken) komen te vervallen;
- Artikelen 8.3, 8.4 en 8.5: toegevoegd binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning – molen';
- Artikelen 9.1.1, 11.1.1, 12.1.1, 13.1.1 en 14.1.1: regeling 'horeca uitgesloten' zijn verwijderd. Horeca is binnen de betreffende bestemming uitsluitend toegestaan indien er op de verbeelding een aanduiding op het perceel staat;
- Artikel 11.1.2. en 12.1.2: paragraaf met specifieke functies toegevoegd;
- Artikel 15.3.1 onder b.: toevoeging 'met uitzondering voor de percelen met de aanduiding (tr)';

- Artikel 17.1.1: ‘Staat van horeca-activiteiten’ is vervangen door Staat van horeca-activiteiten – Mall of the Netherlands’;
- Artikel 19.1.2: paragraaf met specifieke functies toegevoegd;
- Artikel 21.2.2 onder g.: Een bouwmogelijkheid voor een (hoofd)gebouw toegevoegd op het terrein van ATV Nicolaas Beetslaan n.a.v. verleende omgevingsvergunning;
- Artikel 21.2.2: onder h. Een bouwmogelijkheid voor een bijbehorende bouwwerken toegevoegd op het terrein van Volkstuincomplex Prinsenhof n.a.v. verleende omgevingsvergunning;
- Artikel 21.2.2: onder i en artikel 21.3 onder i. Een bouwmogelijk voor een hoofdgebouw toegevoegd op het perceel van Moestuinvereniging De Lytse Dam;
- Artikel 23.2.2: bouwhoogte voor gebouwen (liften) is aangepast naar 10 meter;
- Artikel 26.2.4: voorwaardelijke verplichting toegevoegd t.b.v bouwplan Fonteinkerk (Fonteynenburghlaan) toegevoegd op basis van bestaande voorwaardelijke verplichting;
- Artikel 27: binnen de bestemmingsomschrijving zijn de volgende onderdelen verwijderd:
 - e. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
 - u. ligplaatsen;
 - aa. steigers en vlonders.
- Artikel 27.2.3: regeling ten behoeve van een erfafscheiding bij een woonboot toegevoegd;
- Artikelen 30.3.3 en 31.3.3: verwijderd uit de regels vanwege het ontbreken van juridische relevantie. De beoogde afwijking in deze artikelen is ook geregeld in de artikelen 30.3.2 en 31.3.2;
- Artikel 31.2.6: regeling voor het realiseren van een fietsenberging in het voorerfgebied toegevoegd;
- Artikel 41.3.2: *Maximale omvang van toegelaten functies* is aangepast.

In het ontwerp van het bestemmingsplan “Stedelijk” is voor wat betreft de Mall of the Netherlands integraal de bestemmingsregeling uit het (onherroepelijke) bestemmingsplan “Leidsenhage” overgenomen. In jaren na het in werking treden van dit bestemmingsplan is gebleken dat met name de bestemming ‘Winkelcentrum’, waarin de toegestane functies samen met het per functie toegestane maximum aantal m² (bvo) hard zijn vastgelegd, belemmeringen geeft voor het inpassen van voorzieningen die op zichzelf goed passend zijn binnen het beoogde concept van een regionaal verzorgend winkelcentrum. Om deze voorzieningen toch te faciliteren is in de afgelopen jaren een fors aantal omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend.

Deze werkwijze is zowel voor de exploitanten van de Mall als voor de gemeente niet efficiënt. Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding in de planregels voor de Mall beperkingen op te leggen aan functies die passend zijn binnen het beoogde concept. Dit geldt zeker wanneer moet worden geconstateerd dat veel functies ‘uitwisselbaar’ als het om mogelijke effecten op de omgeving. Daarom zijn ambtshalve in de bestemmingsregeling voor de Mall, meer specifiek in de bestemming ‘Winkelcentrum’ enkele aanpassingen doorgevoerd

die de flexibiliteit vergroten zonder de oorspronkelijke uitgangspunten voor de integrale herontwikkeling van het winkelcentrum geweld aan te doen. In onderstaande tabellen zijn (1) de oorspronkelijke regeling voor functies i.c.m. maximale oppervlakten in m² bvo en (2) de aangepaste versie weergegeven.

Functie	Max. m ² (bvo) regulier	Max. m ² (bvo) regulier + 5% binnenplans
Detailhandel, waaronder mede begrepen pick-uppoints en detailhandel-ondersteunende horeca, waarvan ten hoogste:	94.729	99.466
- voor detailhandel in dagelijkse artikelen;	13.046	13.698
- voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen.	81.683	85.768
Aan de detailhandel dan wel aan het regionaal verzorgend winkelcentrum gerelateerde functies, voorzieningen en/of activiteiten in de vorm van:	5.823	6.114
- horeca tot en met ten hoogste categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;		
- publieksgerichte dienstverlening.		
Horeca in categorie 3 en 4 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van hotels	3.500	3.675
Cultuur en ontspanning in de vorm van ten hoogste één bioscoop	6.500	6.825
Sport- en leisurfuncties in de vorm van sportscholen, fitnesscentra en daarmee vergelijkbare functies	1.500	1.575
Totaal	112.052	117.655

Tabel 1: de oorspronkelijke regeling voor functies i.c.m. maximale oppervlakten in m² bvo

Functie	Max. m ² (bvo) regulier	Max. m ² (bvo) regulier + 5% binnenplans
Detailhandel, waaronder mede begrepen pick-uppoints en detailhandelondersteunende horeca, waarvan ten hoogste:	96.229	101.041
- voor detailhandel in dagelijkse artikelen;	13.046	13.698
- voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen alsmede merkbelevingsfuncties, sport- en leisurfuncties, waarvan ten hoogste:	83.183	87.342
• autoshowrooms zonder verkoop-functie en brand experience centers;	2.857	3.000
• sport- en leisurfuncties in de vorm van sportscholen, fitnesscentra, commerciële en sociaal-innovatieve vrijetijdsvoorzieningen, vermaakfuncties (niet zijnde seksinrichtingen en bioscopen) en overige naar aard, omvang, gebruik, etc. hiermee gelijk te stellen functies.	9.524	10.000
Aan de detailhandel dan wel aan het regionaal verzorgend winkelcentrum gerelateerde functies, voorzieningen en/of activiteiten in de vorm van:	9.323	9.789
- horeca tot en met ten hoogste categorie 4 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van hotels;		
- publieksgerichte dienstverlening.		
Cultuur en ontspanning in de vorm van ten hoogste één bioscoop	6.500	6.825
Totaal	112.052	117.655

Tabel 2: de nieuwe regeling voor functies i.c.m. maximale oppervlakten in m² bvo

- Artikel 43 'Waterstaat - Waterberging' is verwijderd. De bestemming komt niet voor in het plangebied van bestemmingsplan "Stedelijk";
- Artikel 48 'Vrijwaringszone - Straalpad' is verwijderd. De aanduiding komt niet meer voor in het plangebied van bestemmingsplan "Stedelijk";
- Aanduiding $b \leq 2$ is verwijderd uit de bestemming 'Wonen – Grondgebonden';
- Aanduiding (arc) is toegevoegd binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied';
- Aanduiding (cw) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Wonen – Grondgebonden';
- Aanduiding (cw) is verwijderd uit de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- Aanduiding (co) is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld';
- Aanduiding (coc) is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld';
- Aanduiding (b) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Wonen – Gestapeld';
- Aanduiding (-b) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd', 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (bb) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd – 3' en 'Wonen – Grondgebonden';
- Aanduiding (dh) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (dh) is verwijderd uit de bestemming 'Bedrijf';
- Aanduiding (-dh) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd – 1';
- Aanduiding (dv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Grondgebonden';
- Aanduiding (-dv) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (gz) is verwijderd uit de bestemming 'Wonen – Gestapeld';
- Aanduiding ($h \leq 1$) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 3' en 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- Aanduiding ($h \leq 2$) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Cultuur en ontspanning', 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 3' en 'Groen';
- Aanduiding ($h \leq 3$) is toegevoegd binnen de bestemming 'Horeca';
- Aanduiding ($h \leq 4$) is toegevoegd binnen de bestemming 'Horeca';
- Aanduiding (-h) is verwijderd binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (-m) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd – 1';
- Aanduiding (k) is verwijderd uit de bestemming 'Wonen – Grondgebonden';
- Aanduiding (-k) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (ond) is toegevoegd binnen de bestemming 'Garage';
- Aanduiding (os) is verwijderd uit de bestemming 'Groen';

- Aanduiding (ov) is toegevoegd binnen de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de wachtvoorziening voor trampersoneel bij De Haar;
- Aanduiding (p) is toegevoegd binnen de bestemming 'Bedrijf';
- Aanduiding (pg) is verwijderd uit de bestemming 'Gemengd – 1';
- Aanduiding (rv) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Water' en 'Winkelcentrum';
- Aanduiding (su) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd – 3';
- Aanduiding (tu) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Verkeer – Spoorweg' en 'Garage';
- Aanduiding (tr) is toegevoegd binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning';
- Aanduiding (w) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd';
- Aanduiding (-w) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd – 1';
- Aanduiding (sc-dv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum';
- Aanduiding (sc-dv1) toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum';
- Aanduiding (sc-k) is toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum';
- Aanduiding (sc-m) is toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum';
- Aanduiding (sdh-ki) is toegevoegd binnen de bestemming 'Groen';
- Aanduiding (sgd-dh) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd';
- Aanduiding (sgd-dv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd';
- Aanduiding (sgd-k) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Gemengd – 1';
- Aanduiding (sgd-m) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd';
- Aanduiding (-sgd-w1) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd';
- Aanduiding (sm-wzc) is toegevoegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk';
- Aanduiding (sm-wzv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk';
- Aanduiding (vb) is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld';
- Aanduiding (zw) is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Grondgebonden';
- Bouwaanduiding [sba-gb] is verwijderd uit de bestemming 'Wonen – Gestapeld';
- Bouwaanduiding [sba-gv] is toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – Grondgebonden';
- Bouwaanduiding [sba-ov] is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water';
- Bouwaanduiding [-sba-bg] is verwijderd uit de bestemming 'Wonen – Gestapeld'.

D3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING

- Vliethaven Leidschendam: maximum aantal appartementen is op verbeelding aangeduid (conform onherroepelijk bestemmingsplan "Vliethaven");
- Fonteinkerk Voorburg: minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen is toegevoegd (conform onherroepelijk bestemmingsplan "Fonteinkerk" en verleende omgevingsvergunning);
- Park070 Voorburg: gebiedsaanduiding *wb070* ten behoeve van een waterberging is toegevoegd;

- Algemeen: de vigerende planologische mogelijkheden op de verbeelding zijn in overstemming gebracht met de vast te stellen regels in het bestemmingsplan “Stedelijk”;
- Algemeen: verleende omgevingsvergunningen (al dan niet met een ‘Verklaring van geen bedenkingen’) zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan “Stedelijk”. Indien nodig zijn vergunde activiteiten nader aangeduid met een aanduiding;
- Algemeen: aanduiding (br) verwijderd binnen de bestemming ‘Water’. Bruggen zijn rechtstreeks toegestaan waardoor de aanduiding kan vervallen;
- Algemeen: aanduiding ‘horeca is toegestaan tot maximaal de categorie van de Staat van Horeca-activiteiten’ toegevoegd op de percelen waarin in de vigerende bestemmingsplan al horeca is toegelaten. Gelet op de verschillende bestemmingsplannen is hiervoor een conversie toegepast, zodanig dat de huidige horeca-activiteiten van een ondernemer ook in het bestemmingsplan “Stedelijk” zijn toegestaan;
- Algemeen: de ‘gemengde’ bestemmingen zijn in overstemming gebracht met de vigerende planologische mogelijkheden op de verschillende adressen door middel van het toevoegen van een of meerdere aanduidingen per perceel;
- Algemeen: de ‘gemengde’ bestemming van de percelen in bijlage 1 is gewijzigd;
- Bestemming ‘Verkeer’ is omgezet in ‘Verkeer – Spoorweg’ ter plaatse van het hoofdrailnet nabij de Schipholboog;
- Aanduiding (bb) is toegevoegd op de adressen Wijkerlaan 25 en Hoekweg 1e;
- Aanduiding (as) is toegevoegd binnen de bestemming ‘Groen’ in Park Vreugd en Rust ten behoeve van een aanlegsteiger;
- Aanduiding (cw) is toegevoegd binnen de bestemming ‘Wonen – Grondgebonden’ op de adres Damlaan 49;
- Aanduiding (cw) is toegevoegd binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’ op de adressen Damlaan 3 t/m 23d (m.u.v. 23 b en 23c), Damlaan 25 t/m 35a, Damlaan 43a t/m 47, Damlaan 53 t/m 67a, Damlaan 4, Damlaan 34a t/m 36a, Damlaan 46 t/m 50a en Damlaan 54-54a;
- Aanduiding (dh) is verwijderd van verbeelding binnen bestemming ‘Gemengd – 1’. Detailhandel is binnen deze bestemming rechtstreeks toegelaten waardoor de aanduiding overbodig is geworden;
- Aanduiding (ga) is omgezet naar de bestemming ‘Garage’. De eventuele bijbehorende toegangsweg naar de garages is bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’;
- Aanduiding (ga) welke zijn gelegen binnen de bestemmingen ‘Wonen – Gestapeld’ of ‘Wonen – Grondgebonden’ zijn verwijderd. Dit zijn reguliere bijbehorende bouwwerken en behoeven derhalve geen aparte aanduiding;
- Aanduiding (op) is verwijderd van het perceel Doctor van Noortstraat 214;
- Aanduiding (pah) is toegevoegd aan de Sluiskant (Damcentrum) en park Rozenrust ten behoeve van de aldaar gelegen passantenhaven;
- Aanduiding (rv) ten behoeve van tramverkeer toegevoegd binnen de bestemmingen “Bedrijf – Nutsvoorziening”, ‘Groen’, ‘Verkeer’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, ‘Water’ en ‘Winkelcentrum’;

- Aanduiding (sc-dv1) is toegevoegd binnen de bestemming 'Centrum' voor zover deze bestemming is gelegen binnen de Oude Dorpskern van Voorburg (Huijgenskwartier) op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- Aanduiding (sdh-ki) is toegevoegd binnen de bestemming 'Groen' op het adres Bilderdijkplein 23/Koningin Julianalaan 38a;
- Aanduiding (sgd-dh) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd' op de adressen Damlaan 69-73a/74-80, Koningin Julianaweg 2-6/20-22, Oude Trambaan 42a-48b op basis van bestaande planologische rechten;
- Aanduiding (sgd-dv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd' Damlaan 69-73a / 74-80, Koningin Julianaweg 2-6/20-22, Oude Trambaan 42a-48b op basis van bestaande planologische rechten;
- Aanduiding (sgd-k) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd' Damlaan 69-73a/74-80, Koningin Julianaweg 2-6/20-22, Oude Trambaan 42a-48b en Willem de Beijelaan 147 op basis van bestaande planologische rechten;
- Aanduiding (sgd-m) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd' Damlaan 69-73a/74-80, Koningin Julianaweg 2-6/20-22, Oude Trambaan 42a-48b en Willem de Beijelaan 147 op basis van bestaande planologische rechten;
- Aanduiding (su) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd – 3' op de adressen Klaverweide 84-90, Hoefblad 22 en Damlaan 18;
- Aanduiding (tu) is toegevoegd binnen de bestemmingen 'Verkeer – Spoorweg' en 'Garages';
- Aanduiding (tr) is toegevoegd binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' op het adres Damlaan 44;
- Aanduiding (ov) is toegevoegd binnen de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de wachtvoorziening voor trampersoneel (de Haar 199);
- Aanduiding (w) is toegevoegd binnen de bestemming 'Gemengd' op de adressen Rodelaan 1, Rozenboomlaan 1-1v, Damlaan 69-73a/74-80, Koningin Julianaweg 2-6/20-22, Oude Trambaan 42a-48b, Mariënpark 58a-70, Rietvinklaan 2-6 op basis van bestaande planologische rechten;
- Aanduiding (sm-wzc) is toegevoegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de adressen Gravin Juliana van Stolberglaan 1, Prins Bernhardlaan 58, Kalverweide 54, Prins Margrietlaan 24, Raadhuisstraat 2 (Voorburg) en Zaagmolenstraat 96;
- Aanduiding (sm-wzv) is toegevoegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van een woonzorgvoorziening op het adres Dobbelaan 10;
- Aanduidingen (sw-ggeb-inf), (sw-gest-inf) en (sv-inf) zijn toegevoegd binnen de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen – Gestapeld' en 'Wonen – grondgebonden' ten behoeve van een bestaand infiltratiegebied;
- Bouwaanduiding [sba-gv] is toegevoegd op de adressen Dokter van Zeelandstraat 15, 17, 53 en 55 ten behoeve van een gastenverblijf op de 1^e verdieping;
- Gebiedsaanduiding pg og is toegevoegd op het Damplein ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage;

- Maatvoeringaanduiding voor de dakhelling is toegevoegd voor de percelen Rodelaan 40 t/m 56a conform het vigerend bestemmingsplan;
- Appelgaarde 2: bestemming is aangepast naar 'Gemengd – 3';
- Balen van Andelplein 2 a t/m d: bestemming 'Wonen – Gestapeld' is omgezet naar 'Maatschappelijk' met tevens de aanduiding (sm-wzv) voor een woonzorgvoorziening;
- Broekweg 2 en Van Halewijnlaan 241: bestemming 'Wonen – Gestapeld' is omgezet naar 'Wonen – Grondgebonden';
- Doctor van Noortstraat 214: bestemming 'Bedrijf' is omgezet naar 'Wonen – Grondgebonden' in verband met huidig feitelijk gebruik;
- Damlaan: ontbrekende waterkering (tevens de grens tussen het Hoogheemraadschap van Delfland en Rijnland) is toegevoegd;
- Jacob van den Eyndestraat 73: bestemming 'Kantoor' is omgezet naar "Gemengd – 3" vanwege bestaand feitelijk gebruik;
- Gravin Juliana van Stolberglaan 1: aanduiding (zoi) is verwijderd en vervangen door aanduiding (sm-wzc);
- Heeswijkstraat 108: aanduiding (b) is toegevoegd, zijnde een bedrijf tot en met categorie 2 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Herenstraat/rondom Oude kerk: bestemming 'Groen' is gedeeltelijk aangepast in 'Verkeer – Verblijf' voor wat betreft de toegangsweg vanaf de Herenstraat en de parkeervoorziening;
- Huijgensstraat 1: bestemming is aangepast van 'Bedrijf – Nutsvoorziening' naar 'Gemengd' als gevolg van een foutief toegekende bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Oude Dorpskern 2011';
- Klaverblad 5: de bestemming van het parkeerterrein is aangepast van 'Groen' naar 'Bedrijf' vanwege het feitelijk gebruik als parkeerplaats voor vrachtwagens. Daarnaast is de aanduiding (p) toegevoegd;
- Klaverblad 7-9: (voorheen: Meer- en Geerweg 14/14a), de toegangsweg naar deze percelen is aangepast naar feitelijk bestaande situatie door middel van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- Nieuwstraat 23-25 in Voorburg: bestemming is aangepast van 'Gemengd' naar 'Wonen – Grondgebonden';
- Stationsplein Voorburg: binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (artikel 26.3.1) is de mogelijkheid tot 'medegebruik voor incidentele markten, niet zijnde warenmarkten waarop de Marktverordening van toepassing is' toegevoegd conform vigerend bestemmingsplan;
- Van Deventerplein 7: bestemming 'Gemengd' is aangepast naar bestemming 'Gemengd – 1'. Tevens is de bestemming van de voortuin van dit adres van dit adres aangepast van 'Verkeer – Verkeersdoeleinden' naar 'Gemengd – 1';
- Voorburgseweg 26: aanduiding (bw) is toegevoegd conform vigerend bestemmingsplan "Raadhuis";
- Voormalig Brugwachtershuisje Oude Tolburg: bestemming 'Gemengd – 3' toegekend;
- Westeinde 43: bestemming 'Kantoor' is aangepast naar 'Gemengd';

- Wijkerlaan 25: aanduiding (bb) is toegevoegd;
- Willem de Beijelaan 147: bestemming 'Maatschappelijk' is aangepast naar 'Gemengd'.
Daarnaast de aanduiding (-sgd-w1) toegevoegd;
- Willemstraat huisnummers 45 t/m 71 en 30 t/m 50 alsmede Claudiusstraat 1 t/m 23:
bestemming is aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen - Gestapeld' als gevolg van een foutief toegekende bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Voorburg West / Park Leeuwenbergh';
- Winkelcentrum Julianabaan: aanduidingen (sc-dv), (sc-k) en (sc-m) zijn toegevoegd zoals medegebruik op de 1^e verdieping mogelijk wordt conform het vigerende bestemmingsplan;
- Zwartelaan 49-50: bestemming is aangepast van 'Gemengd' naar 'Wonen – Gestapeld' als gevolg van een foutief toegekende bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011'.

Bijlage 1: omzetting bestemming 'Gemengd'

Adres	Bestemming in ontwerpplan	Vast te stellen bestemming
Agatha 11-33	Gemengd	Gemengd - 1
Appelgaarde 2	Gemengd - 2	Gemengd - 3
Damlaan 1-67a	Gemengd	Gemengd - 1
Damlaan 4-36b	Gemengd	Gemengd - 1
Damlaan 46-62h	Gemengd	Gemengd - 1
Damplein 1-16	Gemengd	Gemengd - 1
Damplein 17-48	Gemengd	Gemengd - 1
Damplein 49-49a	Gemengd	Gemengd - 1
J.S. Bachlaan 1-51	Gemengd	Gemengd - 2
Klaverweide 54 (de Mantel)	Gemengd - 2	Maatschappelijk
Koningin Julianalaan 1-5	Gemengd - 1	Gemengd
Loolaan 18	Gemengd	Gemengd - 1
Loolaan 28	Gemengd	Gemengd - 1
Loolaan 80	Gemengd	Gemengd - 1
Nicolaas Beetslaan 2-6	Gemengd - 1	Gemengd
Nieuwstraat 24-30, Voorburg	Gemengd	Gemengd - 1
Oosteinde 78-89	Gemengd	Gemengd - 1
Oostvlietweg 17b-18a	Gemengd - 1	Gemengd
Oranje Nassaustraat 21	Gemengd	Gemengd - 1
Oranje Nassaustraat 34-34a	Gemengd	Gemengd - 1
Rijnlandstraat 3-93	Gemengd - 2	Gemengd - 1
Van Deventerplein 7	Gemengd	Gemengd - 1
Veursestraatweg 2c-12	Gemengd	Gemengd - 1
Veursestraatweg 8	Gemengd	Gemengd - 1