

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 10 december 2024

Nummer 4081

Onderwerp Collegevoorstel vaststellen zienswijzennota projectafwijkingsbesluit Van Ruysdaellaan 41-49

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

- a. De Zienswijzennota / nota van wijzigingen Projectafwijkingsbesluit "Van Ruysdaellaan 41-49" vast te stellen;
- b. de omgevingsvergunning voor het realiseren van 147 appartementen, een intramurale zorginstelling, een halfverdiepte parkeerkelder en een kantoor zonder baliefunctie aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam, in mandaat te verlenen;
- c. de omgevingsvergunning voor het kappen van 40 bomen op het perceel Van Ruysdaellaan 41-69, in mandaat te verlenen;
- d. het besluit hogere grenswaarden, in mandaat te verlenen;
- e. in te stemmen met de verzending van de collegemail.

2. Aanleiding

Op 18 juni 2024 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure voor het planologisch mogelijk maken van 147 appartementen, een intramurale zorginstelling, een halfverdiepte parkeerkelder, een kantoor zonder baliefunctie en voor de kap van 40 bomen aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam.

2.1 Geen verklaring van bedenkingen

De herontwikkeling is passend binnen het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader van maart 2021. De herontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerend bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" (onderdeel uitmakend van het tijdelijk deel omgevingsplan), vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 17 januari 2023, omdat het project afwijkt van de bouw- en gebruiksregels. Gelet op het feit dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen anterieure overeenkomst (AOK) was afgesloten, is het project niet meegenomen in die herziening. Het projectgebied kent in het omgevingsplan voornamelijk de bestemming kantoor, met een kleiner bouwvlak en een lagere toegestane bouwhoogte dan de

beoogde nieuwbouw. In het bestemmingsplan is het in 2021 voor de locatie vastgestelde ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan' niet verwerkt.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Een van de categorieën betreft bouwplannen die passen binnen een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader. Het bouwplan 'Van Ruysdaellaan 41-69' voldoet hieraan aangezien er in 2021 door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld waarbinnen dit plan passend is (besluit nummer: 965). Hierdoor is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor onderhavig plan.

2.2 Coördinatieregeling van toepassing

De gemeenteraad heeft verder op 19 maart 2024 de coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning(en) en het besluit hogere waarden voor de vervangende nieuwbouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam.

2.3 Wabo van toepassing

Gezien de eerdergenoemde strijdigheid met het bestemmingsplan, kan het plan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024 en wordt daarom nog afgedaan onder de oude regelgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en niet onder de Omgevingswet. Dit betreft dus geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit: BOPA.

Daardoor kunnen de andere besluiten die nodig zijn, waaronder de vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, en de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen, ook nog conform het voorheen geldende juridische stelsel worden afgehandeld.

2.4 Zienswijzen

De ontwerpbesluiten met de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen vanaf donderdag 8 juli 2024 t/m woensdag 7 augustus 2024. In totaal zijn binnen de zienswijzentermijn 12 schriftelijke zienswijzen ingediend.

2.5 Nadere informatie

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers:

- 3853 Collegevoorstel projectafwijkingsbesluit oprichten van 147 appartementen, 20 intramurale zorgeenheden, een halfverdiepte parkeerkelder en een kantoor zonder baliefunctie aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam
- 965 Ruimtelijk kader Van Ruysdaellaan 41-69
- 3667 Collegevoorstel vaststellen gecoördineerde planologische procedure 'Van Ruysdaellaan 41-69'
- 1610 Aanwijzen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

3. Kernboodschap

3.1 Kernboodschap

Het college verleent medewerking aan de afwijkingsprocedure voor de bouw van 147 appartementen, een zorginstelling, een parkeerkelder, een kantoor en de kap (onder voorwaarden) en herplant van 40 bomen. Hoewel het project afwijkt van het huidige bestemmingsplan, past het binnen het in 2021 vastgestelde ruimtelijk kader. Hierdoor is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

3.2 Communicatie inzet

De besluiten worden gepubliceerd in de gemeenterubriek, op <https://www.officielebekendmakingen.nl> en deels op www.ruimtelijkeplannen.nl en liggen met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan een belanghebbende beroep bij de rechtbank instellen. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk over het besluit worden geïnformeerd.

4. Afwegingen

In de zienswijzennota zijn alle ingediende zienswijzen beoordeeld, afgewogen en van een beantwoording voorzien. De belangrijkste zienswijzen richten zich op de volgende onderwerpen:

- het participatietraject is mislukt
- het verloren gaan van groen en daarmee de aantasting van de hoofdgroenstructuur
- de hoogte van de bebouwing
- de aantrekkende werking van verkeer en daaruit voorkomende gevolgen voor luchtkwaliteit, geluid en parkeren.

Ten aanzien van het participatietraject is in de zienswijzennota een algemene paragraaf opgenomen waarin het participatietraject is toegelicht. Objectief kijkend naar de planvorming voor het project Van Ruysdaellaan 41-69 kan zonder meer worden gesteld, dat het doorlopen participatietraject geleid heeft tot belangrijke aanpassingen in het bouwplan. Dat dit niet heeft geleid tot een breed gedragen plan, maakt nog niet dat de participatie daarmee is mislukt.

De overige onderwerpen komen in de samenvatting uitvoerig en op diverse plaatsen aan de orde. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan resp. de ontwerp besluiten.

Voor de volledige beantwoording van de ingekomen zienswijzen, wordt verwezen naar de zienswijzennota zelf.

5. De financiële gevolgen van het besluit

De kosten die gepaard gaan met het bouwplan worden door de aanvragers gedragen. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de bouwleges en de verhaalskosten conform de anterieure overeenkomst.

Inmiddels heeft van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV zijn gehele rechtsverhouding ten opzichte van de gemeente volgend uit de anterieure overeenkomst en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning overgedragen aan Amvest Development Real Estate BV. Dit is gebeurd met uitdrukkelijke instemming van de gemeente middels een overeenkomst van contractovername. Daarmee zijn dus ook alle financiële verplichtingen uit de anterieure overeenkomst overgenomen en zal de omgevingsvergunning op naam van Amvest Development Real Estate BV. worden gezet.

6. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Gedurende de ontwikkeling van het bouwplan, zijn omwonenden en belanghebbenden veelvuldig geïnformeerd en is er uitgebreid geparticipeerd op meerdere avonden.

Deze participatie heeft geleid tot diverse concrete aanpassingen aan het plan, welke aanpassingen zijn benoemd in de zienswijzennota. Op 26 april 2024 heeft tot slot een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden waar de plannen in het kader van de afwijkingsprocedure in detail zijn gepresenteerd.

7. Rol van de raad

De raad zal door middel van een collegemail geïnformeerd worden over de ter inzagelegging (voor beroep) van bouwplannen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist is.

Documenten behorend bij dit collegevoorstel

- 4081 Zienswijzennota OMG Van Ruysdaellaan 41-69
- 4081 besluit omgevingsvergunning projectafwijkingsbesluit Van Ruysdaellaan 41-69
- 4081 besluit omgevingsvergunning kappen van 40 bomen Van Ruysdaellaan 41-69
- 4081 besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Van Ruysdaellaan 41-69
- 4081 Ruimtelijke onderbouwing Van Ruysdaellaan 41-69
- 4081 concept Collegemail Ontwerpbesluit Van Ruysdaellaan 41-69