



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam - Voorburg

Zienswijzennota / Nota van wijzigingen

Omgevingsvergunning/Projectafwijkingbesluit

“Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam”

(ID-nr.: NL.IMRO.1916.VanRuysdaelln4169-VG01)

Zaaknummer: 1064717

Versie	:	definitief
Datum	:	5 december 2024

Inhoudsopgave

A.	INLEIDING	3
A1.	AANLEIDING.....	3
A2.	ZIENSWIJZENPROCEDURE	3
A3.	LEESWIJZER ZIENSWIJZENNOTA / NOTA VAN WIJZIGINGEN	3
B.	ZIENSWIJZEN	3
B1.	INLEIDING.....	3
B2.	OVERZICHT ZIENSWIJZEN.....	4
B3.	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	4
B4.	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	5
C.	WIJZIGINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN.....	44
D.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	45
D1.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE OMGEVINGSVERGUNNING.....	45
D2.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE KAPVERGUNNING	45
D2.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BOUWPLAN	45
D3.	OVERIGE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	45

A. INLEIDING

A1. AANLEIDING

De voorliggende zienswijzennota / nota van wijzigingen maakt deel uit van de omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (hierna: de omgevingsvergunning) en de daaraan gelieerde kapvergunning en besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh). Deze omgevingsvergunning heeft tot doel te fungeren als juridisch-planologische grondslag voor de realisatie van 147 appartementen, een intramurale zorginstelling, een half verdiepte parkeerkelder, een kantoor zonder baliefunctie en voor de kap van 40 bomen aan de Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam.

Het plangebied van de omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69' is gelegen aan de Van Ruysdaellaan en wordt globaal begrensd door de Bachlaan ten noordoosten, de Noordsingel ten noordwesten, de Van Ruysdaellaan ten zuidoosten en de 'Stadstuin Rusthout' met een park en speeltuin ten zuidwesten.

Op de locatie staat momenteel een kantoorpand dat grotendeels leegstaat. De beoogde herontwikkeling van de locatie past niet binnen de vigerende regeling voor het gebied zoals vastgelegd 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk', vastgesteld op 13 januari 2023. Met de nu voorliggende omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69' stelt het college een actuele juridisch-planologische grondslag vast die de voorgenomen ontwikkeling faciliteert.

A2. ZIENSWIJZENPROCEDURE

Het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zowel elektronisch als in papieren vorm ter inzage gelegen vanaf donderdag 27 juni 2024 tot en met woensdag 7 augustus 2024. Gedurende deze termijn bestond voor iedereen de mogelijkheid om, naar keuze schriftelijk of mondeling, zienswijzen over het ontwerp in te dienen bij het college.

In totaal zijn binnen de zienswijzentermijn 12 schriftelijke zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is in tabelvorm opgenomen in onderdeel B2 van deze nota.

A3. LEESWIJZER ZIENSWIJZENNOTA / NOTA VAN WIJZIGINGEN

In deze zienswijzennota/nota van wijzigingen worden de ingediende zienswijzen behandeld. Daarnaast worden de wijzigingen beschreven die bij de vaststelling van de omgevingsvergunning zijn doorgevoerd ten opzichte van het eerder ter inzage gelegde ontwerp.

In onderdeel B van de nota wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden de ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en per onderdeel van een beantwoording voorzien. In onderdeel C van de nota wordt, voor zover van toepassing, beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn doorgevoerd. Onderdeel D ten slotte geeft een overzicht van de doorgevoerde zogenaamde ambtshalve¹ wijzigingen.

B. ZIENSWIJZEN

B1. INLEIDING

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69' zijn 12 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In paragraaf B2 is in tabelvorm weergegeven van wie² en op welke datum de verschillende schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In paragraaf B3 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijzen worden in paragraaf B4 afzonderlijk samengevat, per onderdeel beoordeeld en afgewogen en vervolgens van een reactie voorzien.

¹ D.w.z.: niet naar aanleiding van een ingediende zienswijze maar vanwege ambtelijk geconstateerde onvolkomenheden of andere redenen.

² 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.

B2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener	Correspondentie-adres	PC Plaats	Zienswijze betreft adres/locatie (indien anders dan correspondentieadres)	Datum ontvangst
01.	Stedin	Blaak 8	3011TA Rotterdam	Hoogspanningsverdeelstation Van Ruysdaellaan 3 ^E	8 juli 2024
02.	VvE Victoria Lofthouse	Neherpark 164	2264 ZC Leidschendam	Gehele plan	23 juli 2024
03.	Stichting Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg	Niet bekend		Gehele plan	24 juli 2024
04.	VvE Victoria Urban Villa B	Neherpark 46	2264 ZB Leidschendam	Gehele plan	26 juli 2024
05.	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming	Badhuisstraat 175	2264 HH 's-Gravenhage	Gehele plan	29 juli 2024
06.	VvE Banninghaege	Noordsingel 68	2262 CK Leidschendam	Gehele plan	29 juli 2024
07.	Inwoner A		Leidschendam	Gehele plan	31 juli 2024
08.	Inwoner B		Leidschendam	Gehele plan	5 augustus 2024
09.	Inwoner C		Leidschendam	Gehele plan	5 augustus 2024
10.	Inwoner D		Leidschendam	Gehele plan	5 augustus 2024
11.	Stichting Vrienden van Rusthout	Burgemeester Keijzerlaan 98	2262 BL Leidschendam	Gehele plan	5 augustus 2024
12.	VvE Van Ruysdaellaan 6-54	Van Ruysdaellaan 12	2264 TL Leidschendam	Gehele plan	6 augustus 2024

Zoals al opgemerkt zijn er in totaal 12 afzonderlijke zienswijzen ingediend over het ter inzage gelegde ontwerp van de omgevingsvergunning (daaronder ook begrepen de kapvergunning en het besluit tot vaststelling van hogere waarden op grond van de Wgh. De zienswijzen kennen inhoudelijk veel overlap, zij bevatten veelal dezelfde inhoudelijke aandachtspunten en bezwaren. Waar mogelijk zijn daarom identieke onderdelen van de zienswijzen vanuit oogpunt van efficiëntie gebundeld beantwoord. Specifieke zienswijzen of onderdelen daarvan zijn individueel van een beantwoording voorzien. Kijkend naar de inhoudelijke overlap tussen de zienswijzen kan worden geconcludeerd, dat van de 12 ingediende zienswijzen er uiteindelijk 6 als (deels) unieke³ zienswijze kunnen worden aangemerkt.

B3. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Van Ruysdaellaan 41-69' heeft voor een ieder ter inzage gelegen vanaf donderdag 27 juni 2024 tot en met woensdag 7 augustus 2024. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd worden (in beginsel) bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op 8 augustus 2024. Alle zienswijzen met als registratiedatum 8 augustus 2024 worden daarom in elk geval aangemerkt als binnen de termijn 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 op tijd ingediend. Zienswijzen die ná het einde van de termijn ter post zijn bezorgd of die weliswaar binnen de termijn ter post zijn bezorgd, maar méér dan een week na het einde van de termijn pas bij de gemeente worden ontvangen, worden aangemerkt als niet tijdig ingediend. Dergelijke zienswijzen moeten als niet-ontvankelijk worden beschouwd, zij worden niet inhoudelijk in behandeling genomen.

Alle 12 ingediende zienswijzen zijn binnen de hierboven omschreven termijnen ingediend. Zij zijn daarom alle inhoudelijk in behandeling genomen.

³ Unieke zienswijze: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer zij door meerdere personen of instanties is ingediend.

B4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

B4.1 Algemeen

In veel van de over het ontwerp van de omgevingsvergunning ingediende zienswijzen komt naar voren dat de indieners het doorlopen participatietraject zien als niet adequaat. Indieners vinden het onjuist dat het voortouw voor de participatie bij de initiatiefnemer is gelaten in plaats van bij de gemeente. Bovendien menen zij dat de participatie vooral bestond uit zenden en dat er nooit serieus ruimte is geboden om inbreng te geven voor de aard, omvang, etc. van het plan. Er is volgens hen nauwelijks geluisterd naar bezwaren over het plan uit de omgeving en een door omwonenden gemaakt alternatief plan is, zo stellen indieners, door de gemeente nooit serieus beoordeeld. De indieners voelen zich dan ook niet serieus genomen, beïnvloeding van de besluitvorming door middel van participatie bleek onmogelijk. Participatie heeft niet geleid tot een door de omgeving gedragen plan en is dan ook voor indieners mislukt.

De vorm, duur en inhoud van een participatietraject zegt uiteraard niets over de uiteindelijke uitkomsten daarvan. En de perceptie van die uitkomsten kan verschillen naar gelang het standpunt dan een deelnemer aan het participatietraject heeft over het al of niet wenselijk zijn van het desbetreffende bouwplan.

Objectief kijkend naar de planvorming voor het project Van Ruysdaellaan 41-69 kan echter volgens het college zonder meer worden gesteld, dat het doorlopen participatietraject geleid heeft tot belangrijke aanpassingen in het bouwplan. Zo is de hoogte teruggebracht van oorspronkelijk 18 naar nu nog 7 bouwlagen en is het woningbouwprogramma van 169 naar 147 woningen gegaan. De eerder voorziene vleugel parallel aan de Van Ruysdaellaan is geschrapt. Het commerciële programma, waar met name bezwaren tegen bestonden, is verkleind van oorspronkelijk⁴ 2.900 m² naar nu nog 380 m², terwijl zorgprogramma van ca 1.700 m² is toegevoegd. Het totale programma voor werkfuncties komt daarmee nu op circa 2.000 m² in plaats van de eerder voorziene circa 2.900 m². Qua ontwerp zijn o.a. de gevelijnen meer in lijn gebracht met omliggende bebouwing en de Noordsingel. Op basis van participatiereacties is een grotere afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw gerealiseerd, waardoor vanuit het park ook een doorgang is naar de binnentuin op het dak van de garage kan worden gemaakt. Aan de zijde van het park zijn ook de terrassen op de bovenste verdiepingen verplaatst naar de parkkant waardoor de bebouwing daar minder hoog wordt ervaren en beter aansluit op het park. Ten slotte zijn, op verzoek van bewoners van de woningen in het Neherpark, minder gevelopeningen in het ontwerp verwerkt in de kopgevels aan de Van Ruysdaellaan.

Gelet op deze aanpassingen die in de loop der tijd, mede als gevolg van participatie, aan het plan zijn doorgevoerd doet het afdoen van de participatie over dit plan als alleen informatievoorziening zonder invloed onvoldoende recht aan het doorlopen proces en de uitkomsten daarvan. Participatie heeft aantoonbaar geleid tot een nu voor besluitvorming voorliggend bouwplan, dat objectief gezien minder impact heeft op de omgeving dan eerder uitgewerkte planvarianten. Het college erkent dat daarmee zeker niet alle bezwaren tegen het plan zijn weggenomen. Dat neemt echter niet weg dat de planaanpassingen per saldo een positief effect hebben op zowel de ruimtelijke inpassing van het plan als de borging van de belangen van de omgeving. Participatie heeft zich dus verder uitgestrekt dan alleen informatievoorziening.

Bij het beschouwen en waarderen van het doorlopen participatieproces is verder nog het volgende van belang. In de eerste plaats heeft de wetgever in de aanloop naar de invoering van de nieuwe Omgevingswet, nadrukkelijk ingezet op een prominente rol van de initiatiefnemer van ruimtelijke projecten in de participatie met de omgeving. Het gaat om de kwaliteit van de inhoud van participatie, niet om welke partij daarin het voortouw neemt. Daarnaast krijgt burgerparticipatie onder de nieuwe Omgevingswet een nog sterker ingebodde positie dan onder het regime van de Wabo en Wro, die op het hier voorliggende bouwplan nog van toepassing zijn. En hoewel formeel het bouwplan dus nog niet getoetst hoeft te worden aan de nieuwe Omgevingswet, acht het college het wel van belang dat ook bij de voorbereiding van de besluiten over het voorliggende bouwplan verantwoording wordt afgelegd over het doorlopen participatietraject. Daarbij gaat het wel primair om een motiveringsplicht.

⁴ In het model/ontwerp zoals dat van eind 2017 tot en met januari 2019 werd gehanteerd. Vanaf de ontwerpversies van maart 2019 en daarna is de omvang van het commerciële programma herhaaldelijk aangepast en uiteindelijk uitgekomen op nu in het bouwplan opgenomen gemengde programma van zorg- en overige werkvoorzieningen.

Noch in de voor dit bouwplan relevante wetgeving, noch in de nieuwe Omgevingswet worden eisen gesteld aan de omvang, vorm, uitkomsten, etc. van burgerparticipatie.

In het geval van het bouwplan Van Ruysdaellaan 41-69 is duidelijk dat het participatietraject en de mede als gevolg daarvan doorgevoerde aanpassingen aan het bouwplan niet hebben geleid tot overeenstemming tussen de deelnemers aan participatie, de initiatiefnemer en de gemeente. Echter, de relevante wetgeving noch relevant beleid beogen dat met burgerparticipatie altijd consensus of unanieme steun moet wordt verkregen voor ingrepen in de leefomgeving. Het doel van participatie is om burgers in een (relatief) vroegtijdig stadium te informeren over en betrekken bij planvormingen om het daarin een stem te geven. Dat proces kan op verschillende manieren worden vormgegeven. In de ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, is beschreven hoe het participatieproces voor dit bouwplan heeft plaatsgevonden.

Burgerparticipatie hoeft⁵ ook niet zo ver te gaan dat de inbreng van burgers of andere stakeholders in alle gevallen van beslissende betekenis is. Burgerparticipatie k n het draagvlak voor plannen en ingrepen bij de burger vergroten, maar houdt geen resultaatsverplichting op een voor alle partijen aanvaardbare beslissing of uitkomst in zich. Zie hierover bijvoorbeeld ook de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland van 5 maart 2024 (ECLI:NL:RBNHO:2024:3117), die juist specifiek op dit onderwerp ingaat.

Voor het overige wordt verwezen naar de hierna onder B4.2 volgende integrale inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen.

⁵ En dat is ook onder de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet niet anders.

B4.2 Samenvatting en beantwoording identieke onderdelen meerdere zienswijzen

Veel van de inhoudelijke onderdelen, die in de over het plan ingediende zienswijzen naar voren zijn gebracht, komen in (vrijwel) identieke vorm terug in meerdere zienswijzen. In deze paragraaf worden in gebundelde vorm de inhoudelijke onderdelen van een beantwoording voorzien, die terugkomen in twee of meer zienswijzen. Bij elk onderdeel wordt aangegeven in welke zienswijzen dit terugkomt en waarop de beantwoording dus van toepassing is.

Onderdeel 4.2.1 (van toepassing op zienswijzen 02, 03, 04, 06, 08, 10 en 12):

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Raadhuis' wordt benoemd dat bij ontwikkeling van de Van Ruysdaellaan de groenzone moet worden versterkt. Dat gebeurt bij dit plan niet en er is vooraf geen goede impacttoets gedaan op schade aan de groenzone als gevolg van het plan.

Reactie onderdeel 4.2.1:

Het bestemmingsplan 'Raadhuis' werd door de raad vastgesteld in december 2014 en is vigerend geweest tot begin 2022. Toen trad het nieuwe bestemmingsplan 'Stedelijk' voor de locatie van het bouwplan in werking. Inmiddels is dit plan opgevolgd door het bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk', dat sinds begin 2023 in werking is. Het bestemmingsplan 'Raadhuis', waarnaar indieners verwijzen, is dus voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan niet meer relevant.

Er is in de planvorming een flora en fauna onderzoek gedaan en er is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Ook heeft een boomtaxatie plaatsgevonden van de gemeentelijke bomen. De impact van het plan op de groene zone is daarmee wel degelijk vooraf voldoende onderzocht en afgewogen. De uitkomsten van deze onderzoeken en afweging zijn onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing⁶, die voor het bouwplan is opgesteld.

Onderdeel 4.2.2 (van toepassing op zienswijzen 02, 04, 05, 06, 08, 10 en 12):

Bij het bouwplan ontbreekt een uitgewerkt plan voor compensatie van bomen die vanwege het bouwplan zullen verdwijnen. Hierdoor is het onmogelijk om vooraf de impact van de herplaatsing van bomen goed mee te wegen in de besluitvorming en om een adequate garantie te krijgen dat schade aan de groenzone als gevolg van het bouwplan zal worden hersteld.

Reactie onderdeel 4.2.2:

De initiatiefnemer moet, op grond van de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst (AOK), een inrichtingsplan opstellen. Daarover is afgesproken dat de omgeving van het bouwplan hierbij wordt betrokken. Dit inrichtingsplan, waarin ook de ter herplanten bomen worden opgenomen, zal ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Voor het bouwplan is een boomtaxatie uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft op basis van deze boomtaxatie een budget voor compensatie beschikbaar gesteld dat de dubbele waarde van de taxatie vertegenwoordigd. Dit budget zal worden ingezet om de te kappen gemeentelijke bomen in directe omgeving op gemeentegrond te compenseren.

Het college meent dat op basis van de uitgevoerde onderzoeken, zie ook de ruimtelijke onderbouwing⁷, voldoende inzicht is verkregen in de impact van het plan op de groenzone. Daarnaast borgen de vast te leggen voorschriften en gemaakte afspraken adequaat dat herstel van schade aan de groenzone als gevolg van het bouwplan op een passende en verantwoorde manier wordt hersteld.

Het is overigens geen wettelijk vereiste dat bij het voorbereiden en verlenen van een omgevingsvergunning al een uitgewerkt compensatieplan wordt voorgelegd. Aan de definitieve kapvergunning zal wel het voorschrift worden verbonden, dat door de initiatiefnemer/vergunninghouder een compensatieplan moet worden opgesteld en ter beoordeling aan de gemeente moet worden voorgelegd..

⁶ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

⁷ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Onderdeel 4.2.3 (van toepassing op zienswijzen 02, 04, 05, 06, 08, 10 en 12):

Indieners vinden het onvoldoende dat het herplantplan alleen door de gemeentelijke vakafdeling Stadsbeheer en de daar werkzame groenspecialist wordt beoordeeld. Ook betrokken natuurorganisaties en omwonenden moeten bij deze beoordeling een rol krijgen, menen indieners.

Reactie onderdeel 4.2.3:

Uiteraard hecht het college waarde aan de betrokkenheid van omwonenden en natuurorganisaties als het gaat om het belang van het groen in de omgeving. Daarom wordt aan deze stakeholders de gelegenheid geboden input te geven en mee te denken over het nog op te stellen inrichtingsplan en herplantplan. Dat biedt de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van lokale kennis en wensen en kan bijdragen aan een breder draagvlak in de omgeving.

Dat neemt echter niet weg dat de formele beoordeling en uiteindelijke besluitvorming over het herplant- en het inrichtingsplan alleen kan en moet plaatsvinden door het bevoegd gezag. Dat is hier het college, dat zich daarbij laat adviseren door de voor de gemeente werkzame vakspecialisten. In dit geval wordt daarvoor een beroep gedaan op de expertise binnen de afdeling Stadsbeheer. Het college ziet geen enkele aanleiding om aan te nemen dat dit zou kunnen leiden tot een onvoldoende zorgvuldige beoordeling en afweging van het herplantplan en/of inrichtingsplan.

Onderdeel 4.2.4 (van toepassing op zienswijzen 02, 04, 05, 08, 10, 11 en 12):

Indieners verwachten dat de 18 bomen tussen de sloot en de Stadstuin Rusthout de bouw waarschijnlijk niet zullen overleven. Mocht dat toch het geval zijn, dan verwachten indieners na oplevering van het bouwplan klachten van de nieuwe bewoners over zaken als beperking van zonlicht, bladafval, e.d. Dat zal dan waarschijnlijk op termijn alsnog leiden tot kap van deze bomen, zo vrezen indieners.

Reactie onderdeel 4.2.4:

Het college deelt niet de mening/verwachting van indieners, dat deze 18 bomen de bouw waarschijnlijk niet zullen overleven. Waar nodig zullen tijdens de bouwperiode maatregelen worden getroffen om deze bomen te beschermen. Deze beschermingsmaatregelen zijn beschreven in de rapportage over de uitgevoerde bomeneffectanalyse. Deze maakt als bijlage 8 deel uit van de ruimtelijke onderbouwing⁸ van het bouwplan. Het college acht voldoende aannemelijk dat deze beschermingsmaatregelen afdoende zijn om het overleven van de bomen tijdens de bouwperiode te waarborgen.

Het college ziet ook geen aanleiding om kap van deze 18 bomen in de toekomst te verwachten. De te verlenen kapvergunning voorziet in maatregelen om mogelijke overlast door deze bomen voor de nieuw te realiseren woningen te voorkomen, waaronder snoei om takken vrij te houden van de gevels. En in de toekomst kan normaal onderhoud aan deze bomen overlast eveneens voorkomen, zodat kap als gevolg van klachten niet aannemelijk is.

Onderdeel 4.2.5 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 06, 08, 10, en 12):

Indieners menen dat er een einde dreigt te komen aan de leefbaarheid op deze locatie, zowel voor bewoners als voor beschermde en onbeschermde diersoorten. Dat is in tegenspraak met de inzet van wethouder Belt, die zich hard heeft gemaakt voor de totstandkoming van het Groenactieplan. Daarin staat dat de natuur bij nieuwe plannen voorrang krijgt en wordt meegenomen in de planvorming.

Reactie onderdeel 4.2.5:

Het 'Groenactieplan 2024-2026', waarnaar indieners verwijzen, is door het college vastgesteld op 21 november 2023. In het Groenactieplan staan acties die toewerken naar een nog groenere, klimaatbestendige en meer biodiverse gemeente. Het schetst de algemene ambitie voor vergroening en natuurinclusiviteit en biedt richtlijnen voor toekomstige projecten. Het bevat echter geen concrete criteria aan de hand waarvan 'harde' eisen kunnen worden opgelegd aan concrete ruimtelijke ingrepen en plannen.

Het project Van Ruysdaellaan bevond zich ten tijde van de vaststelling van het Groenactieplan al geruime tijd in de planvormingsfase en was in november 2023 al tot een gevorderd detailniveau

⁸ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

uitgewerkt. Bij de afwegingen aan de hand van het Groenactieplan worden alle relevante belangen en bestaande projectfasen in beschouwing genomen. Hoewel de ambities en lijnen uit het Groenactieplan waar mogelijk worden meegenomen in de verdere planvorming, betekent dit niet dat de richtlijnen in dit stadium nog 1 op 1 kunnen worden toegepast.

Voor wat betreft de effecten van het bouwplan op de leefbaarheid, de groene kwaliteit en aanwezige soortenrijkdom wordt verwezen naar de voor het plan opgestelde ruimtelijke onderbouwing⁹. Het college onderschrijft de daarin over deze aspecten geformuleerde conclusies.

Het college merkt verder nog op dat er ten aanzien van het Groenactieplan geen specifieke toezeggingen door wethouder Belt zijn gedaan met betrekking tot dit bouwplan.

Onderdeel 4.2.6 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 06, 08, 10, en 12):

Indieners wijzen erop dat de Hoogheemraadschappen van Delfland en Rijnland, de provincie Zuid-Holland en Staatsbosbeheer 10 icoonsoorten hebben uitgeroepen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. In het plangebied hebben de hommel, de gewone pad, de egel en de rosse vleermuis hun leefgebied. Daarnaast komt er keur aan kruiden en grassen, natuurlijke varens en de wilde kievitsbloem voor.

Reactie onderdeel 4.2.6:

De 10 icoonsoorten, die ook in het Groenactieplan zijn benoemd, zijn erkend als belangrijke soorten voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Specifiek voor het project Van Ruysdaellaan is flora- en faunaonderzoek gedaan om de aanwezigheid van deze en andere relevante soorten en de effecten van het bouwplan daarop te bepalen. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is in de planvormingsfase resp. wordt in de uitvoeringsfase bepaald welke passende maatregelen ter bescherming van de aangetroffen flora en fauna nodig en mogelijk zijn.

De directe omgeving van de projectlocatie blijft geschikt voor de gewone pad en de egel (zie Actualisatie Eco-effectscan, Aqua Terra Nova, d.d. 11 september 2023). Voor deze soorten hoeft in Zuid-Holland geen speciale ontheffing te worden aangevraagd. Ook de Rosse Vleermuis is waargenomen (Vleermuisonderzoek Van Ruysdaellaan, Aqua Terra Nova, d.d. 28 december 2021). Hiervoor geldt een wettelijke zorgplicht, die specifiek inhoudt dat in de actieve periode van vleermuizen zoveel mogelijk tussen zonsopkomst en zonsondergang wordt gebouwd, of anders verlichting dusdanig wordt opgesteld dat er geen groen en watergangen kunstmatig worden verlicht. Ook voor de overige soorten blijft er voldoende leefomgeving bestaan in het gebied.

Een ander rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan aan de gunstige instandhouding van de 10 icoonsoorten of van andere relevante soorten niet in de weg staat..

Onderdeel 4.2.7 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 06, 08, 10, en 12):

Indieners menen dat de hogere grenswaarden Wgh, die afgegeven zullen worden voor het bouwplan, onverantwoord zijn gezien de al bestaande geluidsoverlast. Gemiddeld wordt 80 dB waargenomen. Het groen dat wordt weggehaald heeft een dempende werking. Volgens de Omgevingswet is 50 dB bij woningen het maximum, terwijl bij Samen Meten van het RIVM d.d. 24 april 2024 een overschrijding van 20-40 dB op de gevels van de J.S. Bachlaan is gemeten.

Reactie onderdeel 4.2.7:

Het college merkt in de eerste plaats op dat de vast te stellen hogere waarden op grond van de Wgh alleen betrekking hebben op de nieuw te bouwen woningen. Deze hogere waarden hebben geen relatie met of betekenis voor bestaande woningen of overige bestaande geluidgevoelige functies.

Met behulp van akoestisch onderzoek door een ter zake deskundige adviseur is de geluidbelasting in de bestaande situatie en ter plaatse van het te realiseren bouwplan inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek maakt deel uit van de voor het bouwplan opgestelde ruimtelijke onderbouwing¹⁰. Uit het

⁹ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

¹⁰ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (vanwege het wegverkeer) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet de wettelijke maximale grenswaarde (ontheffingswaarde) overschrijdt. Het is dan ook onduidelijk waar de belasting van 80 dB, genoemd door indieners, vandaan komt. In het akoestisch onderzoek wordt verder geen rekening gehouden met het eventuele gunstige effect van groen/bomen op de geluidskwaliteit van de omgeving van het project. In die zin kunnen de uitkomsten van het onderzoek worden gezien als 'worst case scenario'.

De conclusies die indiener trekt uit de rapportage 'Samen Meten' stroken niet met de berekeningen van LBP Sight in het akoestisch onderzoek d.d. 10 augustus 2023, die zijn uitgevoerd om te zien of het project voldoet aan het creëren van een akoestisch gezond leefklimaat. Deze berekeningen zijn volgens de geldende standaarden uitgevoerd en de rapportage van LBP Sight is waarop de gemeente het initiatief beoordeelt. Voor de onderhavige vergunning is enkel van belang dat het project zelf geen onacceptabele toevoeging van geluid op de bestaande omgeving veroorzaakt en dat de toekomstige bewoners van de woningen in het bouwplan in een goed akoestisch klimaat kunnen wonen. Aan beide criteria wordt, zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek, voldaan.

Ten slotte wijst het college er nog op dat de Omgevingswet, waaraan indieners refereren, op het bouwplan Van Ruysdaellaan niet van toepassing is. De aanvraag om omgevingsvergunning is immers ingediend vóór 1 januari 2024, de datum waarop de Omgevingswet in werking is getreden. Op grond van de relevante overgangswetgeving blijft daarom het voorheen geldende regime van de Wro en Wabo op het bouwplan van toepassing. Overigens zou het wel van toepassing zijn van de Omgevingswet niet leiden tot een heel andere beoordeling of uitkomsten daarvan. In de basis zijn de criteria waaraan moet worden getoetst en de uitgangspunten waarmee onder de Omgevingswet rekening moet worden gehouden inhoudelijk niet wezenlijk anders dan onder het oude regime. Met andere woorden: ook wanneer wel de Omgevingswet van toepassing zou zijn geweest zou het bouwplan niet tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat hebben geleid.

Onderdeel 4.2.8 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 06, 08, 10, 11 en 12):

Indieners wijzen er op dat in september 2019 een alternatief bouwplan is ingediend door omwonenden, waar nooit officieel is gereageerd door de gemeente. Indieners vragen de gemeente het alternatieve plan, dat bij de zienswijzen is bijgevoegd, nogmaals te onderzoeken en beoordelen.

Reactie onderdeel 4.2.8:

Het college benadrukt dat het uiteraard iedereen vrij staat eigen alternatieve plannen voor beoogde ruimtelijke ingrepen in te dienen, maar dat deze alleen als een formele aanvraag of vooroverleg kunnen worden beoordeeld wanneer de indiener een partij is die zo'n alternatief plan ook zou kunnen realiseren. Die situatie doet zich hier niet voor. Omwonenden zijn geen eigenaar van of anderszins rechthebbende op de projectlocatie. Wanneer de initiatiefnemer zich niet achter het alternatieve plan schaaft is dat plan dan ook op voorhand onuitvoerbaar.

Het aangedragen alternatieve plan heeft er wel toe geleid dat initiatiefnemer verschillende aanpassingen in het uiteindelijke ontwerp van het bouwplan heeft doorgevoerd. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 9 maart 2021 het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 vastgesteld, waarin deze planaanpassingen ook randvoorwaardelijk zijn verwerkt. Met die vaststelling heeft de raad impliciet ook besloten het alternatieve plan van omwonenden niet te volgen of over te nemen.

Gelet op de meegenomen input vanuit het alternatieve ontwerp en gezien het feit dat de verantwoordelijkheid voor het indienen van een uiteindelijk ontwerp uitsluitend bij de initiatiefnemer ligt, maar ook vanwege de geschetste formele onmogelijkheid te besluiten over het alternatieve plan ziet het college geen aanleiding in dit stadium nog apart op het alternatieve bouwplan te reageren. Dit ook omdat het nu voorliggende bouwplan volledig in overeenstemming is met het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader.

Onderdeel 4.2.9 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

De verkeerssituatie rondom de projectlocatie is volgens indieners in de huidige situatie al onveilig. Het extra verkeer dat ontstaat door de ontwikkeling zorgt voor de vergroting hiervan. De overlast zorgt voor een onveilige situatie voor sportende en schoolgaande kinderen.

Reactie onderdeel 4.2.9:

In de bestaande situatie voldoen de wegen rondom de projectlocatie aan de gangbare, voor de betreffende wegen gangbare normen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Dit betekent onder andere dat de inrichting van de wegen zodanig is dat deze veilig wordt geacht, zolang de intensiteit de capaciteit van de wegen niet overschrijdt.

In de ruimtelijke onderbouwing¹¹ is gemotiveerd uiteengezet dat de wegen rond de projectlocatie geschikt zijn voor de verkeersintensiteit zoals die na realisatie van het bouwplan zal zijn. Daarnaast is door Goudappel¹² specifiek beschouwd dat de beoogde ontsluiting van het bouwplan op de Van Ruysdaellaan een veilige optie is. Dit omdat het een erftoegangsweg is waarvan de inrichting zich leent voor het ontsluiten van aanliggende functies en gezien de geldende maximum snelheid van deze straat.

Onderdeel 4.2.10 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

De parkeerdruk aan de Van Ruysdaellaan is volgens indieners nu al te hoog. Het bouwplan zal die druk nog verder laten toenemen, zo menen indieners.

Reactie onderdeel 4.2.10:

Het voorliggende bouwplan vangt de parkeerbehoefte, zowel van de toekomstige bewoners als andere gebruikers en bezoekers, volledig op eigen terrein op. Dat betekent dat het bouwplan geen extra parkeerdruk op de Van Ruysdaellaan of elders in de omgeving zal veroorzaken.

Onderdeel 4.2.11 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners menen dat de datapunten in het onderzoek van Goudappel niet volledig lijken. Dit door ontbrekende informatie van CROW-kencijfers en het ontbreken van andere databronnen.

Reactie onderdeel 4.2.11:

Het college merkt in de eerste plaats op dat Goudappel in het vakgebied algemeen bekend staat als een betrouwbare, deskundige partij op het gebied van verkeer, parkeren, etc. Het gebruik van de kencijfers van het CROW is verder een gangbare en in de rechtspraak algemeen aanvaarde methode resp. bron als het gaat om verkeersonderzoeken. Het college ziet geen aanleiding vraagtekens te plaatsen bij het toepassen van deze kencijfers om tot een goede maatwerkbeoordeling van de impact van het bouwplan op verkeers- en parkeergebied te komen.

Daarbij komt dat de onderbouwing op het vlak van verkeer en parkeren niet alleen gebaseerd is op modellen en kencijfers, maar ook op fysieke metingen van de daadwerkelijke parkeersituatie en -druk. Deze fysieke metingen hebben plaatsgevonden op de J.S. Bachlaan en Van Ruysdaellaan, waar de verkeersgeneratie vanuit het project de meeste invloed op heeft. Subjectieve toepassing is daarmee niet aan de orde en er zijn voldoende (betrouwbare) bronnen meegenomen om uit te kunnen gaan van de uitkomsten van het verkeers- en parkeeronderzoek.

Onderdeel 4.2.12 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Effecten zoals luchtkwaliteit en veiligheid ten gevolge van verkeersbewegingen ontbreken in de rapportage van Goudappel, die daarmee volgens indieners onvolledig is.

Reactie onderdeel 4.2.12:

De rapportage van Goudappel heeft betrekking op de onderwerpen verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en parkeren. Zijdelings is deze rapportage relevant voor het beoordelen van omgevingsaspecten als geluid, stikstofdepositie, e.d. omdat daarvoor de verkeersgeneratie als basis dient. Het onderzoek van Goudappel gaat echter zelf niet over het aspect luchtkwaliteit. Dat thema is separaat onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing¹³ van het bouwplan. Die laat zien dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate zal verslechteren door het project. Daarmee is ook het omgevingsaspect luchtkwaliteit voldoende onderbouwd, zij het niet in het Goudappel-rapport.

¹¹ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

¹² Rapportage Verkeer en Parkeren Van Ruysdaellaan (Goudappel, 22 november 2023).

¹³ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Onderdeel 4.2.13 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners verwijzen naar eerder onderzoek door Goudappel in een ander project. Daar hebben de onderzoeksresultaten geleid tot discrepanties tussen rapporten en de werkelijkheid en een onderschatting van de relevante verkeers- en parkeerproblematiek en daarmee ook van de luchtkwaliteit. Dit heeft de gemeente moeten oplossen met noodinvesteringen en er moest een taskforce worden ingesteld om de ontstane issues beheersbaar te maken.

Reactie onderdeel 4.2.13:

Indieners doelen hier op de verkeersonderzoeken die door Goudappel zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Leidsenhage'. De verkeerseffecten van dit plan blijken in de praktijk een grotere negatieve invloed op de omgeving te hebben dan uit bedoelde onderzoeken naar voren kwam. Het college is daarmee uiteraard bekend en tracht deze effecten door een pakket aan maatregelen te beperken.

Het college vindt het belangrijk daarbij wel de juiste context te schetsen. Bij de diverse verkeers- en overige onderzoeken, die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Leidsenhage' (in 2014) zijn uitgevoerd, is uitgegaan van de aanpassing van de verkeersstructuur van de N14 en de daarop aansluitende lokale wegen rondom het winkelcentrum. Destijds was de planvorming voor deze aanpassing zodanig vergevorderd, dat aannemelijk was dat deze aanpassing ook daadwerkelijk zou plaatsvinden. Inmiddels is deze beoogde aanpassing, onder meer vanwege financiële redenen en de daarna opgetreden stikstofcrisis, door het Rijk uitgesteld. Goudappel noch andere betrokken partijen konden dit ten tijde van het uitvoeren van de betreffende onderzoeken voorzien. Dit doet dan ook volgens het college niet af aan de kwaliteit van het onderzoek of aan Goudappel als deskundig bureau en heeft geen verdere relevantie voor onderhavig initiatief.

Daarbij komt dat de onderzoeken voor de Van Ruysdaellaan zijn uitgevoerd met toepassing van de meest actuele versies van verkeersmodellen e.d. De actuele verkeersintensiteiten rond de projectlocatie zijn dus meegenomen in de uitkomsten.

Onderdeel 4.2.14 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners stellen dat er is verzuimd een langjarige onderhoudsplicht voor de te herplanten bomen op te nemen.

Reactie onderdeel 4.2.14:

Afspraken over een eventuele toekomstige onderhoudsplicht voor te herplanten bomen zijn geen onderdeel van de kapvergunning. Het is ook niet gebruikelijk om dit in een (publiekrechtelijke) kapvergunning op te nemen, aangezien dergelijk afspraken privaatrechtelijk tussen de gemeente en initiatiefnemer worden gemaakt. Zie verder ook de beantwoording onder 4.2.2.

Onderdeel 4.2.15 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners menen dat in de gemeentelijke Structuurvisie¹⁴ is vastgelegd dat de projectlocatie beschermd moet worden.

Reactie onderdeel 4.2.15:

Met betrekking tot de centrale groenzone, waarvan het projectgebied deel uitmaakt, is in de Structuurvisie (zie pagina 55) juist benoemd dat vervanging van de bebouwing ten zuiden van de Noordsingel een mogelijkheid is voor het integraal verbeteren van de kwaliteit. Letterlijk staat in de visie:

"Hierbij kan gedacht worden aan woon-zorg en woon-werkcombinaties met behoud en versterking van de groenstructuur."

Het voorliggende bouwplan voorziet juist in deze combinatie van functies. Verder worden naar het oordeel van het college voldoende en passende maatregelen genomen om de kwaliteit en de waarde van de centrale groenzone te waarborgen. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

¹⁴ Structuurvisie 'Ruimte voor wensen 2040, herijking 2012', vastgesteld door de raad op 25 september 2012.

Onderdeel 4.2.16 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Volgens indieners laat de AERIUS-berekening van november 2023 (projectberekening) zien dat de normering voor stikstofuitstoot zwaar wordt overschreden, met overbelasting op Natura 2000-gebieden als gevolg.

Reactie onderdeel 4.2.16

De bij de ruimtelijke onderbouwing¹⁵ gevoegde berekening stikstofdepositie van DGMR van 7 november 2023¹⁶ toont aan dat vanwege het project geen extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Het is onduidelijk waarop indieners zich baseren met de stelling, dat de normering zwaar wordt overschreden. De berekeningen en onderbouwing van DGMR laten immers iets anders zien.

Onderdeel 4.2.17 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Volgens indieners laat de "Omgevingsrapportage cluster The Mall" door LV2 zien dat in het "Cluster de Mall" alle concentraties voor o.a. fijnstof, CO₂ en stikstof de normen van WHO en Europese normeringen overschrijden. Indieners vinden het daarom raadzaam om af te zien van het huidige project, gezien de luchtkwaliteit daardoor nog sterker zal verslechteren.

Reactie onderdeel 4.2.17:

In de paragraaf 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing¹⁷ bij het bouwplan is de impact van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit beschouwd. Daaruit volgt dat de luchtkwaliteit door het plan Niet In Betekenende Mate (NIBM) verslechtert. Daarmee wordt voldaan aan de wetgeving (de WHO advieswaarde is namelijk geen formeel toetsingskader), maar het betekent vooral ook dat de bijdrage van het project aan een slechtere luchtkwaliteit nihil is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit laat daarnaast zien dat de meetpunten nabij de projectlocatie de EU-grenswaarde niet overschrijden (<https://www.cimlk.nl/kaart>). Deze grenswaarde omvat een concentratie van 40 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂), terwijl die op de projectlocatie ca. 20 µg/m³ bedraagt. Dit ligt hier dus ver onder. Daarmee is, in tegenstelling tot wat indieners aanvoeren, voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel 4.2.18 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners dragen bij hun zienswijze een onderzoek aan dat aantoonde dat een park het welzijn van omwonenden verhoogt. Indieners zijn van mening dat het voorliggende bouwplan hier afbreuk aan doet.

Reactie onderdeel 4.2.18:

Om te beginnen onderschrijft het college uiteraard van harte de stelling dat een park of meer in het algemeen groenvoorzieningen bijdragen aan het welzijn en het woongenot van inwoners.

Hoewel de projectlocatie herontwikkeld wordt, waarbij de functie en inrichting van het gebied veranderen, blijft het overgrote deel van het bestaande park bestaan. De binnentuin op het dak van de nieuwe parkeergarage wordt openbaar toegankelijk en zorgt ervoor dat ook in de nieuwe situatie het gebied doorloopbaar blijft. De parkfunctie en de positieve effecten daarvan op welzijn en leefbaarheid gaan als gevolg van het bouwplan niet verloren, de toekomstige inrichting draagt in positieve zin bij aan het woongenot in en rond de projectlocatie. Daarnaast past het bouwplan binnen het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader¹⁸ en is het, zoals ook toegelicht in de reactie op onderdeel 4.2.15, in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisie.

¹⁵ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

¹⁶ 'Onderzoek stikstofdepositie Appartementencomplex Van Ruysdaellaan Leidschendam', (DGMR 25 oktober 2023 met AERIUS-berekening 7 november 2023).

¹⁷ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

¹⁸ [Document Iv - 965 Ruimtelijk kader herontwikkeling kantoorpand hoek Van Ruysdaellaan Bachlaan - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Onderdeel 4.2.19 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners wijzen erop dat de planlocatie een schakelfunctie heeft in de officiële centrale groenzone van de gemeente. Deze groene zone wordt volgens indieners fors aangetast, wat met het maatschappelijke belang van een duurzame leefomgeving in tegenspraak is.

Reactie onderdeel 4.2.19:

Als onderdeel van het bouwplan wordt nieuw groen toegevoegd langs de westzijde van de ontwikkeling. Hoewel de projectlocatie herontwikkeld wordt, waarbij de functie en inrichting van het gebied veranderen, blijft het overgrote deel van het bestaande park bestaan. De binnentuin op het dak van de nieuwe parkeergarage wordt openbaar toegankelijk en zorgt ervoor dat ook in de nieuwe situatie het gebied doorloopbaar blijft. De parkfunctie en de positieve effecten daarvan op welzijn en leefbaarheid gaan als gevolg van het bouwplan niet verloren, de toekomstige inrichting draagt in positieve zin bij aan het woongenot in en rond de projectlocatie. Dat zorgt er voor dat de verbindingsfunctie van de groene zone op een betekenisvolle schaal intact kan blijven.

Onderdeel 4.2.20 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

De gemeente verzaakt volgens indieners haar zorgplicht tegenover de bewoners van Victoria Lofthouse om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te waarborgen. Dit vanwege de volgens indieners overschreden grenswaarden voor luchtkwaliteit en geluid.

Reactie onderdeel 4.2.20:

Het college volgt indieners niet in dit standpunt. Uit de paragrafen 5.5 en 5.6 van ruimtelijke onderbouwing¹⁹ bij het bouwplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken komt naar voren dat het bouwplan niet leidt tot verslechtering van het akoestisch klimaat en de luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie. Ook voor de nieuw te bouwen woningen in het bouwplan zelf is voldoende aannemelijk dat daar sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Van het verzaken van enige zorgplicht op dit vlak door de gemeente is daarom, zoals overigens ook uit de beantwoording van de voorgaande onderdelen blijkt volgens het college geen sprake.

Onderdeel 4.2.21 (van toepassing op de zienswijzen 02, 04, 08, 10 en 12):

Indieners beschrijven dat bewoners zelf het initiatief hebben genomen om in gesprek te gaan met projectontwikkelaar en gemeente. De gemeente heeft, na dit initiatief, gesprekken gefaciliteerd. Na 2021 zijn er informatieavonden geweest, maar er is geen beïnvloeding op besluitvorming mogelijk geweest. Dat de hoogbouw uit het plan is gehaald betekent niet dat er erkenning is geweest voor zorgen rondom parkeerdruk, verkeersveiligheid en inbreuk op leefomgeving. Participatie impliceert meer dan informatievoorziening.

Reactie onderdeel 4.2.21:

Er is sprake geweest van een uitgebreid participatietraject. Daarop terugkijkend kan objectief en feitelijk worden geconstateerd, dat het doorlopen participatietraject heeft geleid tot belangrijke aanpassingen in het bouwplan ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.

Zo is, zoals indieners zelf nota bene ook benoemen, de bouwhoogte aangepast en zijn o.a. de gevellijnen meer in lijn gebracht met omliggende bebouwing en de Noordsingel. Op basis van participatiereacties is een grotere afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw gerealiseerd, waardoor vanuit het park ook een doorgang is naar de binnentuin op het dak van de garage. Aan de zijde van het park zijn ook de terrassen op de bovenste verdiepingen verplaatst naar de parkkant waardoor de bebouwing daar minder hoog wordt ervaren en beter aansluit op het park. Ten slotte zijn, op verzoek van bewoners van de woningen in het Neherpark, minder gevelopeningen in het ontwerp verwerkt in de kopgevels aan de Van Ruysdaellaan.

Dat de hierboven beschreven planaanpassingen niet hebben geleid tot een door de omgeving breed gedragen plan betreurt het college uiteraard. Maar er is dus wel degelijk en aantoonbaar sprake geweest van concrete bijsturing van het bouwplan vanwege het doorlopen participatietraject. Voor het overige verwijst het college nog naar het gestelde onder 4.1 van deze nota.

¹⁹ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Het college deelt daarom de opvatting van indieners, dat beïnvloeding van de besluitvorming door middel van participatie bij dit plan niet mogelijk is geweest, niet.

Onderdeel 4.2.22 (van toepassing op de zienswijzen 03, 05 en 11):

Het bouwplan uit 1992, waarbij de nu nog aanwezige bebouwing op de Van Ruysdaellaan 41-69 werd gerealiseerd, ging uit van continuïteit van het groen. In de bij dat bouwplan behorende privaatrechtelijke afspraken is opgenomen dat de aangrenzende gronden een parkachtige aanleg zouden krijgen. Er wordt in de huidige plannen niet meer verwezen naar de afspraken en daaruit voortvloeiende plichten, terwijl die volgens indieners nog steeds zouden moeten gelden, of op zijn minst naar zou moeten worden verwezen.

Reactie onderdeel 4.2.22:

Het plan uit 1992 is lang geleden gerealiseerd en inmiddels meer dan 30 jaar oud. Datzelfde geldt voor de destijds voor dat plan gemaakte privaatrechtelijke afspraken, die overigens ook alleen partijen bij die afspraken bindt. In de afgelopen drie decennia zijn zowel de omgeving als wensen en inzichten op het gebied van ruimtelijke inrichting e.d. gewijzigd. Het is dan ook niet realistisch om te stellen dat alle destijds gemaakte plannen en afspraken onverkort anno 2024 nog steeds zouden gelden en niet gewijzigd zouden kunnen worden. Dat moet uiteraard wel zorgvuldig en deugdelijk onderbouwd gebeuren. Het college meent dat dit hier het geval is en verwijst daarvoor onder meer naar de voor het bouwplan opgestelde ruimtelijke onderbouwing²⁰, de uitgevoerde omgevingsonderzoeken, etc. Verder wijst het college er op dat de groenstructuren rondom het nieuwe gebouw intact zullen blijven, dat nieuw groen wordt toegevoegd in de binnentuin en rond de nieuwbouw en dat de openbare wandelroute naar het bruggetje in gewijzigde vorm over de binnentuin, behouden wordt.

Onderdeel 4.2.23 (van toepassing op de zienswijzen 03, 05, 06 en 11):

Volgens indieners is er in het projectgebied aantoonbaar veel meer natuurwaarde aanwezig dan wordt gesuggereerd. Indieners hebben zelf aanvullend vleermuisonderzoek, een vogeltelling en een natuurbeoordeling laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan wijken af van de onderzoeken die initiatiefnemer voor het bouwplan heeft laten uitvoeren. Het aspect flora en fauna is daarom volgens indieners onvoldoende onderbouwd, waardoor de vergunning niet verleend zou mogen worden.

Reactie onderdeel 4.2.23:

In een ecologische quick scan worden niet per se alle in een projectgebied aanwezige of te verwachten algemene soorten beschreven, maar wel aan aanwezige of te verwachten categorieën van soorten. De ecologische onderzoeken dienen vooral om te bepalen of er door een bouwplan mogelijk onaanvaardbare schade ontstaat aan de instandhouding van (het leefgebied van) de dieren, maar de focus ligt daarbij wel op beschermde soorten. De hier aan de orde zijnde onderzoeken zijn uitgevoerd door ervaren en professionele deskundigen. Alle onderzoeken zijn verricht volgens de daarvoor geldende en erkende protocollen. De uitkomsten daarvan zijn door de vakspecialisten van de gemeente beoordeeld en vervolgens meegewogen in de belangenafweging die het college voor het al dan niet verlenen van de gevraagde omgevingsvergunningen heeft gemaakt.

Dit is de gebruikelijke en volgens de wetgeving en jurisprudentie adequate werkwijze om tot een deugdelijke onderbouwing van planologische besluiten te komen. Het enkel waarnemen van andere, in de onderzoeksrapporten niet specifiek benoemde, algemene soorten is niet voldoende om de uitkomsten van de voor het bouwplan uitgevoerde onderzoeken in twijfel te trekken. Het college acht de uitkomsten van deze onderzoeken dan ook bruikbaar als onderbouwing voor het besluit tot verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

Ten slotte wijst het college nog op de ook voor dit bouwplan onverkort geldende zorgplicht van de ontwikkelaar voor alle in het wild levende flora en fauna, waarbij zoveel mogelijk nadelige effecten van ingrepen op deze flora en fauna moeten worden voorkomen. Het bevoegde gezag zal op de naleving van die zorgplicht, zoals bij alle ruimtelijke ingrepen en projecten het geval is, toezien en ingrijpen wanneer hier tekortkomingen of overtredingen wordenesignaleerd.

²⁰ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Onderdeel 4.2.24 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 11):

In het ontwerp van de omgevingsvergunning staat dat de ontheffing voor verstoring van de alle aanwezige diersoorten, waaronder de gewone dwergvleermuis, is verleend. Indieners menen dat dit ten onrechte is, omdat tegen de door gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) verleende ontheffing voor verstoring van de gewone dwergvleermuis nog een beroepsprocedure loopt.

Reactie onderdeel 4.2.24:

Bij besluit van 13 september 2023 (kenmerk: 01065187) hebben GS op grond van de Wet natuurbescherming ontheffing verleend van het verbod om in het projectgebied Van Ruysdaellaan aanwezige soorten te verstoren. Tegen dit besluit is, onder meer door indieners, bezwaar gemaakt. GS hebben de bezwaren bij hun besluit van 30 april 2024 deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard en de ontheffing met enkele aanvullingen in stand gelaten. De tegen de ontheffing ingediende bezwaren zijn door GS verworpen. Tegen deze beslissing op bezwaar is vervolgens door meerdere partijen beroep ingesteld. Deze beroepsprocedure loopt nog.

Inhoudelijk is verder nog het volgende relevant. Voor de meeste in Nederland voorkomende algemene soorten geldt dat voor verstoring van deze soorten resp. hun habitats geen vergunning of ontheffing nodig is. Alleen voor het verstoren van beschermde soorten is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist. Voor de beschermde soorten die volgens de voor het bouwplan uitgevoerde onderzoeken in het projectgebied voorkomen is juist de hierboven al genoemde ontheffing aangevraagd en verleend.

Het indienen van bezwaar en/of beroep heeft geen opschortende werking. De ontheffing is door GS verleend en in heroverweging in stand gelaten. De ontheffing is dus in werking en hoeft niet onherroepelijk te zijn om de omgevingsvergunning voor het bouwplan te kunnen verlenen. De vermelding in het ontwerp van de omgevingsvergunning (met inbegrip van de vaststelling van hogere waarden op grond van de Wgh en de kapvergunning) dat sprake is van een ontheffing voor het verstoren van allen in het projectgebied aanwezige soorten, inclusief de gewone dwergvleermuis, is dan ook correct. Het nog lopende beroep tegen de ontheffing vormt geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Het college ziet ook vooralsnog, gelet op de uitkomst van de bezwaarprocedure, geen aanleiding om te veronderstellen dat de ontheffing in beroep niet in stand zal blijven. Uiteraard kan daadwerkelijke uitvoering van de omgevings- resp. kapvergunning niet plaatsvinden indien uiteindelijk de ontheffing toch in beroep geen stand zou houden.

Onderdeel 4.2.25 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 11):

Indieners zijn van mening dat de groendaken in de binnentuin geen (adequate) compensatie vormen voor de door het weghalen van bestaand groen verstoorde verbindingfunctie van de groenzone.

Reactie onderdeel 4.2.25:

Het toepassen van groene daken is primair bedoeld als compensatie voor de aanwezigheid van verhard oppervlak, voor de opvang van hemelwater en om de totale hoeveelheid groen op een zelfde niveau te houden als in de bestaande situatie. Het zal vooral het nieuwe groen langs en rondom de bebouwing zijn dat zorgt voor het intact blijven van de verbindingfunctie van dit deel van de groene zone.

Onderdeel 4.2.26 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 05):

Indieners hebben hun bedenkingen bij de draagcapaciteit van de dakconstructie van het parkeerdek. Zij vragen zich af of die voldoende is om de massa van de te herplanten bomen te dragen.

Reactie onderdeel 4.2.26

Zware elementen, zoals bomen, die op een dek geplaatst moeten worden zullen altijd boven constructieve kolommen of andere dragende elementen van de constructie worden geplaatst. Hiermee is bij de uitwerking van het ontwerp van de binnentuin dan ook rekening gehouden. Daarnaast wijst het college er op dat constructieberekeningen e.d. als onderdeel van een aanvraag om omgevingsvergunning worden beoordeeld door het bevoegde gezag. De constructieve veiligheid en toereikende draagkracht van het geheel is resp. wordt daarmee voldoende gewaarborgd.

Onderdeel 4.2.27 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 05):

Indieners stellen voor dat er een nieuwe toets moet plaatsvinden om de impact van het bouwplan op de kwaliteit van de groenzone te beoordelen. Zij menen dat een definitief besluit over het al of niet verlenen van de omgevingsvergunning pas kan worden genomen als een dergelijke nieuwe toets is uitgevoerd.

Reactie onderdeel 4.2.27:

Het aspect ecologie (flora en fauna) en de impact daarop van het bouwplan is onderzocht. Daarnaast zijn een bomeneffectanalyse en een boomtaxatie van de gemeentelijke bomen, die door het bouwplan beïnvloed worden, uitgevoerd. De uitkomsten van een ander zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing²¹ die voor het bouwplan is opgesteld. Het college meent dat daarmee de gevolgen van het bouwplan voor de groenzone voldoende in beeld zijn gebracht. Er is dan ook geen aanleiding voor een nieuwe toets of nieuw onderzoek voordat een definitief besluit over het al of niet verlenen van de omgevingsvergunning kan worden genomen.

Onderdeel 4.2.28:

Indieners menen dat het bouwplan de landschappelijke – en beleevingswaarde van de wandelroutes en de Stadstuin Rusthout in de groenzone zal aantasten. In de nieuwe situatie wordt het gebouw niet meer door de bomen uit het zicht gehouden en gaat het karakter van een doorlopende groenzone verloren.

Reactie onderdeel 4.2.28:

Het college moet in dit soort gevallen een afweging maken tussen enerzijds het belang van bewoners op behoud van hun bestaande woonomgeving en anderzijds het (maatschappelijk) belang van het kunnen realiseren van voldoende en passende woonruimte voor zoveel mogelijk inwoners van de gemeente. Het college constateert dat het pad aan de noordzijde van Park Rusthout aan de noordkant nog steeds wordt begeleid door bomen die het zicht op het gebouw deels ontnemen²². Uit de ruimtelijke onderbouwing²³ bij het bouwplan en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kwaliteit en waarde van de groene zone, ook na uitvoering van het bouwplan, voldoende in stand blijft. Het bouwplan is ook op overige aspecten in overeenstemming met het geldend beleid en het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het college meent daarom dat het belang van het toevoegen van de in het plan voorziene 147 woningen en overige, deels maatschappelijke, voorzieningen zwaarder weegt dan het belang van het ongewijzigd behouden van de bestaande omgeving.

Het college wijst verder nog op het volgende. Volgens vaste jurisprudentie²⁴ bestaat er geen blijvend recht op (vrij) uitzicht of op behoud van bestaand (uit)zicht of zichtlijnen. De stedelijke omgeving in Nederland wordt intensief benut en is dicht bebouwd. De huidige crisis op de woningmarkt maakt het noodzakelijk binnenstedelijke locaties te benutten voor het realiseren van extra nieuwe woningen. Transformatie van een locatie als het projectgebied Van Ruysdaellaan naar een woonfunctie is in lijn met die noodzaak. En het is daarbij bijna onvermijdelijk dat dergelijke gebiedsontwikkelingen invloed hebben op het (uit)zicht vanuit bestaande woningen of de omgeving.

Onderdeel 4.2.29 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 06):

Indieners wijzen erop dat de nu nog aanwezige bomen een positief, dempend, effect hebben op de luchtkwaliteit en het (verkeers)geluid in de omgeving. Wanneer deze bomen worden gekapt valt dat afschermend effect weg, wat de leefbaarheid in de omgeving negatief zal beïnvloeden.

Reactie onderdeel 4.2.29:

Naar de effecten van het bouwplan op de omgeving, onder meer op het gebied van de geluidbelasting en de luchtkwaliteit, is uitgebreid onderzoek gedaan. Van de uitkomsten van de verschillende

²¹ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

²² Zie pagina 11 van de Bomen Effect Analyse.

²³ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

²⁴ Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4), r.o.7.2.

onderzoeken is verslag gedaan in de voor het bouwplan opgestelde ruimtelijke onderbouwing²⁵. Daaruit komt naar voren dat het bouwplan zowel voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woningen in de omgeving niet zal leiden tot een qua geluidbelasting en luchtkwaliteit onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het college ziet geen aanleiding aan de uitkomsten van deze onderzoeken te twijfelen, te meer niet daar indieners geen eigen onderzoeken met anders luidende resultaten overleggen.

Onderdeel 4.2.30 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 11):

Indieners zijn van mening dat er niet genoeg ruimte is voor de herplant van de 13 'eigen bomen' in het projectgebied. Dit omdat aanplant op het parkeerdak volgens indieners niet kan worden meegeteld als volledige compensatie, daarvoor is een stamomtrek van >90 cm. nodig. Een aangelegde binnentuin kan niet worden gezien als compensatie voor het verlies aan groenwaarde. Er wordt voorbij gegaan aan de noodzakelijke compensatie van niet-vergunningplichtig groen dat ook hoort bij de volle bijdrage van de bomen aan de biodiversiteit.

Reactie onderdeel 4.2.30:

Het college begrijpt de zorg van indieners. Echter, bij het ontwerp van het bouwplan is zorgvuldig gekeken naar de herplant van deze 13 bomen. Dat ontwerp is zodanig, dat ze bomen wel degelijk binnen het projectgebied ingepast kunnen worden, inclusief op het parkeerdak, waarbij de beplanting de groene uitstraling van het gebied verder versterkt.

Hoewel de stamomtrek van de te herplanten bomen (wellicht) verschilt van de te kappen exemplaren, is biodiversiteit een complex geheel dat verder reikt dan alleen de afmeting van individuele bomen. De manier waarop hier wordt voorzien in nieuwe aanplant, inclusief de aanleg en inrichting van een groene binnentuin, draagt bij aan een veelzijdige en duurzame groene inrichting van de omgeving. Daarmee wordt ook op de lange termijn de groene kwaliteit en de biodiversiteit in het hele gebied ondersteund.

Het college neemt ten slotte nog in overweging om, aanvullend aan de compensatie voor de hierboven bedoelde 13 bomen, herplant langs het pad aan de noordzijde van Park Rusthout toe te voegen. Dit kan bij het maken van het nog op te stellen herplantplan worden onderzocht.

Onderdeel 4.2.31 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 06):

Indieners zijn van mening dat ten onrechte wordt gesteld dat er geen essentiële foerageergebieden en vliegroutes van beschermde vleermuizen verdwijnen. Zij verwijzen naar uitspraken door partijen die bij de uitgevoerde onderzoeken betrokken zijn geweest. Daaruit zou blijken dat de onderzoeksresultaten onvoldoende zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Volgens indieners wordt er verder te weinig rekening gehouden met de functie van de bomen voor andere in het gebied aanwezige fauna.

Reactie onderdeel 4.2.31:

Indieners doelen hier op uitspraken van een medewerker van een van de partijen die de verschillende ecologische onderzoeken voor het bouwplan hebben uitgevoerd. In de zienswijze voeren zij aan, dat door deze medewerker de juistheid en betrouwbaarheid van deze onderzoeken en de uitgangspunten daarvan achteraf in twijfel worden getrokken. Het college heeft deze stelling zeer serieus genomen. Het college heeft hierover contact gezocht met initiatiefnemer en de verschillende bureaus die bij de ecologische advisering betrokken zijn geweest. Daar is het volgende uit naar voren gekomen.

Gedurende de planvormingsfase zijn voor het bouwplan Van Ruysdaellaan op verschillende momenten meerdere ecologische onderzoeken uitgevoerd. Deels zijn deze verricht door het bureau Aqua Terra Nova, deels door Eelerwoude. Het is het college duidelijk geworden dat indieners verwijzen naar correspondentie met één onderzoeker, die slechts betrokken is geweest bij de eerste opgestelde rapportage en die aangeeft nu tot andere inzichten te zijn gekomen. Deze onderzoeker is echter niet bij de andere, later uitgevoerde onderzoeken betrokken geweest. Alleen al daarom is de waarde van de nieuwe inzichten van deze onderzoeker beperkt.

²⁵ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

De eigen vakspecialisten van de gemeente hebben de uitgevoerde onderzoeken en de op basis daarvan getrokken conclusies, die beschreven zijn in de ruimtelijke onderbouwing²⁶ voor het bouwplan, beoordeeld. Zij hebben de uitkomsten onderschreven. Op basis hiervan heeft het college geoordeeld dat aannemelijk is dat de impact van het bouwplan op de ecologische waarden in het plangebied voldoende inzichtelijk en aanvaardbaar is.

Alle ecologische onderzoeken voor het projectgebied zijn ook, als onderdeel van de aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, ingediend bij en beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) namens GS. GS hebben mede op basis van deze onderzoeken de gevraagde ontheffing verleend. Vervolgens zijn deze zelfde onderzoeksrapporten door de bezwarencommissie van de ODH, in het kader van de integrale heroverweging in bezwaar, opnieuw getoetst. Ook in deze heroverweging is geoordeeld dat de onderzoeken adequaat zijn en dat aannemelijk is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de ontwikkeling Van Ruysdaellaan. Dat bevestigt de conclusie die het college ook voor de aanvraag om omgevingsvergunning heeft getrokken. Bovendien maakt een en ander duidelijk dat de nieuwe inzichten van de door indieners aangehaalde onderzoeker niet als steekhoudend gezien kunnen worden.

Gelet hierop ziet het college voldoende grond om aan te nemen dat de ecologische onderzoeken zorgvuldig zijn uitgevoerd. Het college mocht zich bij het voorbereiden van zijn definitieve besluit over de omgevingsvergunning dan ook op deze onderzoeken en de uitkomsten daarvan baseren. Wat indieners hier naar voren hebben gebracht is daarom geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning niet definitief te verlenen.

Onderdeel 4.2.32 (van toepassing op de zienswijzen 03 en 09):

Indieners zijn van mening dat er eenzijdig (te) veel waarde wordt toegekend aan de belangen die pleiten voor nieuwe woningbouw. Andere belangen blijven in de afweging onderbelicht. Indieners benoemen daarbij onder meer concreet:

- a. Belang van de centrale groenzone voor ecologische structuur en gezonde leefomgeving voor bewoners;
- b. Het historische belang van de lokale erfgoedlijn 'Historische Achterweg';
- c. Bredere afweging milieubelasting en duurzaamheid, specifiek het effect van nieuwbouw in beton en de grotere energievraag van de nieuwbouw door toename volume t.o.v. de besparing door verduurzaming;
- d. Gezondheidseffecten voor omwonenden en passanten door luchtkwaliteit;
- e. Gezondheidseffecten voor omwonenden en passanten door geluid;
- f. Belang van het gebied als openbaar toegankelijk rust- en wandelgebied;
- g. Vergrote verkeersonveiligheid vanwege het project.

Reactie onderdeel 4.2.32:

Het college wijst er in de eerste plaats op dat, wat daar verder ook over gezegd kan worden, het ook op termijn voorzien in voldoende en passende woonruimte voor de inwoners een van de grootste en meest complexe uitdagingen van deze tijd is. De vraag naar woningen overtreft het aanbod al jaren en het is niet te verwachten dat de woningmarkt binnen afzienbare tijd een omslag mee zal maken. De gemeente staat daarom voor de maatschappelijke opgave om de woningvoorraad in de komende jaren fors te vergroten.

Dat neemt niet weg dat het college zorgvuldig heeft gekeken naar de balans tussen de verschillende relevante belangen in het project Van Ruysdaellaan. Daarbij is niet alleen rekening gehouden met de noodzaak voor de bouw van nieuwe woningen, maar ook met de impact daarvan op omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, verkeersafwikkeling en -veiligheid en cultuurhistorie. Naar al deze aspecten is in de planvorming uitgebreid en zorgvuldig onderzoek gedaan. Het college heeft de uitkomsten van deze onderzoeken getoetst en afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat het project de omgeving op een vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening verantwoorde manier kan aanvullen zonder de kwaliteit en kernwaarden van het gebied onaanvaardbaar aan te tasten.

²⁶ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

De toegankelijkheid van het park blijft behouden. Ruimte voor rust en wandelen in de groene zone wordt gewaarborgd. Uiteraard zorgt een toename in het aantal woningen ook voor een toenemende energievraag. Zoals gezegd is een groeiende vraag naar voldoende en passende huisvesting nu eenmaal een gegeven. Nieuwbouw biedt echter ook de mogelijkheid om in te zetten op meer duurzame vormen van energievoorziening. Daarmee voorziet het project Van Ruysdaellaan in de dringende behoefte aan meer woningen, maar is het belang van het bieden van (meer) woonruimte zorgvuldig afgewogen tegen de impact van het plan op het milieu, de leefomgeving en overige omgevingsaspecten. Het college verwijst nogmaals naar de ruimtelijke onderbouwing²⁷ bij het bouwplan, waarin alle onderzoeksuitkomsten en de afweging van belangen uitgebreid en adequaat zijn beschreven.

Conclusie:

De hier van een gebundelde reactie voorziene onderdelen van de genoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan rep. de omgevingsvergunning.

²⁷ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

B4.3 Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen

In deze paragraaf worden de (onderdelen van) individuele zienswijzen, waarop in paragraaf 4.1 en/of 4.2 nog geen reactie is gegeven, van een beantwoording voorzien.

Zienswijze 01, Stedin te ROTTERDAM

Onderdeel a:

Stedin maakt zich zorgen, omdat het in de huidige situatie bestaande trafo-station niet terug komt in de ter inzage gelegde stukken over beoogde nieuwe situatie en vraagt om tijdige afstemming hierover.

Reactie onderdeel a:

Het huidige trafo-station is in de plannen voor de herontwikkeling van de locatie meegenomen. Het station wordt in de nieuwe situatie verplaatst naar een nieuwe locatie, tussen de aangrenzende (bestaande) vrijstaande woning en de trap naar de daktuin.

Onderdeel b:

Stedin geeft aan dat in de plannen geen rekening lijkt te zijn gehouden met het hoogspanningsverdeelstation (HVS) aan de Van Ruysdaellaan 3^E en de eventuele geluidsbelasting daarvan op de nieuw te bouwen woningen.

Reactie onderdeel b:

Naar aanleiding van de zienswijze is er in eerste instantie contact opgenomen met Stedin en is onderzoek gedaan naar de bouw- en milieuvergunningen die in het verleden voor dit HVS zijn verleend. Dit heeft echter geen inzicht gegeven in de geluidsproductie van het HVS. Daarom is aan advies- en ingenieursbureau LBP Sight gevraagd de akoestische effecten van het HVS voor de beoogde nieuwbouw. Uit de notitie "Kwantitatieve beschouwing geluid hoogspanningsverdeelstation"²⁸ blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de geluidbelasting vanwege het HVS bij de nieuwe woningen de geldende normen zal overschrijden. De aanwezigheid van het HVS belemmert daarom het realiseren van het bouwplan niet.

Onderdeel c:

Stedin verzoekt bij het (her)inrichten van de openbare ruimte rond het bouwplan rekening te houden met haar aanwezige elektriciteits-infrastructuur en wordt hierbij graag betrokken.

Reactie onderdeel c:

Voor wat betreft het trafo-station en het HVS wordt in de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van onderdeel a. en b. Voor het overige is de installatieadviseur van de initiatiefnemer in overleg getreden met Stedin over de verdere uitwerking van vanwege het bouwplan benodigde extra nutsvoorzieningen. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook tegemoet gekomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

²⁸ LBP Sight, 26 september 2024, Kenmerk N013_01_087160ab, als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota.

Zienswijze 02, VvE Victoria Lofthouse te LEIDSCHEENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 02 wordt verwezen naar 4.1 en 4.2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

Zienswijze 03, Stichting Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg te LEIDSCHEENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 03 wordt in de eerste plaats verwezen naar 4.1 en 4.2. De daar niet behandelde onderdelen van de zienswijze worden hieronder van een beantwoording voorzien.

Onderdeel a:

Indieners zijn van mening dat het bouwkader door de gemeenteraad is vastgesteld zonder dezelfde grondige afweging als die bij een omgevingsvergunning plaatsvindt en zonder bezwaar- en beroepsmogelijkheden. In plaats van een verwijzing naar het bouwkader, zoals in de paragrafen 3.3 en 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, vraagt indiener om een volledige herwaardering van het bouwvolume en bouwvlak.

Reactie onderdeel a:

Het college gaat er voor de beantwoording van dit onderdeel van uit dat met het bouwkader het ruimtelijk kader²⁹ wordt bedoeld dat de raad heeft vastgesteld op 9 maart 2021. Een dergelijk ruimtelijk kader is geen wettelijk instrument en kent daarom ook geen voorgeschreven format. Dat betekent dat de gemeente beleidsvrijheid heeft om een dergelijk kader vorm en inhoud te geven. Deze vorm en inhoud komen niet zomaar tot stand, maar zijn het gevolg van een zorgvuldige voorbereiding, waarin zowel vakinhoudelijke specialisten, marktpartijen als de omgeving worden geraadpleegd.

Een besluit tot het vaststellen van een dergelijk ruimtelijk kader kan, omdat geen sprake is van een wettelijk instrument, niet open staan voor bezwaar en beroep. Een rechter zou beroep daartegen niet in behandeling kunnen nemen. Er is wel veelvuldig met omwonenden overlegd. Zie ook paragraaf 6.2.1. van de ruimtelijke onderbouwing³⁰. De gemeenteraad heeft daarmee genoeg input gehad voor een grondige afweging van het plan ten opzichte van het gemeentelijk beleid, de woningbouwopgave versus andere ruimtelijke ambities en de relevante belangen van derden. Bovendien kunnen belanghebbenden de besluiten, die in de fase na vaststelling van het ruimtelijk kader worden genomen, zoals de omgevingsvergunning wel ter toetsing voorleggen aan de bestuursrechter zodat ook de rechtsbeschermingsmogelijkheden voldoende zijn gewaarborgd.

Onderdeel b:

In paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het bouwplan getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van het Rijk. Daarin staat dat gebiedseigen kenmerken centraal staan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de nieuwbouw aansluit op de bebouwing ten noordwesten en zuidoosten van het gebied, maar er wordt aan voorbijgegaan dat de bebouwing niet aansluit op de bebouwing in het noordoosten en zuidwesten. Deze toets dient volgens indieners daarom te moeten worden herzien.

Reactie onderdeel b:

De NOVI is een visie die betrekking heeft op de overkoepelende ruimtelijke belangen van het Rijk. De beleidsuitgangspunten en -doelen die in de NOVI zijn geformuleerd kennen dan ook een relatief hoog abstractieniveau. De NOVI is daardoor niet bedoeld noch geschikt als instrument om ruimtelijke ingrepen op een schaalniveau van een individueel bouwplan te toetsen. 'Gebiedseigen kenmerken' als bedoeld in de NOVI moeten beschouwd worden op regionaal schaalniveau, niet op het niveau van een concrete projectlocatie. De interpretatie van indieners is dan ook niet juist.

Overigens merkt het college op dat uiteraard ook, los van de NOVI en op het schaalniveau van een wijk of projectgebied, gebiedseigen kenmerken kunnen worden gedefinieerd. In het voorliggende geval gaat het dan onder meer om het groene karakter van de Noordsingel en de Bachlaan. Dit karakter blijft objectief gezien behouden, het bouwplan bevat op dat schaalniveau wel degelijk voldoende aansluiting bij de gebiedseigen kenmerken.

²⁹ [Document Iv - 965 Ruimtelijk kader herontwikkeling kantoorpand hoek Van Ruysdaellaan Bachlaan - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

³⁰ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Onderdeel c:

Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland moet de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen gelijk blijven. Deze verslechtert echter door het plan volgens indieners, omdat groen de belangrijkste kwaliteit is van de plek en de groenkwaliteit omlaag gaat.

Reactie onderdeel c:

In de eerste plaats is van belang dat het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie primair gericht is op nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied of binnenstedelijke gebiedstransformaties van een groter schaalniveau. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een uitbreidingslocatie in het landelijk gebied of het transformeren van een groot gezoneerd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een woonfunctie. Hoewel de impact van het bouwplan Van Ruysdaellaan op straat- en wijkniveau uiteraard door het college niet wordt onderschat, is de impact van het plan op de ruimtelijke kwaliteit op het niveau waarop de Omgevingsverordening zich richt beperkt.

Ruimtelijke kwaliteit staat overigens ook niet gelijk aan de groenkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een breder begrip dat op meerdere wijzen beschouwd kan worden. In de Omgevingsverordening zelf is dit begrip gedefinieerd als:

“Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.”

De interpretatie van indieners is dan ook volgens het college te beperkt. Naast de groene kwaliteit is ook het op een passende manier beschikbaar maken en houden van locaties voor meerdere functies te zien als versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Overigens merkt het college ook nog op, dat GS geen negatieve vooroverlegreactie over het plan hebben gegeven of een zienswijze hebben ingediend over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Dat had bij strijd met de kwaliteitsbepalingen uit de Omgevingsverordening wel voor de hand had gelegen.

Onderdeel d:

Indieners wijzen erop dat een kwart van het gebied onder beschermingscategorie 2 uit de provinciale Omgevingsverordening valt. In die categorie mag de gebiedsidentiteit niet worden veranderd. Het toevoegen van zoveel woningen en bouwlagen verandert de identiteit wel, volgens indieners. Het bouwkader is daarmee aangenomen zonder in overeenstemming te zijn met de Omgevingsverordening. De gevel van het gebouw zou daarom 10 meter naar het noordoosten moeten wijken.

Reactie onderdeel d:

Het college verwijst naar paragraaf 4.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing³¹ bij het bouwplan. Daarin is op de betekenis van beschermingscategorie 2 voor het bouwplan ingegaan. Een deel van het projectgebied ligt inderdaad binnen beschermingscategorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, ‘gebieden met een specifieke kwaliteit’. Volgens de Verordening zijn ontwikkelingen hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. In het bouwplan is rekening gehouden met de groene zone rondom het gebied, al zullen in het kleine deel van het projectgebied dat is gelegen binnen de groene structuur de bomen worden gekapt. De bomen op de noordelijke oevers/taluds van de naastgelegen watergang blijven behouden, waarmee het belangrijkste deel van de groene structuur, vlakbij het project, behouden blijft. De blauwe structuur in het projectgebied blijft behouden en wordt versterkt. Ook is de binnentuin openbaar toegankelijk en lopen er meerdere paden vanuit de directe omgeving hier naartoe, wat de binnentuin onderdeel maakt van de verblijfswaarde van de parkomgeving. In verband met het extra verhard oppervlak wordt het wateroppervlak vergroot en wordt op het dak van de parkeergarage watercompensatie capaciteit gerealiseerd. Daarmee is volgens het college voldoende verzekerd dat de gebiedsidentiteit behouden blijft.

Onderdeel e:

Indieners noemen het argument dat het bouwplan gelegenheid zou bieden om bomenkwaliteit in het gebied te versterken een argument uit het ongerijmde. Die versterking kan ook zonder nieuwbouw, en zelfs beter, menen indieners.

³¹ ‘Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam’ (Metafoor, 7 juni 2024).

Reactie onderdeel e:

Het college deelt de opvatting van indieners dat versterking van de groenzone ook mogelijk zou zijn zonder de herontwikkeling van Van Ruysdaellaan 41-69. De schaarste aan woningen is echter een ander en zeer zwaarwegend maatschappelijk belang. Het benutten van mogelijkheden voor woningbouwontwikkelingen is daarom noodzakelijk en zo'n mogelijkheid doet zich op deze locatie voor. De herontwikkeling biedt een kans om tegelijk met het toevoegen van broodnodige woningen aan de bestaande voorraad ook te investeren in de bomenkwaliteit. En het college wijst erop dat versterking van de bomenkwaliteit op deze locatie zonder herontwikkeling weliswaar in theorie mogelijk is, maar in de praktijk niet solitair zal plaatsvinden. Private grondeigenaren hebben immers maar beperkt belang bij het doen van dergelijke investeringen en de gemeente kan dat ook niet zonder verdere aanleiding afdwingen.

Onderdeel f:

Indieners geven aan dat de inwoners van Leidschendam-Voorburg het niet eens zijn met de aanname, dat de binnentuin en de robuuste gevels het beeld van de groenzone niet zouden verstoren.

Reactie onderdeel f:

In paragraaf 4.4.5 van de ruimtelijke onderbouwing³² is aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota³³ aangegeven dat een ontwikkeling in de groene zone moet inspelen op het karakter van de omgeving en hoe het bouwplan daaraan voldoet. Onder meer ook omdat het groene karakter van omliggende wegen en lanen ook na uitvoering van het bouwplan behouden blijft.

Onderdeel g:

Indieners stellen dat de boomkronen, die in de wateranalyse en de hittestressberekening worden getoond, optimistisch groot zijn. De visualisaties van het bouwplan laten veel minder omvangrijk groen zien.

Reactie onderdeel g:

Het college wijst erop dat in de waterstudie de grootte van de boomkronen niet behandeld is en dat de grootte van de boomkronen ook niet bepalend is voor de uitkomst van de analyse. De waterstudie staat op zichzelf.

Voor de hittestresstoets zijn de boomkronen wel relevant en daarin staat aangegeven dat wordt uitgegaan van volwassen bomen. Deze tekstuele uitleg staat er expliciet bij, omdat het in visualisaties vaak lastig blijkt om accuraat aan te geven wat het eindbeeld is qua grootte van bomen en andere organismen. Soms worden bomen bijvoorbeeld kleiner of groter gemaakt in visualisaties om bepaalde aanzichten op de gevel duidelijker te maken. Overigens zou ook met kleinere boomkronen de hittestress ten opzichte van de huidige situatie afnemen.

Onderdeel h:

Indieners zijn van mening dat onvoldoende zeker is dat er geen schade aan overgebleven natuur zal ontstaan, vanwege fluctuaties in het grondwaterniveau tijdens de bouw en bij langdurige neerslag.

Reactie onderdeel h:

Zoals beschreven is in paragraaf 5.2.3.5 van de ruimtelijke onderbouwing³⁴, is het vanwege de voorhanden afstromingsmogelijkheden van het nabij gelegen oppervlaktewater niet waarschijnlijk dat sprake zal zijn van een aanzienlijk hogere grondwaterstand. Verder worden maatregelen genomen om tijdelijke negatieve effecten tijdens de bouwfase zoveel mogelijk te voorkomen.

Onderdeel i:

Indieners wijzen erop dat in de vergunningsvoorwaarden alleen aandacht wordt besteed aan bouwveiligheid en schade aan gebouwen. Er wordt echter niet gekeken naar schade aan de natuur. Het is indieners niet duidelijk of eventuele schade aan de natuur wordt gemonitord.

³² 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

³³ 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg', door de raad vastgesteld op 14 juni 2004 en voor het laatst gewijzigd op 13 september 2011'.

³⁴ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Reactie onderdeel i:

In de ruimtelijke onderbouwing³⁵ en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken is uitgebreid aandacht besteed aan de aanwezige natuur(waarden) en de effecten van het bouwplan daarop. De kwaliteit van de verschillende bomen is onderzocht en er is aangegeven dat indien nodig deze tijdens de bouw moeten en zullen worden beschermd. In de verschillende ecologische onderzoeken is aangegeven dat er tijdens de bouw een zorgplicht geldt voor aanwezige soorten. Zo mag bijvoorbeeld de bouwverlichting niet op watergangen schijnen om (vliegroutes van) aanwezige vleermuizen niet te verstoren. Daaruit blijkt dat dus ook buiten de vergunningsvoorwaarden om op verschillende manieren aandacht is besteed aan natuur en is vastgelegd hoe hiermee tijdens de bouw moet worden omgegaan.

Onderdeel j:

Indieners menen dat uit het ontwerpbesluit niet blijkt of beheer en bescherming van de 18 bomen aan de kant van Rusthout, door middel van de gestelde vergunningsvoorwaarden, wordt geborgd.

Reactie onderdeel j:

In het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen heeft het college expliciet aangegeven, dat de te handhaven bomen dienen te worden beschermd in overeenstemming met de adviesmaatregelen die zijn beschreven in paragraaf 6.2 van de Bomen Effectanalyse (BEA), die als Bijlage 8 deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing³⁶.

Onderdeel k:

Het is voor indiener onduidelijk of materieel en machines kunnen worden opgesteld binnen het plangebied, zonder de groenzone verder aan te tasten.

Reactie onderdeel k:

In het plangebied is voldoende ruimte voorhanden resp. wordt voldoende ruimte gecreëerd om materieel en machines te plaatsen. Dit is op verschillende momenten uitgewerkt door de beoogde en al vanaf de initiatieffase betrokken bouwer. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een definitieve tekening van de bouwplaatsinrichting worden gemaakt en getoetst door de gemeente, waarin dit aspect expliciet wordt beoordeeld.

Onderdeel l:

Er wordt volgens indieners in de stukken onterecht uitgegaan van vervangende nieuwbouw, aangezien het nieuwe bouwvlak vijf keer zo groot is als het bouwvlak van het huidige gebouw.

Reactie onderdeel l:

Het college ziet dit punt meer als een definitiekwestie. De directe relevantie hiervan binnen het kader van de planologische procedure resp. afweging van belangen en toets aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening is echter volgens het college beperkt. Een nadere inhoudelijke reactie acht het college dan ook niet zinvol.

Onderdeel m:

Indieners geven, in aanvulling op het alternatieve plan dat door omwonenden is aangedragen, aan dat hergebruik van het bestaande kantoorgebouw nooit serieus is onderzocht. Dit terwijl hergebruik minder zou kosten dan de nu beoogde nieuwbouw.

Reactie onderdeel m:

In de beginfase van de planvorming is renovatie van het kantoor naar huidige standaarden voor een kantoorfunctie of voor een andere functie overwogen. Uiteindelijk is echter door de initiatiefnemer de keuze gemaakt om het bestaande gebouw niet te handhaven en de projectlocatie met sloop en nieuwbouw te herontwikkelen naar het huidige beoogde programma. Het college dient vervolgens op die grondslag het plan te beoordelen. Daarbij acht het college het van groot maatschappelijk belang te

³⁵ Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

³⁶ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

constateren dat het plan een bijdrage levert aan het oplossen van de grote woningbehoefte en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel n:

Indieners wijzen erop dat in de kapvergunning staat, dat volgens de afdeling Stadsbeheer in het gebied sprake is van groen met natuurwaarde en waarde voor stads- en dorpschoon. Op grond van artikel 4.10d van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is dit een grond voor weigering van de kapvergunning.

Reactie onderdeel n:

*Het college wijst er op dat artikel 4.10d van de APV de gronden geeft waarop het college een aangevraagde kapvergunning **kan** weigeren. Dat houdt echter niet in dat het college de vergunning, wanneer een van de bedoelde weigeringsgronden zich zou voordoen, ook **moet** weigeren. Het betreft hier een weigeringsbevoegdheid en geen weigeringsplicht.*

Dat betekent dat het college een belangenafweging moet maken: het belang van het behoud van houtopstanden moet worden afgewogen tegen het belang van het toevoegen van extra woningen in een problematische woningmarkt. En zoals in de voorliggende kapvergunning is overwogen weegt het college het belang van woningbouw hier, mede gelet op de matige kwaliteit van het te verwijderen groen, zwaarder dan het belang van het behoud van de bestaande houtopstanden. Dat betekent dat artikel 4.10d APV niet aan het verleggen van de kapvergunning in de weg staat.

Onderdeel o:

In de overwegingen van de kapvergunning wordt verwezen naar de Anterieure Overeenkomst (AOK) tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Volgens indieners krijgt de AOK daarmee de status van vergunning of toestemming, wat zorgt voor een circulaire redenering bij het beoordelen van de aanvraag om kapvergunning. Dat is volgens indieners onjuist, omdat de AOK niet is getoetst aan de APV en niet aan democratische controle is onderworpen.

Reactie onderdeel o:

De enige verwijzing in het ontwerp van de kapvergunning naar de AOK heeft betrekking op de afspraken die er tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn gemaakt over de te compenseren financiële waarde van de voor het bouwplan te kappen gemeentelijke bomen. Daarmee wordt aangetoond dat er privaatrechtelijk al afspraken zijn gemaakt over aan de kapvergunning te verbinden voorschriften of voorwaarden, zodat deze niet apart hoeven te worden afgedwongen.

Op geen enkele wijze treedt de AOK echter in de plaats van het publiekrechtelijke toetsingskader voor aanvragen om kapvergunning of van de kapvergunning zelf. Daarom acht het college het bezwaar van indieners op dit punt ook niet terecht.

Onderdeel p:

Indieners menen dat geluidsmetingen, waarnaar in meerdere zienswijzen is verwezen, zouden moeten prevaleren boven het werken met modellen bij akoestisch onderzoek. Verder menen indieners dat bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek onvoldoende rekening is gehouden met de effecten van de nieuwbouw en het verwijderen van bomen op het geluidsniveau in de omgeving.

Reactie onderdeel p:

De manier waarop onderzoek naar wegverkeerslawaaï rond ruimtelijke projecten op grond van de Wgh moet worden uitgevoerd is vastgelegd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'³⁷. Hierin is onder andere vastgelegd hoe en onder welke omstandigheden optredende geluidsniveaus worden vastgesteld.

Met behulp van akoestisch onderzoek door een ter zake deskundige adviseur (LBP Sight) is de geluidbelasting in de bestaande situatie en ter plaatse van het te realiseren bouwplan inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek maakt deel uit van de voor het bouwplan opgestelde ruimtelijke

³⁷ 'Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, van 12 juni 2012, nr. IENM/BSK-2012/37333, houdende vaststelling van regels voor het berekenen en meten van de geluidbelasting en de geluidproductie ingevolge de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012)'

onderbouwing³⁸. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (vanwege het wegverkeer) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet de wettelijke maximale grenswaarde (ontheftingswaarde) overschrijdt. Het is dan ook onduidelijk waar de resultaten in de metingen, genoemd door indieners, vandaan komen.

De conclusies uit de rapportage 'Samen Meten', waar indieners op doelen, stroken niet met de berekeningen van LBP Sight in het akoestisch onderzoek d.d. 10 augustus 2023, die zijn uitgevoerd om te zien of het project voldoet aan het creëren van een akoestisch gezond leefklimaat. Deze berekeningen zijn volgens de geldende standaarden (het hierboven al genoemde 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012') uitgevoerd en de rapportage van LBP Sight is waarop de gemeente het initiatief beoordeelt. Voor de onderhavige vergunning is enkel van belang dat het project zelf geen onacceptabele toevoeging van geluid op de bestaande omgeving veroorzaakt en dat de toekomstige bewoners van de woningen in het bouwplan in een goed akoestisch klimaat kunnen wonen. Aan beide criteria wordt, zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek, voldaan.

In het akoestisch onderzoek wordt verder geen rekening gehouden met het eventuele gunstige effect van groen/bomen op de geluidskwaliteit van de omgeving van het project. In die zin kunnen de uitkomsten van het onderzoek juist worden gezien als 'worst case scenario' en niet als extra gunstig voor het beoordelen van het bouwplan, zoals indieners lijken te veronderstellen.

Onderdeel q:

Indieners wijzen erop dat in de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming de Crisis- en herstelwet (Chw) op dit project van toepassing wordt verklaard. In het ontwerp van de omgevings- en kapvergunning en het besluit tot vaststelling van hogere waarden wordt de Chw echter niet genoemd. Daarom gaan indieners er van uit dat de Chw niet van toepassing is. Mocht dat wel het geval zijn, dan zijn belanghebbenden hiervan niet op de hoogte gesteld en is deze procedure daarmee ongeldig, zo menen indieners.

Reactie onderdeel q:

De ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt behandeld/verleend door de ODH, namens GS. Het college gaat daar niet over en heeft dus ook geen invloed op de inhoud van bedoelde ontheffing en de daarvoor toegepaste procedure.

Op het ontwerp van de omgevingsvergunning en andere door het college te nemen besluiten is de Chw, zoals indieners aannemen, inderdaad niet van toepassing verklaard.

Onderdeel r:

Indieners vinden dat een nieuw bestemmingsplan een betere procedure zou zijn geweest voor dit project dan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Dit zou zorgvuldiger zijn geweest. Nu lijkt het erop dat de mogelijkheid om in de toekomst binnenplans af te wijken ten behoeve van een nieuwe/meer uitgebreide kantoorfunctie wordt gefaciliteerd.

Reactie onderdeel r:

Het is niet ongebruikelijk om bij dit soort ruimtelijke ingrepen gebruik te maken van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Voor de zorgvuldigheid maakt dat geen verschil. Voor beide procedures gelden qua relevante inhoudelijke wet- en regelgeving de zelfde bepalingen waaraan de ontwikkeling moet worden getoetst en in beide gevallen is het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening leidend. En ook qua procedurele waarborgen, rechtsbescherming, etc. is er geen relevant verschil tussen beide procedures.

De mogelijkheid om in de toekomst binnenplans af te wijken (terug) naar kantoor is volgens het vigerende bestemmingsplan inderdaad mogelijk, maar alleen binnen de regels en het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. In de praktijk zou dit betekenen dat als het nieuwe gebouw is gebouwd, er alsnog een nieuwe procedure nodig is om hierin kantoren te realiseren, óf dat het nieuwe gebouw gesloopt moet worden en er een kantoorgebouw moet worden teruggebouwd dat overeenkomt met de huidige bebouwing. Het college acht het uiterst onwaarschijnlijk dat die

³⁸ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

mogelijkheid zich in de toekomst zou voordoen. Het college ziet in deze theoretische mogelijkheid dan ook geen aanleiding een bestemmingsplanwijziging te laten prevaleren boven een omgevingsvergunning.

Onderdeel s:

Indieners wijzen erop dat er geen sloopvergunning in beeld is. Zij gaan er daarom van uit dat voor de sloop geen vergunning wordt afgegeven.

Reactie onderdeel s:

Het college heeft geconstateerd dat voor de sloop van het huidige pand Van Ruysdaellaan 41-69 geen sloopvergunning vereist is, maar dat kan worden volstaan met een sloopmelding. Daarom maakt een sloopvergunning geen onderdeel uit van deze gecoördineerde vergunningprocedure.

Onderdeel t:

Indieners wijzen er op dat door het vaststellen van het bouwkader, vijf jaar geleden, het besluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer langs de raad hoeft. De raad heeft naar de mening van indieners bij het vaststellen van het bouwkader niet een voldoende volledige afweging kunnen maken, omdat de stukken die er nu liggen toen nog ontbraken. Samen met de coördinatieregeling die wordt toegepast is er een stapeling van maatregelen, waardoor aanzienlijke afbreuk wordt gedaan aan de (democratische) controlemogelijkheden.

Reactie onderdeel t:

Door het stellen van randvoorwaardelijke kaders waarbinnen een nieuwe ontwikkeling ruimtelijk acceptabel is, heeft de gemeenteraad invulling gegeven aan haar gebruikelijke rol binnen het ruimtelijk proces. Het bouwplan kan alleen tot uitvoering komen wanneer het voldoet aan deze kaders, afwijking daarvan vergt een nieuw besluit door de raad.

De raad heeft op 5 januari 2021 besloten³⁹ dat voor bouwplannen, waarvoor door de raad een ruimtelijk kader is vastgesteld, geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad nodig is. Voorwaarden daarvoor zijn (1) dat het bouwplan past binnen dat ruimtelijk kader en (2) dat het bouwplan binnen vijf jaar na vaststelling van dat ruimtelijk kader in procedure wordt gebracht. De raad vindt dat in die gevallen de inhoudelijke afweging en discussie over (de randvoorwaarden voor) een bouwplan al heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding en vaststelling van het ruimtelijk kader. De raad acht het niet nodig en wenselijk om dit bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor een bouwplan dan nog een keer te faciliteren. Het ruimtelijk kader is dan voor de raad het instrument waarbij de democratische controle plaatsvindt. Daarnaast het de raad op 19 maart 2024 besloten⁴⁰ voor het bouwplan Van Ruysdaellaan 41-69 de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. De raad heeft gemeend dat het belang van de in dit project beoogde woningbouw de procedurele versnelling door middel van de coördinatieregeling rechtvaardigt.

De raad heeft dus zelf besloten over het Ruimtelijke kader en daarmee de speel- en afwegingsruimte voor het college bepaald. Daarnaast heeft de raad ook zelf besloten tot de inzet van de coördinatieregeling. Het college is daarom van mening dat hiermee sprake is geweest van voldoende en adequate democratische inbreng en controle.

Ook binnen de gecoördineerde vergunningprocedure bestaan overigens nog steeds voldoende waarborgen voor belanghebbenden. Door middel van het indienen van zienswijzen en/of het instellen van beroep kunnen zij hun bezwaren tegen het plan naar voren brengen en opkomen voor hun belangen. Belanghebbenden worden dus niet in hun rechtsbeschermingsmogelijkheden beperkt door het toepassing van de coördinatieregeling.

Het college onderschrijft daarom het standpunt van indieners niet.

Conclusie zienswijze 03:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

³⁹ [Document lv - 1610 Raadsbesluit aanwijzing categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.pdf - iBabs Publieksporaal](#)

⁴⁰ [Document lv - 3667 Raadsbesluit vaststellen gecoördineerde planologische procedure 'Van Ruysdaellaan 41-69' \(2\) - iBabs Publieksporaal](#)

Zienswijze 04, VvE Victoria Urban Villa B te LEIDSCHEENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 04 wordt verwezen naar 4.1 en 4.2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

Zienswijze 05, Algemene Vereniging voor Natuurbescherming te 's-GRAVENHAGE

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 05 wordt in de eerste plaats verwezen naar 4.1 en 4.2. De daar niet behandelde onderdelen van de zienswijze worden hieronder van een beantwoording voorzien.

Onderdeel a:

Indieners zijn van mening dat het bouwplan in strijd is met het beleid van de gemeente, dat stuurt op algeheel beleid en versterking van de groenzone.

Reactie onderdeel a:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de onderdelen a. en g. van zienswijze 02. Verder verwijst het college naar de gemeentelijke Structuurvisie. Met betrekking tot de centrale groenzone, waarvan het projectgebied deel uitmaakt, is in de Structuurvisie (zie pagina 55) benoemd dat vervanging van de bebouwing ten zuiden van de Noordsingel een mogelijkheid is voor het integraal verbeteren van de kwaliteit. Letterlijk staat in de visie:

"Hierbij kan gedacht worden aan woon-zorg en woon-werkcombinaties met behoud en versterking van de groenstructuur."

Het voorliggende bouwplan voorziet juist in deze combinatie van functies. Verder worden naar het oordeel van het college voldoende en passende maatregelen genomen om de kwaliteit en de waarde van de centrale groenzone te waarborgen. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

Het college deelt het oordeel van indieners, dat het bouwplan in strijd zou zijn met het eigen ruimtelijk en groenbeleid, daarom niet.

Onderdeel b:

Indieners menen dat de taxatie van bomen op hun geldwaarde en de op basis daarvan door initiatiefnemer betaalde financiële compensatie de waarde van te kappen bomen voor de biodiversiteit, de leefbaarheid, het landschap en klimaatadaptatie miskent. Indieners werpen de gemeente verder tegen dat die ongefundeerd meent met deze methodiek aan haar plicht tot compensatie van verloren gaand groen te hebben voldaan.

Reactie onderdeel b:

Er bestaan verschillende methodieken om de waarde van groen te bepalen. De kwaliteit van de in en rond het projectgebied aanwezige bomen is in eerste instantie niet financieel beoordeeld, maar op basis van de gezondheid en natuurwaarde van de betrokken bomen. Deze analyse liet echter zien dat de kwaliteit en gezondheid (en daarmee de natuurwaarde) van veel van de te kappen bomen matig tot slecht is. Daarom is gekozen voor een andere, financiële waarderingsmethodiek. De door initiatiefnemer te betalen financiële compensatie is tot stand gekomen door de betrokken bomen officieel te laten taxeren en de getaxeerde waarde vervolgens te verdubbelen. De daarmee naar de gemeente komende middelen worden besteed aan de aanplant van nieuw (geзд) groen en fungeren daarmee wel degelijk als compensatie voor de verloren gaande groene kwaliteit en natuurwaarde.

Onderdeel c:

Indieners stellen voor het bouwplan bij te stellen, opdat in ieder geval een brede groenstrook met bomen langs het water behouden blijft ten behoeve van een ecologische verbinding. Faunatunnels onder de J.S. Bachlaan vormen volgens indieners daarbij ook een welkome aanvulling.

Reactie onderdeel c:

In de eerste plaats wijst het college erop dat de groenstroken langs de randen van het projectgebied ook in de nieuwe situatie zullen blijven bestaan. Verder is van belang dat het voorliggende bouwplan in overeenstemming is met het op 9 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader⁴¹. Het college ziet dan ook geen aanleiding om aan initiatiefnemer te verzoeken het bouwplan aan te passen, terwijl het college ook niet eigenstandig tot bijstelling van het plan kan beslissen. Het

⁴¹ [Document Iv - 965 Ruimtelijk kader herontwikkeling kantoorpand hoek Van Ruysdaellaan Bachlaan - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

college kan immers slechts een besluit nemen op de grondslag van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en ziet in dit onderdeel van de zienswijze geen reden om tot weigering van de vergunning(en) te besluiten.

Onderdeel d:

De gemeente heeft in de voorbereidende fase van participatie geen eigen rol toegekend aan de verschillende natuurorganisaties, noch op het vlak van flora en fauna aan deze organisaties advies gevraagd. Een van de betreffende organisaties heeft de gemeente expliciet gevraagd een uitnodiging te mogen ontvangen voor deelname aan de toegezegde (extra) participatiemogelijkheid maar daarop nooit een antwoord ontvangen. Dat heeft indieners er mede toe bewogen om nu een zienswijze in te dienen.

Reactie onderdeel d:

Op het gebied van flora en fauna, natuurbehoud en daaraan gerelateerde omgevingsaspecten is het bouwplan door meerdere deskundige partijen onderzocht, onderbouwd en beoordeeld. Het college heeft daarbij als bevoegd gezag vervolgens de eindbeoordeling laten uitvoeren door de gemeentelijke vakspecialisten en aan de hand daarvan een afweging gemaakt. Daarnaast is, in het kader van de aanvraag om ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, sprake geweest van een beoordeling door de ODH. Daarmee heeft de formele natuurtoets op de juiste wijze plaatsgevonden. Het is niet gebruikelijk daarbij ook een rol te geven aan externe belangenorganisaties.

Uiteraard ligt dit anders waar het gaat om participatie. Het is zeker niet de bedoeling van het college, noch van de initiatiefnemer, geweest om natuur- en andere belangenorganisaties expliciet niet te betrekken of uit te sluiten in het participatietraject. Net als omwonenden en andere stakeholders staat het ook dergelijke organisaties vrij deel te nemen aan openbare bijeenkomsten, in te spreken bij de raad(scommissie), etc. Ook het indienen van een zienswijze op het ter inzage gelegde ontwerpbesluit is een vorm van participatie, waarvan indieners net als andere (natuur)organisaties gebruik hebben gemaakt.

Onderdeel e:

Indieners menen dat van het college een evenwichtige afweging mag worden verwacht tussen enerzijds de ambities om de centrale groenzone te behouden en te versterken en anderzijds uitvoering te geven aan de woningbouwopgave. Die afweging missen indieners in het ontwerpbesluit.

Reactie onderdeel e:

Het college onderschrijft de noodzaak van een evenwichtige en zorgvuldige afweging van het belang van de woningbouwopgave ten opzichte van de belangen van en ambities voor de centrale groenzone. Daarom is de impact van het bouwplan Van Ruysdaellaan op de groenzone en de omgeving uitvoerig en zorgvuldig in kaart gebracht. Daarnaast worden maatregelen getroffen om de impact van het plan op de groenzone te beperken en het behoud van de groene kwaliteit en natuurwaarden zoveel mogelijk te borgen. Het college meent dat daarmee sprake is van een evenwichtige en passende afweging van relevante belangen, waarbij het benutten van deze locatie voor de woningbouwopgave op een verantwoorde en vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbare manier kan plaatsvinden.

Onderdeel f:

Indieners steunen op zichzelf de geplande omzetting van de huidige kantoorfunctie naar wonen. Zij vinden echter dat er een minder volumineus en minder breed gebouw zou moeten worden gerealiseerd. Daarmee zouden meer natuur, meer groen en meer bomen behouden kunnen worden. Indieners pleiten ervoor de vergunning op deze wijze aan te passen.

Reactie onderdeel f:

De planvorming rond het project Van Ruysdaellaan is een uitgebreid proces geweest, waarin op meerdere fronten sprake is geweest van plaanpassingen. Deze waren mede bedoeld om tegemoet te komen aan bezwaren omtrent de maat en schaal van het plan, de impact op de omgeving en het effect op de groenzone en de daarin aanwezige natuurwaarden.

De raad heeft de ruimtelijke randvoorwaarden, waaraan het plan moet voldoen, vastgelegd in een ruimtelijk kader⁴² dat is vastgesteld op 9 maart 2021. Het nu voorliggende bouwplan voldoet aan dit ruimtelijk kader.

Daarnaast is uitgebreid onderzocht wat de impact van het plan is op de omgeving, het groen en de natuurwaarden. De conclusie, die beschreven is in de ruimtelijke onderbouwing⁴³, is dat het bouwplan in de nu voorliggende vorm objectief gezien niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de omgeving, groen- en natuurwaarden en het woon- en leefklimaat en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Het college realiseert zich terdege dat indieners het met deze conclusie niet eens zijn. De bezwaren die zij in hun zienswijze aanvoeren zijn echter niet voldoende zwaarwegend om tot een ander oordeel te komen. Daarom, maar ook omdat het college zoals toegelicht in de reactie op onderdeel c. van deze zienswijze moet besluiten op de grondslag van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning, ziet het college geen aanleiding om de suggestie van indieners om de vergunning aan te passen over te nemen.

Conclusie zienswijze 05:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

⁴² [Document Iv - 965 Ruimtelijk kader herontwikkeling kantoorpand hoek Van Ruysdaellaan Bachlaan - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

⁴³ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

Zienswijze 06, VvE Banninghaeghe te LEIDSCHENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 06 wordt in de eerste plaats verwezen naar 4.1 en 4.2. De daar niet behandelde onderdelen van de zienswijze worden hieronder van een beantwoording voorzien.

Onderdeel a:

Indieners verwijzen naar het gemeentelijk Groenstructuurplan⁴⁴. Zij menen dat dit plan zo moet worden geïnterpreteerd dat de Centrale Groenzone, waarin de projectlocatie ligt, noodzakelijk gehandhaafd of uitgebreid moet worden om de aard en uitstraling van de gemeente als groene woonstad te versterken. Volgens indieners is het bouwplan daarmee in tegenspraak en dus in strijd met het eigen beleid van de gemeente.

Reactie onderdeel a:

Het college deelt de interpretatie van het Groenstructuurplan van indieners niet. Hoewel de Centrale Groenzone een belangrijke groene ader in de stedelijke omgeving van Leidschendam-Voorburg vormt sluit het Groenstructuurplan ruimtelijke ingrepen in deze zone niet uit. In tegendeel, op pagina 35 van het Groenstructuurplan wordt zelfs herontwikkeling van het gebied tussen de Noordsingel en de Van Ruysdaellaan expliciet benoemd.

Uit de onderzoeken en onderbouwing van het bouwplan komt volgens het college naar voren dat het bouwplan voldoet aan de eisen die het Groenstructuurplan benoemt. Het plan leidt niet tot onaanvaardbare aantasting van de zone en biedt ook kansen om deze, door vervanging van bestaand groen van matige kwaliteit en gezondheid en een zorgvuldige inrichting, kwalitatief te versterken.

Het college verwijst ten slotte onder meer naar de beantwoording van onderdeel e. van zienswijze 02. Van strijd van het bouwplan met geldend gemeentelijk beleid is geen sprake.

Onderdeel b:

Indieners menen dat het verlies van groen ervoor zal zorgen dat de luchtkwaliteit in de omgeving verslechtert.

Reactie onderdeel b:

Het college verwijst naar de ruimtelijke onderbouwing⁴⁵ van het bouwplan. Hierin is de impact van het plan op de luchtkwaliteit beschouwd. Daaruit volgt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan 'Niet In Betekenende Mate (NIBM)'⁴⁶ verslechtert. Het plan voldoet daarmee aan de in Nederland geldende wettelijke normen voor de luchtkwaliteit. Feitelijk betekent de kwalificatie NIBM dat de bijdrage van het plan, gelet op de aard en omvang daarvan, aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit nihil is.

De door de WHO bepaalde advieswaarde is geen onderdeel van het wettelijk bepaalde toetsingskader voor ruimtelijke ingrepen. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit laat daarnaast zien⁴⁷ dat de meetpunten nabij de projectlocatie de EU-grenswaarde niet overschrijden. Deze grenswaarde is voor stikstofdioxide (NO₂) een maximale concentratie van 40 µg/m³, terwijl deze ter plaatse van de projectlocatie circa 20 µg/m³ bedraagt. Dat ligt dus verder onder de te hanteren grenswaarde.

Het college ziet dan ook geen aanleiding indieners in hun verwachting over slechtere luchtkwaliteit vanwege het plan resp. het verlies van groen te volgen.

⁴⁴ 'Buitengewoon Groen', Groenstructuurplan gemeente Leidschendam-Voorburg, vastgesteld 2 februari 2010 (besluitnummer: 2009/29434).

⁴⁵ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

⁴⁶ Zie ook: [Luchtkwaliteit: wat 'niet in betekenende mate' betekent | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](https://www.cimk.nl/kaart)

⁴⁷ Zie: <https://www.cimk.nl/kaart>

Onderdeel c:

Indieners zijn van mening dat de gemeente haar wettelijke zorgplicht verzaakt, door geen oog te hebben voor het welzijn van bewoners in de omgeving van het bouwplan. Het plan is volgens indieners in strijd met:

- a. de Wet natuurbescherming;
- b. het Verdrag van Bern;
- c. de Wet publieke gezondheid RIVM;
- d. de Omgevingswet;
- e. de landelijke akkoorden 'Schone Lucht Akkoord' en 'Gezond en Actief Leven Akkoord';
- f. de Grondwet door het niet eerbiedigen van het recht op een persoonlijke levenssfeer en het recht op schone lucht;
- g. het Klimaatakkoord van Parijs;
- h. het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Reactie onderdeel c:

Het college wijst er in de eerste plaats op, dat de door indieners aangehaalde verdragen en akkoorden afspraken bevatten op (inter)nationaal niveau tussen staten, die niet rechtstreeks doorwerken in wet- en regelgeving. Zij bevatten geen rechtsnormen of andere direct werkende dan wel bindende criteria waaraan concrete ruimtelijke besluiten kunnen of mogen worden getoetst. Van strijd van het bouwplan met dergelijke verdragen en akkoorden kan daarom ook geen sprake zijn.

De Wet publieke gezondheid, waarnaar indieners verwijzen, regelt de organisatie van de openbare gezondheidszorg, de bestrijding van infectieziektecrises en de isolatie van personen/vervoermiddelen die internationaal gezondheidsgevaaren kunnen opleveren. Ook regelt de wet de jeugd- en ouderengezondheidszorg. Het college ziet niet in hoe deze wet relevant zou kunnen zijn voor de beoordeling van dit bouwplan.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor het voorliggende bouwplan is ingediend vóór 1 januari 2024, dus voor de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Uit de invoerings- en overgangswetgeving van de Omgevingswet volgt dat daarom op het bouwplan het oude wettelijke regime van de Wro en Wabo van toepassing is en niet de Omgevingswet. Van strijd van het bouwplan met de Omgevingswet kan daarom geen sprake zijn.

Het grondrecht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer⁴⁸ ziet voornamelijk op het vergaren, gebruiken en delen van informatie die kan worden geschaard onder de noemer 'persoonsgegevens'. Dit grondrecht beoogt dus primair de privacy van personen te beschermen en handelt dus niet over eventueel privacy verlies als gevolg van de komst van de beoogde nieuwe woningen. Het college ziet niet in hoe (het verlenen van een vergunning voor) dit bouwplan in strijd zou kunnen komen met dit grondrecht.

Het recht op schone lucht is niet, zoals indieners lijken te veronderstellen, een in de Grondwet verankerd recht. Wel hebben de Verenigde Naties in 2022 het recht op een schone, gezonde en duurzame leefomgeving erkend als een fundamenteel mensenrecht. Iets wat het college uiteraard van harte onderschrijft. Nederland heeft dit recht nog niet vastgelegd in nationale wetgeving. Een directe toetsing van ruimtelijke ingrepen aan geldende wettelijke bepalingen is daarom op dit moment niet mogelijk. Wel is voor het bouwplan onderzocht wat de impact daarvan is op omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, etc. Daaruit komt naar voren dat het bouwplan voldoet aan alle daaraan op wettelijke grondslag te stellen eisen en dat er geen sprake is van onacceptabele effecten die onevenredige schade zouden toebrengen aan mens en milieu. Het college meent dan ook dat het verlenen van vergunningen voor het bouwplan niet op gespannen voet staat met de geest van genoemd, nog niet in nationale wetgeving verankerd, mensenrecht.

Onderdeel d:

Indieners voeren aan dat de Atlas Leefomgeving laat zien dat de temperatuur rond het woongebouw Banninghaeghe nu al 1,5 graden hoger is dan het gemiddelde elders in Leidschendam-Voorburg. Het project Van Ruysdaellaan verhoogt het optreden van hittestress nog verder, zo voorzien indieners.

⁴⁸ Artikel 10 van de Grondwet.

Reactie onderdeel d:

Voor het bouwplan is een hittestresstoets uitgevoerd. In paragraaf 5.10 van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan⁴⁹ worden uitkomsten van deze toets beschreven. Hieruit blijkt dat er als gevolg van het onderhavige bouwplan geen sprake is van het ontstaan van onacceptabele (extra) hittestress.

Onderdeel e:

Indieners menen dat het gebied ten noorden van de projectlocatie, bij de Maria Bernadette-school, een slecht alternatief is door de rust- en foerageergebieden van vleermuizen in het projectgebied. Voor dit gebied is een intentieverklaring met de gemeente getekend voor het realiseren van een groot kindcentrum, met ruimte voor o.a. een nieuwe school, kinderopvang en scouting. Ook dit gebied zal daardoor in de toekomst als rust- en foerageergebied verloren gaan.

Reactie onderdeel e:

Op de plek van de huidige Maria Bernadette-school zal inderdaad een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) ontwikkeld worden. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2024 het ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling vastgesteld⁵⁰. Het hier nieuw te realiseren IKC krijgt een kleinere footprint dan de huidige opstallen van de Maria Bernadette-school en ook het totale verhard oppervlak moet afnemen. Het ruimtelijk kader zet in op meer ruimte voor groen aan de westkant van het terrein. Het groen zal dus op deze locatie niet verloren gaan, maar moet bij het IKC juist worden versterkt. Dat zal ook de ecologische functie van dit gebied ten goede komen zodat aannemelijk is dat adequate rust- en foerageergebieden voor vleermuizen behouden kunnen blijven in de omgeving.

Onderdeel f:

Indieners stellen dat er geen vergunning is aangevraagd voor het verwijderen van de habitat van andere boombewonende vleermuissoorten in het plangebied, terwijl deze habitat met het kappen van de aanwezige bomen wel zal worden vernietigd. Ook is er geen vergunning verleend voor het doden van egels en steenmarters, terwijl duidelijk is dat dit door het afgraven met bulldozers van het terrein tijdens de bouw wel zal gebeuren.

Reactie onderdeel f:

Het college verwijst voor de beantwoording van dit onderdeel naar de beantwoording van onderdeel b. van zienswijze 03.

Onderdeel g:

Indieners verwijzen naar artikel 1.1, eerste lid van de Wabo en artikel 2 van de Habitatrichtlijn. Uit deze bepalingen volgt volgens indieners dat de staat van instandhouding van de natuurlijke habitat en de daar verblijvende typische soorten inwerken op de natuurlijke verspreiding en functies van de habitat die van invloed zijn voor het voortbestaan van de betrokken typische soorten op het grondgebied. De functionaliteit van de verblijfplaatsen van de vleermuizen dient daarom te allen tijden gegarandeerd te blijven. Wanneer niet alleen het bestaande gebouw, maar de hele biotoop in het projectgebied wordt gesloopt is dit niet mogelijk.

Reactie onderdeel g:

De verwijzing van indieners naar artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo volgt het college niet. Immers, in dit artikel zijn alleen de voor de toepassing van de Wabo relevante begripsbepalingen opgenomen. Genoemd artikel bevat geen rechtsnormen of andere inhoudelijke criteria. Ook kijkend naar de tekst van artikel 2 van de Habitatrichtlijn⁵¹ herkent het college niet wat indieners hier aanvoeren.

⁴⁹ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).

⁵⁰ [Document lv - 3227 Raadsbesluit Ruimtelijk Kader Kindcentrum Ruysdael - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

⁵¹ "Artikel 2 Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna luidt):

1. Deze richtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de Lid-Staten waarop het Verdrag van toepassing is.
2. De op grond van deze richtlijn genomen maatregelen beogen de natuurlijke habitats en de wilde dier- en plantensoorten van communautair belang in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen.

Voor het overige verwijst het college erop dat er conform de geldende protocollen diverse onderzoeken zijn verricht naar wat de effecten van het plan zijn voor de ter plaatse voorkomende flora en fauna. Hiervan is verslag gedaan in de ruimtelijke onderbouwing⁵² van het bouwplan. Op deze manier is adequaat in kaart gebracht en in overeenstemming met geldende wettelijke regels onderbouwd hoe schade aan de flora en fauna wordt voorkomen en/of gecompenseerd.

Het college verwijst voor de beantwoording van dit onderdeel verder nog naar de beantwoording van onderdeel a. van zienswijze 02 en onderdeel b. van zienswijze 03.

Onderdeel h:

Indieners geven aan zich langer niet meer betrokken te voelen bij enige vorm van constructieve participatie. Zij concluderen dat het financiële aspect bij dit bouwplan altijd heeft geprevaleerd, waardoor dit nu ten koste gaat van de leefomgeving van mensen, dieren en planten.

Reactie onderdeel h:

Uiteraard betreurt het college het dat indieners zich naar aanleiding van het verloop van dit project voelen zoals hier omschreven. In het participatietraject zijn pogingen gedaan om de input en ideeën van omwonenden in het plan te integreren. Dat heeft tot aanpassingen in het plan geleid maar helaas niet tot een alom gedragen project. Vooral vanwege het grote belang van de bouw van nieuwe woningen is het plan echter uiteindelijk wel doorgezet. Het college deelt niet de mening van indieners dat daarbij het financiële belang heeft geprevaleerd boven andere belangen. Alle belangen en alle relevante omgevingsaspecten zijn zorgvuldig afgewogen. Dat neemt uiteraard niet weg dat ook financiële overwegingen een rol spelen. Een bouwplan zal immers financieel ten minste haalbaar moeten zijn, anders kan het niet worden uitgevoerd en kan alsnog geen bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad worden geleverd.

Onderdeel i:

Indieners menen dat als gevolg van het bouwplan hun privacy, uitzicht en woongenot ernstig worden geschaad en dat daarmee niet voldoende rekening is gehouden. Het ontwerp van hun woningen is ingesteld op dat er geen woningbouw zou komen, omdat dit in het bestemmingsplan werd genoemd ten tijde van de bouw.

Reactie onderdeel i:

Het college begrijpt de wens van het behoud van uitzicht, privacy, e.d. voor indieners. Er geldt echter in Nederland geen specifieke bescherming van of recht op vrij uitzicht of vrijwaring van nieuwe bebouwing in de bestaande (woon)omgeving. Ook kunnen bewoners geen rechten ontlenen aan het feit dat er tijdens de bouw van hun woningen nog geen plannen (al dan niet vastgelegd in een bestemmingsplan o.i.d.) bestonden voor bebouwing op naastgelegen gronden. Dat zou immers in een groot deel van Nederland elke vorm van nieuwe bebouwing onmogelijk maken, ongeacht veranderende inzichten, wetgeving, markt, etc.

Conclusie zienswijze 06:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

3. In de op grond van deze richtlijn genomen maatregelen wordt rekening gehouden met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, en met de regionale en lokale bijzonderheden.”

⁵² ‘Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam’ (Metafoor, 7 juni 2024).

Zienswijze 07, Inwoner A te LEIDSCHEENDAM

Onderdeel a:

Indiener verzoekt om de privégronden die direct aan het plangebied grenzen af te screenen, om ongewenst bezoek te voorkomen en privacy en veiligheid van bestaande woning te borgen.

Reactie onderdeel b:

Het college wijst erop dat het pad waarnaar indiener verwijst niet openbaar toegankelijk zal zijn, maar alleen bedoeld is om de gevel toegankelijk te houden voor onderhoud. De initiatiefnemer zal bij de feitelijke inrichting van dit pad zorgen voor afsluitbaarheid daarvan voor onbevoegden. Het college daarmee voldoende aannemelijk dat de door indiener gevreesde overlast zich niet zal voordoen.

Onderdeel b:

Indiener verzoekt om de looproute van de verhoogde daktuin naar de Stadstuin Rusthout die langs indieners perceel loopt op te heffen. Er zijn genoeg alternatieven en het opheffen zou de privacy en veiligheid van indieners waarborgen. Het opnieuw aanleggen van de watergang na afronden van de bouw maakt deze looproute niet logisch. Indiener verzoekt daarnaast om hoog hekwerk met begroeiing te realiseren op de rand van de daktuin, ter hoogte van indieners perceel, om inkijk te voorkomen.

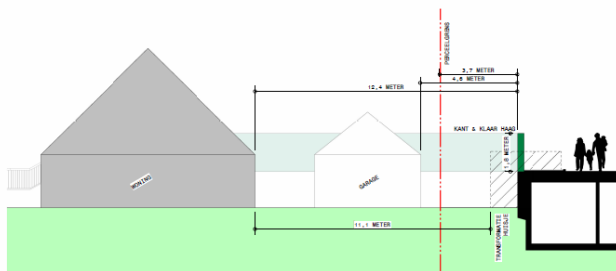
Reactie onderdeel b:

Het is ruimtelijk niet wenselijk de looproute via de daktuin uit het plan te schrappen. Het college wil deze looproute intact laten om de binnentuin van het nieuwe complex optimaal mee te laten doen in het streven naar een toegankelijke, parkachtige omgeving.

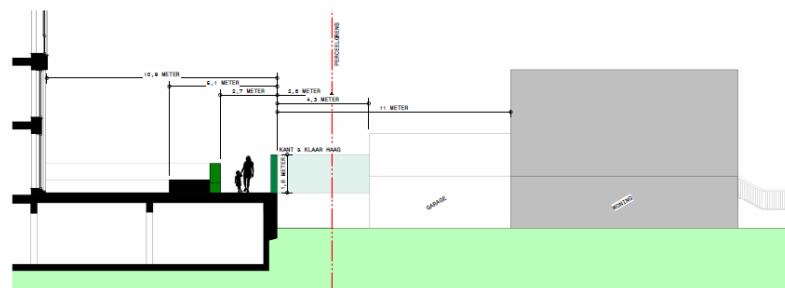
De initiatiefnemer geeft echter aan dat een groene afscherming kan worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de binnentuin op het dak van de garage. Daarmee kan het door indiener gevreesde effect van inkijk, verlies aan privacy, gevoel van onveiligheid, e.d. voorkomen worden. Voor een impressie hoe een en ander er uit zou kunnen zien, zie de (niet geschaalde) uitsnede hieronder:



PLATTEGROND (1:400)



DOORSNEDE 1 (1:100)



DOORSNEDE 2 (1:100)

De nadere detaillering van een en ander kan in samenspraak met indiener en eventuele andere stakeholders verder worden afgestemd. Het college meent dat hiermee adequaat aan de bezwaren van indiener tegemoet kan worden gekomen.

Conclusie zienswijze 07:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot formele aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning. Wel zal bij de nadere uitwerking/detaillering van het bouwplan een betere groene afscherming worden ontworpen tussen het wandelpad en de woning waarop deze zienswijze 07 betrekking heeft.

Zienswijze 08, Inwoner B te LEIDSCHEIDAM

Zienswijze 09, Inwoner C te LEIDSCHEIDAM

Zienswijze 10, Inwoner D te LEIDSCHEIDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen 08 t/m 10 wordt verwezen naar 4.1 en 4.2. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

Zienswijze 11, Stichting Vrienden van Rusthout te LEIDSCHEENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 11 wordt in de eerste plaats verwezen naar 4.1 en 4.2. De daar niet behandelde onderdelen van de zienswijze worden hieronder van een beantwoording voorzien.

Onderdeel a:

Indieners menen dat er een smaller gebouw gerealiseerd had kunnen worden, wanneer de economische plint zou zijn vervangen door woningen, dit om verloren opbrengsten vanwege en eventuele versmalling te compenseren. De gemeente heeft er echter voor gekozen de economische plint te handhaven. Een kleine versmalling zou volgens indieners ten koste van 10 à 12 woningen gaan, maar er zou meer groen gespaard worden.

Reactie onderdeel a:

Het college wijst erop dat de economische plint is toegevoegd omdat het gemeentelijk beleid⁵³ het opnemen van ruimte voor economische functies in grotere nieuwe bouwplannen vereist. Voor het project Van Ruysdaellaan wordt met deze economische plint overigens niet slechts uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid. Er wordt ook concreet invulling gegeven aan andere, naast de woonfunctie, in de omgeving benodigde (zorg)functies.

Een versmalling van het gebouw zou overigens ook betekenen dat er in de binnentuin minder ruimte is voor groen. Ook zou het oppervlak van de parkeergarage onder het gebouw daardoor afnemen, waarmee onvoldoende ruimte zou resteren om de parkeerbehoefte van het bouwplan volledig op te kunnen vangen. Dat zou betekenen dat het parkeren deels op de openbare ruimte zou moeten worden afgewenteld, wat vanuit oogpunt van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet wenselijk is.

Ten slotte wijst het college er nog op dat het op een aanvraag om omgevingsvergunning moet besluiten op de grondslag van datgene wat is aangevraagd. Het staat het college niet vrij zelf wijzigingen door te voeren in het bouwplan of deze te verlangen van een initiatiefnemer, wanneer het bouwplan voldoet aan daarvoor geldende randvoorwaarden. Zoals hier bijvoorbeeld het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader waarin het gebouw in zijn huidige, aangevraagde vorm en omvang past.

Onderdeel b:

Indiener is van mening dat de aanvraag om kapvergunning onder de nieuwe wetgeving valt, omdat die van na 1 januari 2024 is.

Reactie onderdeel b:

De omgevingsvergunning voor (1) het afwijken van het geldende bestemmingsplan en (2) het bouwen van het beoogde bouwplan is aangevraagd vóór 1 januari 2024, zodat daarop het oude regime van de Wro en de Wabo van toepassing is.

De aangevraagde kapvergunning is noodzakelijk voor en onlosmakelijk verbonden met de activiteiten waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd. Dat betekent dat de aanvraag om kapvergunning gezien moet worden als een aanvulling op de aanvraag om omgevingsvergunning en niet als een zelfstandige aanvraag. De raad heeft bij besluit van 19 maart 2024⁵⁴ de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro van toepassing verklaard. Omdat de aanvraag om kapvergunning gezien moet worden als een aanvulling bij de lopende, gecoördineerd uitgevoerde procedure, valt deze onder hetzelfde wettelijk regime als de aanvraag om omgevingsvergunning zelf.

Onderdeel c:

Indieners vrezen dat het bodemleven in de watergang langs Rusthout het dempen daarvan niet zal overleven.

Reactie onderdeel c:

⁵³ Zie onder meer de 'Bouwsteen Economie & Bedrijvigheid' ([Document Iv - 2221 raadsbesluit bouwsteen economie & bedrijvigheid.pdf](#) - iBabs Publieksporaal)

⁵⁴ [Document Iv - 3667 Raadsbesluit vaststellen gecoördineerde planologische procedure 'Van Ruysdaellaan 41-69' \(2\) - iBabs Publieksporaal](#)

De watergang langs Rusthout wordt slechts gedeeltelijk en tijdelijk, namelijk tijdens de bouwfase, gedempt. Niet al het bodemleven wordt daarmee verwijderd en er zijn genoeg mogelijkheden voor het bodemleven om terug te keren na de tijdelijke demping, wanneer de watergang weer wordt hersteld. Bovendien worden alle werkzaamheden rondom watergangen getoetst door het waterschap en gelden de voorschriften uit de Keur voor het uitvoeren van werkzaamheden in een watergang. De gevolgen van werkzaamheden voor de waterkwaliteit en wat daarmee samenhangt zijn onderdeel van deze toets.

Onderdeel d:

Indieners vrezen dat de aanwezigheid van een kippenren in de Stadstuin Rusthout en mogelijk daarvan ervaren overlast voor toekomstige bewoners van de nieuwbouw reden zal zijn om te gaan klagen.

Reactie onderdeel d:

Het gaat hier om een bestaande kippenren. Zolang de aanwezigheid van deze kippenren in overeenstemming is met daarvoor eventueel geldende regels en ook voldaan wordt aan voorschriften uit eventueel voor het houden van kippen vereiste vergunningen, zijn er geen gronden om de aanwezigheid van de kippenren ter discussie te stellen. Het college acht het niet waarschijnlijk dat toekomstige bewoners succesvolle stappen zouden kunnen ondernemen tegen de aanwezigheid van de kippenren.

Onderdeel e:

Indieners maken zich zorgen om het gedeeltelijk dempen van de sloten aan de Noordsingel en Bachlaan. Indieners vrezen voor de kwaliteit van het water in de eendenvijver bij Rusthout, die gevoed wordt met water uit deze sloten.

Reactie onderdeel e:

Bij de demping waarop indieners hier doelen gaat het om een tijdelijke demping van een deel van de watergang. Er blijven dus mogelijkheden voor het water in de vijver om aan- en afgevoerd te worden. Voor de activiteiten met betrekking tot de watergangen worden apart (water)vergunningen bij het Hoogheemraadschap aangevraagd. Deze zal beoordelen wat de effecten van de activiteiten zijn en of deze schadelijk zijn en onacceptabel voor de waterkwaliteit. Het college deelt dan ook niet de vrees van indieners dat (de uitvoering van) het bouwplan de kwaliteit van het water in de eendenvijver zou kunnen aantasten.

Conclusie zienswijze 11:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

Zienswijze 12, VvE Van Ruysdaellaan 6-54 te LEIDSCHEENDAM

Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze 12 wordt verwezen naar 4.1 en 4.2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan resp. de omgevingsvergunning.

C. WIJZIGINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

De tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van de voorliggende omgevingsvergunning ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen in het te vergunnen bouwplan, de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing of de door het college te verlenen omgevingsvergunning.

Wel zal bij de nadere uitwerking/detaillering van het bouwplan een betere groene afscherming worden ontworpen tussen het wandelpad en de woning waarop zienswijze 07 betrekking heeft. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 07.

D. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp 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 of taalkundige aard
- etc.

De hier bedoelde ambtshalve (dat wil zeggen niet uit ingediende zienswijzen voortvloeiende) wijzigingen worden in dit hoofdstuk D kort samengevat.

D1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp van de omgevingsvergunning zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- ontbrekende feitelijke informatie, zoals bijvoorbeeld concrete vermelding van de in het bouwplan betrokken kadastrale perceelnummers, is toegevoegd;
- een aantal feitelijke omschrijvingen e.d. is voor een betere leesbaarheid redactioneel aangepast;
- een aantal verwijzingen naar procedurele aspecten, zoals bijvoorbeeld naar de zienswijzenprocedure, is aangevuld resp. ingevuld;
- een aantal ontbrekende verwijzingen naar resp. uitkomsten van technische toetsingen aan het Bouwbesluit is toegevoegd;
- een aantal ontbrekende verwijzingen naar inhoudelijke overwegingen over het bouwplan, ontleend aan de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing⁵⁵, is toegevoegd;
- een aantal bijlagen over voorafgaand aan de uitvoering van de omgevingsvergunning in te dienen stukken, technische informatie, etc. is toegevoegd.

N.B.: Bij alle hierboven genoemde wijzigingen gaat het uitsluitend om tekstuele aanpassingen en wijzigingen die geen invloed hebben op de feitelijke strekking en reikwijdte van de vergunning, van de ruimtelijke onderbouwing of de zienswijzenbeantwoording.

D2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE KAPVERGUNNING

Ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp van de kapvergunning zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Geconstateerd is dat in de kapvergunning wordt verwezen naar de Omgevingswet als wettelijke grondslag. Dat is niet juist omdat de kapvergunning onlosmakelijk is verbonden met de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik. De aanvraag om kapvergunning moet daarom worden aangemerkt als een aanvulling op de aanvraag om omgevingsvergunning van 22 december 2023 waarop hetzelfde wettelijke regime van toepassing is als op de aanvraag om omgevingsvergunning, namelijk de Wabo en de Wro. De aanvraag om kapvergunning doorloopt, vanwege het coördinatiebesluit van de raad, dan ook dezelfde uitgebreide procedure als de aanvraag om omgevingsvergunning. In de kapvergunning is de onjuiste juridische grondslag verwijderd en vervangen door verwijzingen naar de correcte juridische basis en procedure.

D3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BOUWPLAN

Er is geen sprake van ambtshalve wijzigingen in het bouwplan.

D4. OVERIGE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er is geen sprake van overige ambtshalve wijzigingen.

⁵⁵ 'Ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, project appartementencomplex Van Ruysdaellaan, herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam' (Metafoor, 7 juni 2024).