



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
“ Rijnlandstraat Noord”**

Collegevergadering d.d. 14 oktober 2025

**ZIENSWIJZENNOTA Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
“Rijnlandstraat Noord”**

1. Inleiding

Op 29 juni 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 62 woningen, circa 142 m² aan commerciële ruimten en 96 parkeerplaatsen op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11196, 12928 (ged.) en 11856 (ged.), plaatselijk gemerkt 'Rijnlandstraat Noord' in Leidschendam.

Het bouwplan is in strijd met de 'Beheersverordening '2017 Leidschendam-Voorburg'. Dat betekent dat er voor dit nieuwbouwplan een planologische procedure noodzakelijk is. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet). In beginsel is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, is gelet op de aard en omvang van het plan alsmede de relevante voorgeschiedenis in overleg met de projectontwikkelaar besloten toepassing te geven aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure voorziet in de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de terinzagelegging een zienswijze naar voren te brengen."

De geplande nieuwbouw is in strijd met de op grond van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg' geldende bepalingen uit de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'. Dit betekent dat hier sprake is van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ook wel BOPA genoemd). Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing. De raad heeft op 7 november 2023 (iBabs-nummer: 3196) een lijst vastgesteld van gevallen waarin zij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren. In punt a. op deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is op bouwplannen voor meer dan tien woningen binnen de bebouwde kom.

Op 15 april 2025 heeft de raad bindend advies (raadsbesluit nr. 4173) afgegeven. Het raadsbesluit bindend adviesrecht en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen vanaf vrijdag 25 april 2025 t/m donderdag 5 juni 2025. In de periode van terinzagelegging zijn 27 zienswijzen ingediend.

In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Per ingediend aspect van de zienswijze is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. Indien het aspect van de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het plan is ook onderbouwd waarom deze keuze is gemaakt.



1. LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Buitenplanse omgevingsplanactiviteit “Rijnlandstraat Noord” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

Hieronder is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.1 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

Nr.	KCS nummer (zaak en/of doc.nr)	Indiener	Adres	Datum ingekomen
1	2228142	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	5-jun-25
2	2228143	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	3-jun-25
3	2228144	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	27-mei-25
4	2228145	Indiener(s) zienswijze 4	Anoniem	2-jun-25
5	2228146	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	3-jun-25
6	2228147	Indiener(s) zienswijze 6	Anoniem	2-jun-25
7	2228148	Indiener(s) zienswijze 7	Anoniem	5-jun-25
8	2228149	Indiener(s) zienswijze 8	Anoniem	2-jun-25
9	2228150	Indiener(s) zienswijze 9	Anoniem	3-jun-25
10	2228151	Indiener(s) zienswijze 10	Anoniem	3-jun-25
11	2228152	Indiener(s) zienswijze 11	Anoniem	3-jun-25
12	2228153	Indiener(s) zienswijze 12	Anoniem	2-jun-25
13	2228154	Indiener(s) zienswijze 13	Anoniem	3-jun-25



14	2228155	Indiener(s) zienswijze 14	Anoniem	3-jun-25
15	2228156	Indiener(s) zienswijze 15	Anoniem	2-jun-25
16	2228157	Indiener(s) zienswijze 16	Anoniem	3-jun-25
17	2228158	Indiener(s) zienswijze 17	Anoniem	3-jun-25
18	2228159	Indiener(s) zienswijze 18	Anoniem	3-jun-25
19	2228160	Indiener(s) zienswijze 19	Anoniem	3-jun-25
20	2228161	Indiener(s) zienswijze 20	Anoniem	2-jun-25
21	2228162	Indiener(s) zienswijze 21	Anoniem	2-jun-25
22	2228163	Indiener(s) zienswijze 22	Anoniem	2-jun-25
23	2228164	Indiener(s) zienswijze 23	Anoniem	2-jun-25
24	2228165	Indiener(s) zienswijze 24	Anoniem	2-jun-25
25	2228166	Indiener(s) zienswijze 25	Anoniem	2-jun-25
26	2228167	Indiener(s) zienswijze 26	Anoniem	3-jun-25
27	2228168	Indiener(s) zienswijze 27	Anoniem	27-apr-25

2.1 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbesluit voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit “Rijnlandstraat Noord” heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 25 april 2025 t/m donderdag 5 juni 2025. De ontvangen zienswijzen zijn gedurende de ter inzagelegging ingediend. Er zijn geen zienswijzen na de termijn ingediend.

2.2 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. De indieners van de zienswijzen worden daarom niet met naam en toenaam genoemd.



**Leidschendam-
Voorburg**

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Er zijn 21 gelijkkluidende zienswijze ingediend. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het ontwerpbesluit buitenplanse omgevingsplanactiviteit "Rijnlandstraat Noord".

3.1 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 1

Samenvatting van de indiener zienswijze 1 (hierna: indiener 1):

Het Kompas van de Leefomgeving LV en het Groen actie plan

Indiener 1 stelt dat het bouwplan niet voldoet aan het Kompas van de Leefomgeving van Leidschendam-Voorburg als 'aantrekkelijke groene woongemeente'. Er wordt geen groen toegevoegd, het zicht op groen is beperkt en de bouwmassa is fors toegenomen ten koste van leefbaarheid en gebiedskwaliteit. Ook sluit de hoge woningdichtheid niet aan bij het beoogde rustige woonmilieu, en de impact van omliggende nieuwbouw en verdwenen groen is onvoldoende meegewogen.

Reactie

De gemeente werkt stapsgewijs aan haar omgevingsvisie. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld, dat de eerste richting voor de gemeente aangeeft. Echter, het Kompas is geen toetsingskader voor individuele bouwplannen. Dit document bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes, waaronder:

- *Aantrekkelijke groene woongemeente met drie karakteristieke kernen;*
- *Gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen, met aandacht voor nieuwe woonconcepten. De gemeente streeft naar rustige, stedelijke en hoogwaardige woonmilieus met een goede balans tussen wonen, bedrijvigheid en voorzieningen;*
- *Regionale woningbehoefte: het opvangen van 4.000 woningen tot 2040, waarbij alle nieuwbouw toegankelijk en levensloopbestendig is. Er wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting met gestapelde bouw, gasloze en energiezuinige woningen, en ruimte voor bijzondere woonvormen;*
- *Vitale economie passend bij de woongemeente, met behoud en kansen voor kleinschalige bedrijvigheid en ZZP'ers.*

De geplande woningbouw draagt bij aan een gevarieerd en betaalbaar aanbod, vooral voor jongeren, en bevordert een mix van wonen, werken en voorzieningen. Bovenstaande is tevens opgenomen in de "Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 02-10-2025", paragraaf 2.4.2.

Daarnaast heeft zowel de stedenbouwkundige als welstand advies gegeven over het bouwplan. Het bouwplan 'Rijnlandstraat-Noord' wordt ruimtelijk passend geacht en sluit aan



**Leidschendam-
Voorburg**

op het Masterplan Damcentrum, met een groene laan en bebouwing van gemiddeld drie tot vijf lagen. Het hogere appartementengebouw op de hoek Rijnlandstraat/Oude Trambaan vormt een duidelijke ruimtelijke begrenzing.

Het plan vormt een ruimtelijk logisch overgang tussen grondgebonden woningen en grotere appartementen, met leefruimtes op de begane grond en een actieve gevel die de openbare ruimte versterkt. Ook de ontsluiting en architectuur zijn zorgvuldig afgestemd op bestaande erfgoedwaarden en de omgeving.

Hittestress

Indiener 1 stelt dat het effect van het bouwplan op hittestress niet is onderzocht. Behoudens de middenberm van de Rijnlandstraat ontbreekt ruimte voor groen; het gebied bestaat grotendeels uit verharding en bouwvolumes. In de onderbouwing ligt de focus op wateroverlast, terwijl hittestress onvoldoende is meegenomen. De indiener pleit voor structurele vergroening bij nieuwbouw, in plaats van achteraf bij te sturen via een Groen Actie Plan.

Reactie:

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnenstedelijk, waar klimaatverandering leidt tot meer hittestress en wateroverlast. Om lange termijn kosten en functieverlies te voorkomen, worden waterberging en hittebeperking meegenomen in het ontwerp. Het gebouw krijgt waterberging in de buitenruimte en op het dak, en er komt aandacht voor groen en bomen tegen hittestress. De uitwerking van hittestress volgt in een latere fase, waarbij ook een daktuin wordt ontworpen. In de vergunning is als voorwaarde opgenomen dat de uitwerking van de groene invulling van de daktuin en omgeving nog ter goedkeuring moet worden ingediend, bij de gemeente en commissie omgevingskwaliteit. De projectontwikkelaar staat open voor overleg met indiener 1 over ideeën voor deze groene inrichting.

Weinig ruimte en aandacht voor groen in de gebiedsontwikkeling

Indiener 1 stelt dat het bouwplan niet voldoet aan de 3/30/300-richtlijn uit de Koersnotitie en het Groen Actie Plan, vooral wat betreft de 30% boomkroon-dekking. Het weinig aanwezige groen neemt af doordat een groengebiedje aan de Strandwal verdwijnt, terwijl dit juist belangrijk is voor zicht en leefbaarheid. Het bouwvlak is fors uitgebreid, terwijl vroeger 30-50% van het gebied groen bleef. De compensatie met groene daken en een groen dakterras is onduidelijk van omvang en kwaliteit. Ook is het niet duidelijk hoeveel ruimte er nog is aan de voorkant en in het straatprofiel voor een geveltuin en plantsoen aansluitend aan de gevel. Daarnaast is de groene middenstrook beperkt en van lage kwaliteit. Gezien de omvang van de bouw zou er ruimhartiger en kwalitatief beter groen moeten worden ingericht, vergelijkbaar met voorbeelden als de Parkweg.

Daarbij wijst de indiener op het Groen Actie Plan van de gemeente, waarin wetenschappelijk is onderbouwd dat groen bijdraagt aan gezondheid en welzijn. Volledige bebouwing van het



**Leidschendam-
Voorburg**

plangebied, in een wijk die al veel groen is kwijtgeraakt, schaadt volgens de indiener de leefbaarheid en gezondheid van bewoners.

Reactie:

Het bestemmingsplan Damcentrum van 2005 liet al forse bebouwing toe op deze locatie. Daarin zat geen eis om 30 tot 50% groen te houden. De 3/30/300-richtlijn uit de Koersnotitie en het Groen Actie Plan is niet van toepassing op dit plan. De afspraken over realisatie van dit plan dateren van ver voor deze koersnotitie. In 2009 is in het kader van de herontwikkeling van dit gebied door de Vof Leidschendam Centrum een groene middenberm in de Rijnlandstraat aangebracht. Daarmee heeft de straat een groener karakter gekregen met ook extra waterbergend vermogen. Daarnaast onderzoekt de gemeente of in het aangrenzende openbaar gebied nog mogelijkheden zijn om verder te vergroenen. Dit staat los van de voorliggende procedure. Het is dus niet de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van het bouwplan om in het openbaar gebied meer kwalitatief groen aan te brengen. Wel zijn in het bouwplan nog geveltuinen voor de woningen opgenomen. In de hiervoor aangegeven uitwerking van de daktuin, zal ook de vergroening van de geveltuinen verder worden uitgewerkt.

Noodzaak bouwplan

Indiener 1 merkt op dat de woningbouwdoelen in beleidsdocumenten variëren, maar dat het ontbreken van een lokaal woningbehoefteonderzoek betekent dat niet duidelijk is of het aantal woningen in dit plan past zonder leefbaarheid en gebiedskwaliteit te schaden. Het aantal woningen zou niet zomaar moeten worden verhoogd, maar afgestemd op behoud van een rustig stedelijk woonmilieu, met maximaal 40 woningen per hectare en circa 50% bebouwing. Daarnaast wordt niet voldaan aan de eis van 30% sociale huurwoningen. Een lager aantal woningen met meer groen zou beter bijdragen aan de bouwopgave zonder leefbaarheid te verminderen. De regionale woningbehoefte mag geen reden zijn om leefbaarheid en groen uit het oog te verliezen.

De indiener stelt dat de onderbouwing zich vooral richt op woningbouw en verdichting, maar voorbijgaat aan sociale woningbouw, behoud van gebiedskwaliteit en landelijke en provinciale ambities voor klimaatadaptatie en leefbaarheid. Het plan negeert het belang van groen voor een gezonde leefomgeving, ondanks dat dit essentieel is voor de gemeenschap. Volledige bebouwing zonder tuinen past niet bij de gemeentelijke ambitie van een 'groene woonstad', en groene daken vormen geen volwaardige compensatie voor het ontbrekende groen.

Reactie:

De realisatie van de 62 woningen (8 maisonnettewoningen en 54 appartementen), met de commerciële en / of maatschappelijke ruimten (ongeveer 142 m²) en een overdekte parkeerplaats (zowel op maaiveld als verdiept) voor de Rijnlandstraat Noord, is een onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Voorheen stonden er op de



**Leidschendam-
Voorburg**

ontwikkellocatie eveneens woningen (portiekwoningen) en een sportschool. De betreffende verouderde bebouwing is gesloopt. De locatie is nu hoofdzakelijk in gebruik als parkeerplaats. Het bouwplan wordt uitgevoerd binnen een plangebied dat bestemd is voor wonen en/of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Onderhavig plan voldoet niet aan alle uitwerkingsregels waardoor er sprake is van strijd met het Omgevingsplan. Zie hiervoor ook de “Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 02-10-2025”, paragraaf 1.2.1.

De gemeente sluit aan bij regionale afspraken en wil voor 2030 minimaal 750 goedkope woningen toevoegen. De gemeente richt zich vooral op doelgroepen met de grootste woningnood: jongeren (waaronder werkenden en studerende), starters, senioren, statushouders, kwetsbare inwoners en spoedzoekers. Daarbij stuurt de gemeente op betaalbare nieuwbouw binnen bestaande woningbouwlocaties.

In de Woonzorgvisie is de ambitie opgenomen om voldoende en geschikte woningen te realiseren voor diverse doelgroepen. Belangrijke opgaven zijn het ontwikkelen van zelfstandige woonruimtes en het ondersteunen van woonzorginitiatieven, met speciale aandacht voor jongeren aan het begin van hun werk- of studieloopbaan.

De zienswijze indiener geeft aan dat het college voorbijgaat aan sociale woningbouw. Normaliter is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 van toepassing voor bouwplannen van 10 of meer zelfstandige woningen die afwijken van het geldende bestemmingsplan. In dit geval is de verordening niet van toepassing. Op deze locatie hoeven geen sociale woningen meer te komen. De taakstelling voor sociaal, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst van 2004, is lang geleden al volbracht. Deze is gerealiseerd op de locaties Landscheidingstraat, Plaspoelstraat, Rijnlandstraat boven de school en de Zaagmolenstraat. Wel komen er overigens 46 betaalbare appartementen tussen de € 295.000 en € 385.000.

Conclusie zienswijze 1

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. De ontwikkelaar staat voor de nadere uitwerking open voor overleg over de invulling van de groenvoorziening binnen het bouwplan.



3.2 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 2

Samenvatting van de indiener zienswijze 2 (hierna: indiener 2):

Parkeerdruk

Indiener 2 geeft aan dat het bouwplan deels is aangepast na de motie van 20-02-2022, maar belangrijke eisen zoals woningdichtheid en afstand tot bestaande bebouwing zijn onvoldoende verwerkt. Het plan omvat 8 maisonnettes, 54 appartementen, 142 m² commerciële ruimte en 96 parkeerplaatsen, waarvan 42 openbaar en 26 voor bestaande bewoners. Voor de nieuwe woningen zijn 45 parkeerplaatsen nodig, wat leidt tot een tekort.

Parkeren openbare ruimte

De ontwikkelaar stelde mondeling dat het tekort aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte, maar hoe dit concreet moet gebeuren blijft onduidelijk. Parkeren langs de Rijnlandstraat is daarvoor niet geschikt. Ook het bestaande tekort bij de Leytsche Hof moet uit de openbare ruimte worden gecompenseerd. Bovendien vervallen volgens het verkeersbesluit van 09 mei 2025 nog eens twee parkeerplaatsen bij nr. 189 vanwege containerlediging, evenals plekken aan de andere kant van de middenberm. De indiener geeft aan dat de bewoners van het Halte Damhof nu al parkeerdruk ervaren tijdens piekuren in de garage en omliggende straten, waardoor het “opvangen van parkeren in de openbare ruimte” ook geen oplossing biedt.

Deelauto's

Eveneens geeft indiener 2 aan dat er volgens punt 2.3 van de parkeernormen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om extra parkeerdruk in de omgeving te voorkomen. Maximaal 2 deelauto's mogen worden meegerekend (1 per 30 woningen), dit is onwenselijk, aangezien in andere delen van Leidschendam al is gebleken dat het systeem niet werkt en contracten zijn afgekocht. Daarnaast verplicht punt 4.1.2 de ontwikkelaar om laadplekken voor elektrische voertuigen aan te leggen, wat het tekort aan parkeerplaatsen verder vergroot.

Meer woningen en auto's

De oplevering van Leytsche Hof (52 extra woningen) en het nieuwe bouwplan met 62 woningen zullen zorgen voor meer verkeersbewegingen. De in- en uitgang van de parkeergarage liggen op verschillende locaties. Ondanks de ontkenning van de gemeente, is indiener 2 van mening dat het aannemelijk is dat veel huishoudens twee auto's hebben, wat de parkeer- en verkeersdruk verder zal verhogen.

Basisschool

Verder geeft indiener 2 aan dat in de Rijnlandstraat een basisschool ligt zonder veilige haal- en brengplekken, door het bouwplan verdwijnen openbare parkeerplaatsen, waardoor er een tekort zal ontstaan. Aangezien niet iedereen op de fiets kan komen en voetgangers over de stoep moeten lopen langs een toekomstige in- en uitritten van de parkeergarage.



**Leidschendam-
Voorburg**

Sluiproute

Indiener 2 geeft aan dat inmiddels de Rijnlandstraat een drukke sluiproute is naar onder andere The Mall, Triadome en Vliethaven. De verkeersberekeningen van Goudappel zijn verouderd en houden geen rekening met deze ontwikkelingen. Het nabijgelegen kruispunt staat dagelijks vast en veroorzaakt luchtvervuiling, geluidsoverlast en gevaarlijke situaties,

mede door de toename van fatbikes. De verkeersdruk zal blijven toenemen, zeker nu bekend is dat de infrastructurele aanpassingen voor The Mall pas in 2035 worden gerealiseerd.

Reactie:

Parkeerdruk en deelauto's

Voor het bouwplan zelf, zijn er in totaal 59,8 parkeerplaatsen nodig en na correctie op grond van realisatie deelmobiliteit, 51 parkeerplaatsen en niet 45 parkeerplaatsen, zoals de indiener omschrijft. In de huidige situatie is op de bouwlocatie een parkeerterrein van 26 parkeerplaatsen, door de gemeente "om niet" in gebruik gegeven aan de bewoners van de Halte Damhof. De ontwikkelaar van het nieuwbouwplan reserveert 26 parkeerplaatsen in de privé parkeergarage voor de bewoners van Halte Damhof. In totaal is er dus een parkeervraag van 77 plaatsen, 51 pp voor de nieuwbouw en 26 pp voor de Halte Damhof. Op grond van de Parkeerbilans Leidschendam Centrum zijn in het openbaar gebied 19,7 pp beschikbaar voor het bouwplan. Het bouwplan zelf voorziet in een privé parkeergarage van 53 plaatsen en een openbare parkeergarage van 41 parkeerplaatsen. In totaliteit zijn daarmee meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de parkeervraag van 77 plaatsen.

In het beleid hanteert het college parkeernormen per type gebruik. Bij inzet van deelmobiliteit (deelauto's) kan 15% reductie op de parkeereis worden toegepast. Bovenstaande is tevens opgenomen in de "Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 02-10-2025", paragraaf 4.1.2. Voor de projecten Damlaan en Rijnlandstraat Noord geldt een gezamenlijke regeling. Door vier deelauto's bij Damlaan toe te voegen, voldoet ook Rijnlandstraat Noord aan de eisen. De reductie vanwege deelmobiliteit voor dit bouwplan is 8,97 pp. Na de correctie is de totale parkeereis 51 plaatsen. Zie onderstaande tabel.

Ten gunste van dit bouwplan komen 3 deelauto's. Deze deelauto's worden niet alleen voor het bouwplan, maar ook voor algemeen gebruik. De deelauto's kunnen dus ook gebruikt worden door bewoners van Damlaan/nummercentrale, er is een groter bereik voor huishoudens. De deelauto's zijn er direct vanaf de oplevering, waardoor de grootste kans bestaat op het gebruik ervan. Een aantal appartementen van zowel Rijnlandstraat Noord als Damlaan nummercentrale valt in een goedkoper segment. Deze woningen zijn deels bedoeld voor starters en 1- of 2 persoonshuishoudens. Deze doelgroepen sluiten goed aan bij deelmobiliteit. Daarnaast zijn de deelauto's ook bedoeld om huishoudens die twee auto's



nodig hebben de mogelijkheid te geven om in plaats van een tweede auto een deelauto te gebruiken.

	Aantal	Norm incl bezoek	Parkeer vraag
Goedkope koop appartement	8	0.6	4.8
Middel dure koop appartement	37	1	37
Dure koop appartement	17	1	17
Commerciele ruimtes	1	1	1
			59.8

Kortingen

Deelmobiliteit (-15%)

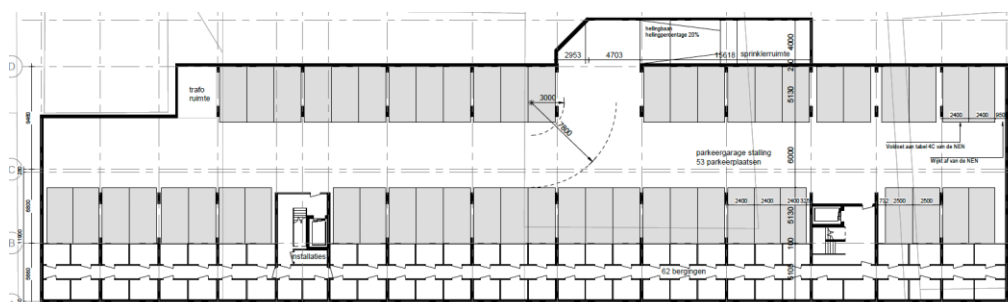
8.97

50.83

Parkeervraag auto
(incl deelauto's)

51

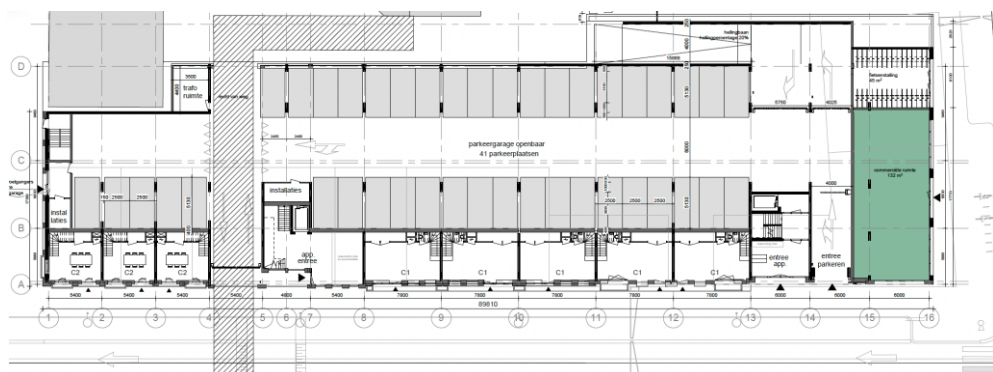
Er zijn 53 parkeerplaatsen beschikbaar in de privé parkeergarage, zie hiervoor figuur 2.



Figuur 2 Parkeerkelder 53 parkeerplaatsen

Parkeren openbare ruimte

Indiener 2 geeft aan dat het onduidelijk is hoe het parkeren in de openbare ruimte wordt opgelost. Zoals hiervoor al is aangegeven is in de Parkeerbilans voor Leidschendam Centrum rekening gehouden met 19,7 pp op het openbaar gebied voor dit bouwplan. In de parkeergarage op maaiveldniveau worden bovendien nog 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, zie hiervoor figuur 3. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de afname van deze 41 openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Totaal zijn daarmee afgerond 60 openbare pp beschikbaar (19,7 plus 41). Voor het bouwplan zijn in totaal 24 pp in het openbaar gebied benodigd. Dat betekent dat er in totaal met dit bouwplan 36 openbare pp extra gerealiseerd worden, waarmee de parkeerdruk in LDC kan worden verminderd.



Figuur 3 Parkeerplaatsen maaiveld 41 (openbaar)

De 3 deelauto's van het plan zijn opgenomen in bouwplan Damlaan (nummercentrale).

Meer woningen en auto's, basisschool en sluiproute

Voor dit bouwplan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte. Het regionale verkeersmodel, waarop de verkeersrapportage is gebaseerd, bevat daarbij aantoonbaar de verkeerseffecten van allerlei recente ontwikkelingen, waaronder ook het bouwplan Leytsche Hof.

Er zijn 2 kiss & ride plekken bij de basisschool. Ter plaatse van het bouwplan verdwijnen circa 40 tijdelijke openbare parkeerplaatsen. Dat deze weggaan stond al lang vast en is ook verwerkt in de parkeerbilans Leidschendam Centrum (LDC). Het bouwplan voegt 41 extra openbare parkeerplaatsen in de vorm van een openbare garage toe, waarvan er 36 beschikbaar komen voor het centrum. Ter hoogte van het bouwplan langs de Rijnlandstraat liggen nu 4 inritten naar tijdelijke parkeerplaatsen. Dat worden er met het nieuwe bouwplan 2. Bij het ontwerp van deze in- en uitritten wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid.

Hogere grenswaarden

Indiener 2 is het niet eens met het voornemen om de geluidsnormen te verhogen. Deze normen zijn namelijk bedoeld ter bescherming van de leefbaarheid. Langdurige geluidsoverlast leidt tot serieuze fysieke en mentale gezondheidsklachten.

Reactie:

De hogere waarden zijn uitsluitend bedoeld om een acceptabel geluidsklimaat in de nieuw te bouwen woningen te waarborgen. Ze hebben geen enkel effect voor de omgeving en beschermen ook niet het belang waarop indieners zich hier beroepen.

Luchtkwaliteit

Indiener 2 stelt dat de informatie over de luchtkwaliteit onvolledig en misleidend is en dient eerst grondig te worden onderzocht. Veel bewoners kampen met gezondheidsproblemen



**Leidschendam-
Voorburg**

zoals verergerde astma en kunnen vanwege mobiliteits- en financiële beperkingen niet verhuizen. Tijdens spitsuren is de luchtvervuiling zo ernstig dat een half uur wandelen gelijkstaat aan roken, wat vooral voor schoolkinderen schadelijk is. Daarnaast verslechtert het gebrek aan speelruimte de leefomgeving.

De Rijnlandstraat wordt door een smalle middenberm gescheiden en ligt tussen hoge gebouwen, wat leidt tot minder zonlicht, draaiwinden, hogere temperaturen (hittestress), verslechterde luchtkwaliteit en extra CO₂- en stikstofuitstoot. Klimaatverandering zorgt voor verdere opwarming, terwijl de verplichte groenvoorziening bij nieuwbouw ontbreekt. Bestaande bomen verdwijnen door de bouw en kunnen niet worden teruggeplaatst vanwege ruimtegebrek, wat strijdig is met de 3-30-300 regel. Planten op woongalerijen bieden onvoldoende compensatie, omdat bomen niet op beton groeien. Door klimaatverandering neemt de CO₂-opname door de natuur af. Eerdere hevige regenval leidde tot wateroverlast, wat door de geplande keldergarage in de toekomst kan verergeren. Het door de ontwikkelaar aangevraagde M.E.R.-rapport wordt zonder kritische toetsing door de gemeente overgenomen. Indiener 2 is dan ook van mening dat de gemeente een onafhankelijk nieuw onderzoek moet uitvoeren om belangenverstrengeling te voorkomen.

Reactie:

Bij de invoering van de Omgevingswet zijn de regels rondom luchtkwaliteit versoepeld. Alleen in en nabij aandachtsgebieden moet nog getoetst worden aan rijksomgevingswaarden, tenzij een project slechts in beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging (NIBM). Dit is het geval als de toename van NO₂ en PM10 maximaal 1,2 µg/m³ is. Projecten met minder dan 1.500 woningen vallen hier standaard onder.

In dit geval gaat het om 62 woningen en 142 m² commerciële/maatschappelijke ruimte. Dit valt ruimschoots binnen de norm, dus er zijn geen belemmeringen met betrekking tot luchtkwaliteit.

Op dit moment staan er drie bomen op de locatie. Deze bomen zijn daar enkele jaren geleden door de gemeente tijdelijk geplaatst, met als doel later te verplaatsen naar een definitieve locatie. Deze bomen worden dus niet gekapt, maar eind dit jaar verplaatst naar een definitieve locatie.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld door een externe deskundige en is gebaseerd op onderzoeksrapporten die zijn uitgevoerd door andere onafhankelijke deskundigen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om het ingediende plan deugdelijk te onderbouwen. Het college beoordeelt de ingediende stukken vervolgens kritisch, mede aan de hand van geldende wet- en regelgeving en het vigerende beleid. Gelet op het voorgaande ziet het college geen aanleiding om te veronderstellen dat aan de betreffende rapporten of de m.e.r.-beoordeling zodanige gebreken kleven dat deze niet aan het besluit ten grondslag kunnen worden gelegd. Indien de indiener het niet eens is met de beoordeling, staat het de



**Leidschendam-
Voorburg**

indiener vrij om een contra-expertise aan te leveren. Deze is tijdens de zienswijze termijn niet ingediend.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

De welstandscommissie (nu Adviescommissie Omgevingskwaliteit) keurde het plan goed, maar stelde dat het 'groen' nog uitgewerkt moest worden, wat in de aanvraag ontbreekt. Vanaf 1 januari 2025 worden aanvragen beoordeeld volgens de Nota Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg, die het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de focus op een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving vastlegt. Deze nota benadrukt het belang van groen, veiligheid en gebruiksgemak voor het woon-, werk- en recreatieklimaat, en ondersteunt daarmee de maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet.

Reactie:

Indiener 2 heeft aangegeven dat het 'groen' nog uitgewerkt moest worden, wat in de aanvraag ontbreekt. Dit is juist. De uitwerking zal, zoals als voorwaarden opgenomen in de vergunning, nog moeten plaatsvinden en dan ook beoordeeld worden door de commissie.

Zorgen omtrent de bouw

Er zijn grote zorgen over de bouw vanwege trillingen door het plaatsen van damwanden voor de parkeergarage. De ontwikkelaar heeft aangegeven aan de indiener dat er alleen geboord, niet geheid wordt. Bij Leytsche Hof bleek boren niet voldoende en is uiteindelijk toch geheid, wat trillingen en schade veroorzaakte, zelfs op het Damplein. De indieners willen vooraf rapporten over de staat van omliggende gebouwen om eventuele schadeclaims te onderbouwen.

Reactie

De ontwikkelaar heeft inderdaad aangegeven dat er geboord wordt en niet geheid. Dit wordt geregeld in de omgevingsvergunning (voor de bouwtechnische activiteit). Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal de aannemer een zogenaamde nulmeting laten doen. Uiteraard kunnen indieners ook zelf zo'n opname laten doen. Als er tijdens of na de bouw schade is aan de woning kunnen indieners contact opnemen met de aannemer. Die is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en aansprakelijk voor eventuele schade aan eigendommen van derden die daarbij zou ontstaan.

Conclusie zienswijze 2

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.



3.3 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 3

Samenvatting van de indiener zienswijze 3 (hierna: indiener 3):

De zienswijze van indiener 3 komt op meerdere punten overeen met die van indiener 2. De zienswijze met betrekking tot parkeerdruk, hogere grenswaarden, luchtkwaliteit, Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de zorgen komen overeen met de zienswijze van indiener 2. Om te herhaling te voorkomen, verwijzen wij korthedshalve naar zienswijze 2.

Uitgang parkeergarage naar de achterzijde en zorgen omtrent de kabels

De indiener wil graag een uitgang vanuit de parkeergarage naar de achterzijde van Halte Damhof, zodat deze bereikbaar is met fietsen, scooters, scootmobielen en geschikt blijft als nooduitgang. Er zijn twijfels over de mogelijkheid van het bouwen van een parkeergarage, aangezien dit eerder onmogelijk werd geacht vanwege ondergrondse kabels en leidingen. De indiener vraagt zich af of dit probleem inmiddels is opgelost.

Reactie:

Het is voor het college niet duidelijk waarom deze voorziening noodzakelijk zou zijn. De Halte Damhof is voor voetgangers en fietsers goed bereikbaar via de Strandwal, zodat het gebruik van de parkeergarage daarvoor niet vereist is. De kabels en leidingen worden, op grond van de toepasselijke wettelijke bepalingen, door de betreffende eigenaar (in dit geval KPN) verlegd. KPN is hiervan op de hoogte en het overleg hierover is gaande. Dit vormt derhalve geen belemmering voor de voortgang van het project.

Smalle doorgang voor hulpdiensten

Daarnaast wordt zorg geuit over de smalle doorgang tussen de gebouwen (teruglopend tot 200 en 83 cm), die grenst aan balkons en nooduitgangen. Deze doorgang is volgens de indiener ongeschikt voor hulpdiensten en schoonmaakbedrijven, terwijl wettelijk minimaal 450 cm vereist is voor de brandweer. De indiener wil het brandweerrapport inzien waarin staat dat akkoord is gegeven op het bouwplan, met aandacht voor de bestaande bebouwing. Tevens wordt verwezen naar de beleidsregels op Overheid.nl, in artikel 2.6.9 (bouw) werkzaamheden waarin staat dat bereikbaarheid voor hulpdiensten ook tijdens bouwactiviteiten gewaarborgd moet blijven. De indiener vraagt om schriftelijke bevestiging dat hieraan voldaan wordt.

Reactie:

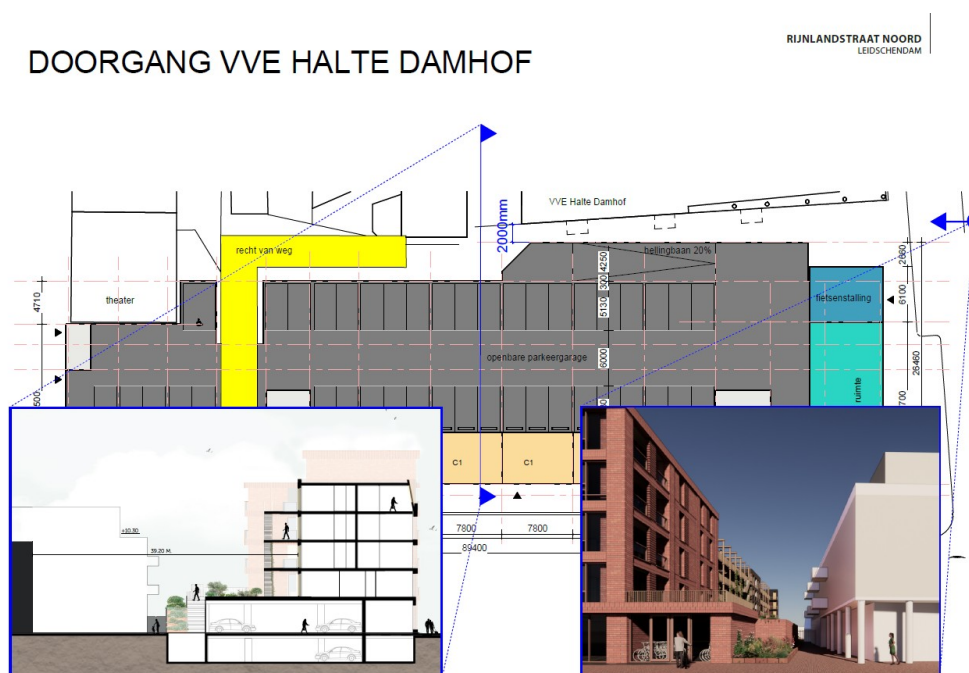
De brandweer heeft geadviseerd op het bouwplan en op de zienswijze. Het advies van de brandweer is toegevoegd bij de stukken. Onderstaand de reactie van de brandweer op de zienswijze.

Advies / reactie op zienswijze van de brandweer:

“De toegang voor de hulpdiensten bij een calamiteit is via de hoofdentree van het bouwwerk, niet via de nooduitgang/achterzijde. De nooduitgang is voor de hulpdiensten van buitenaf ook niet te openen. U geeft aan dat de nooduitgang over 83 cm te openen is.

Volgens de regelgeving Bestaande Bouw moet een nooduitgang over een breedte van tenminste 0,5 m te openen zijn en kan men via het bestaande voetpad de openbare weg bereiken.”

Ter verduidelijking, de op de tekening aangegeven 83 cm is de afstand tussen de nieuwbouw en de Halte Damhof ter hoogte van het bestaande balkon op de 1e verdieping. Op maaiveld is 2 m ruimte beschikbaar, hetgeen dus ruim voldoende is. Zie onderstaande figuur 4 waarin het smalste stuk van 2m is aangegeven.



Figuur 4 Afmetingen doorgang achterzijde

Privacy

De indiener geeft aan dat bij de aankoop van de woningen aan de Damlaan bekend was dat op termijn bebouwing zou plaatsvinden, echter betrof dit destijds een kleinschalig plan met 13 eengezinswoningen en 25 appartementen, passend bij de bestaande bebouwing aan de Rijnlandstraat. Het thans voorliggende bouwplan wijkt hier aanzienlijk van af en voorziet in 62 woningen, verdeeld over zes verdiepingen. De indiener stelt dat dit nieuwe plan leidt tot een aanzienlijke inbreuk op de privacy, aangezien toekomstige bewoners via de buitengalerijen waar zich de voordeuren bevinden voortdurend zicht hebben op de bestaande woningen.

Reactie:

Ter waarborging van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: “Tenzij de eigenaar van het naburige erf



**Leidschendam-
Voorburg**

daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”.

Het bouwplan bevat geen vensters, muuropeningen, balkons of vergelijkbare elementen binnen een afstand van twee meter tot de perceelsgrens. Daardoor wordt de privacy van omwonenden niet aangetast. Zie hiervoor figuur 4 en het tekeningboekje.

Eerdere bouwplannen

Het bestemmingsplan Damcentrum van 2005 laat bebouwing toe tot vijf bouwlagen, met een minimale afstand van 10 meter tot de perceelsgrens. Dit bestemmingsplan is het juridische toetsingskader en niet de diverse eerdere concept bouwplannen/stedenbouwkundige studies voor deze locatie. In het huidige plan wordt uitsluitend op de kop van het gebouw één extra bouwlaag gerealiseerd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005.

Afspraken omtrent de bouw

Er is afgesproken dat de bouw pas begint nadat de bouw van Leytsche Hof is afgerond, zodat er dan een veilige stoep is, vooral voor kinderen. Ook wordt onderzocht of het terrein van de voormalige Garage Fock en het jongerencentrum tijdelijk als parkeerplaats kan worden gebruikt, omdat er in totaal zo'n 73 parkeerplaatsen (28 parkeerplaatsen bij Halte Damhof en ongeveer 45 openbare parkeerplaatsen) verdwijnen in de omgeving.

Reactie:

Met de uitvoering van het nieuwe bouwplan wordt niet gestart voordat het project Leytsche Hof volledig is afgerond. De oplevering van Leytsche Hof staat gepland voor begin 2026.

Alle woonadressen in de Halte Damhof vallen onder de blauwe zone Leidschendam Centrum kernwinkelgebied. De bewoners mogen daarmee ook parkeren in parkeergarage Damplein. Voor de periode dat er geen eigen parkeerplaatsen beschikbaar zijn, komen zij daarbij ook in aanmerking voor het nachtabonnement parkeergarage Damplein. Het tijdelijke parkeerterrein bij KJ44 zal vermoedelijk worden gebruikt voor het parkeren van werknemers van de bouw.

Conclusie zienswijze 3

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.



**Leidschendam-
Voorburg**

3.4 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 4,5,6,7,8,9,10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25 en 26.

Zienswijzen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25 en 26 komen volledig overeen met zienswijze 3. Daarom verwijzen wij voor een reactie hierop kortheidshalve naar zienswijze 3.

Bij zienswijzen 11 en 15 ontbreken enkele punten die in zienswijze 3 wel zijn opgenomen. De onderdelen die wél zijn benoemd, komen inhoudelijk overeen met die van zienswijze 3.

In zienswijze 25 wordt een aanvullende opmerking gemaakt over de parkeermogelijkheden na realisatie van het bouwplan. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat er 41 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan een deel gereserveerd is voor de VvE Halte Damhof.

Reactie:

In de huidige situatie is op de bouwlocatie een parkeerterrein van 26 parkeerplaatsen, door de gemeente “om niet” in gebruik gegeven aan de bewoners van de Halte Damhof. De ontwikkelaar van het nieuwbouwplan reserveert 26 pp in de privé parkeergarage in het bouwplan voor de bewoners van Halte Damhof. De bewoners van Halte Damhof hebben daartoe eerder een aanbod voor koop gehad. Tot op heden is dit aanbod nog niet geaccepteerd. Indien de bewoners geen plaats willen kopen, kunnen zij in de openbare ruimte parkeren. Zie daarvoor de reactie op parkeerdruk bij zienswijze 2.



**Leidschendam-
Voorburg**

3.5 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 19

Samenvatting van de indiener zienswijze 19 (hierna: indiener 19):

De indiener is een mantelverzorger van een bewoonster vlakbij het bouwplan.

Indiener 19 geeft aan dat het huidige ontwerp onduidelijk is of de vluchtroute voor bewoners van gebouw Halte Damhof nog bereikbaar is voor hulpverleningsvoertuigen. Deze route vormt, indien het trappenhuis is geblokkeerd, de enige mogelijke ontsnappingsweg en dient daarom altijd toegankelijk en vrij te zijn.

Reactie:

De nooduitgang aan de achterzijde van gebouw Halte Damhof blijft toegankelijk voor de bewoners. De ruimte daar is geen 0,83 m zoals wordt aangegeven maar ca 2 m. De op de tekening aangegeven 83 cm is ter hoogte van het balkon op de 1^e verdieping. Ook de brandweer heeft hierover positief geadviseerd. In zienswijze 3 is onder het kopje “Smalle doorgang voor hulpdiensten” uitgebreid op dit onderwerp ingegaan. Om herhaling te voorkomen, verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 3.

Conclusie zienswijze 19

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. Met deze toelichting hopen wij de indiener beter inzicht te hebben gegeven in het plan.



3.6 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 27

Samenvatting van de indiener zienswijze 27 (hierna: indiener 27):

De zienswijze van indiener 27 komt op meerdere punten overeen met die van indiener 2 en 3. De zienswijzen met betrekking tot parkeerdruk, hogere grenswaarden, luchtkwaliteit en privacy komen overeen met de zienswijzen van indiener 2 en 3. Om herhaling te voorkomen, verwijzen wij voor deze onderwerpen korthedshalve naar de reactie op zienswijze 2 en 3.

Ontwerp bouwplan

Indiener 27 uit zijn zorgen over het bouwplan tegenover zijn woning. Er wordt gewezen op de al aanwezige hoge bebouwing in de directe omgeving (zoals de Leytsche Hof) en het gebrek aan aansluiting van het nieuwe plan op het oorspronkelijke Masterplan uit 2004. Volgens de indiener is de leefbaarheid sindsdien afgenomen, mede door toegenomen woningbouw en leegstand van winkel- en bedrijfspanden. De indiener is van mening dat het ontwerp massaal, hoekig, te hoog en visueel onaantrekkelijk is. Daarnaast wordt gevreesd voor negatieve gevolgen zoals verminderde zonlichttoetreding en meer draaiwinden.

Reactie:

*In het Masterplan uit 2004 is al opgenomen dat op de kop van de Rijnlandstraat 13 bouwlagen kunnen komen (bouwplan Leytsche hof). Aan de andere kant van de Rijnlandstraat achter de Halte Damhof werd uitgegaan van 5 bouwlagen. Dit is later ook zo in het bestemmingsplan van 2005 opgenomen. Het huidige ontwerp bestaat in hoofdzaak uit 5 bouwlagen, alleen op de kop aan de Oude Trambaan is dat 1 bouwlaag meer. Het ontwerp is getoetst aan het Masterplan door de daarvoor aangestelde supervisor van West8 en akkoord bevonden. De extra bouwlaag op de kop is een geringe afwijking en niet strijdig bevonden met de uitgangspunten van het Masterplan. Het ontwerp is op 15 oktober 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Volgens de commissie is het uiterlijk van het bouwwerk **niet** in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen dit oordeel van de commissie.*

Bezonnings- en windhinder

Voor dit plan is de bezonnings situatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is van het theoretische bouwvolume zoals dat mag worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de schaduwwerking van het voorliggende bouwplan (Bezonningsstudie Groosman, d.d. 2 mei 2024). In deze tekeningen wordt zichtbaar dat het bouwplan minder schaduw geeft dan wat er mogelijk is volgens de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft bezonnings- en privacy gunstiger is voor omwonenden dan ingeval de maximale uitwerkingsmogelijkheden zouden zijn benut uit het vigerende bestemmingsplan.



**Leidschendam-
Voorburg**

Voor onderhavig plan is geen windhinderonderzoek uitgevoerd. Het bouwplan voorziet overwegend in een gebouw van vijf bouwlagen boven maaiveld, met aan het eind van de Rijnlandstraat een accent van zes bouwlagen. Bij dergelijke bouwhoogten is het niet gebruikelijk een windhinderonderzoek te verlangen, aangezien de kans op windafleidingen of windversnellingen die leiden tot hinderlijke situaties in de openbare ruimte beperkt en verwaarloosbaar is. De voorziene bouwhoogten sluiten bovendien aan bij de bestaande bebouwingsstructuur in het centrum van Leidschendam, waar vergelijkbare hoogten reeds voorkomen. Gelet hierop bestaat er geen aanleiding om in het kader van dit plan een afzonderlijk windhinderonderzoek te verrichten.

Middeldure woningen

De indiener stelt dat het plan niet voorziet in betaalbare woningen voor jongeren, starters of kwetsbare groepen, en uit zorgen over de inhoud van de onderliggende ruimtelijke onderbouwing (GoFlo).

De indiener is van mening dat de ruimte een alternatieve invulling dient te krijgen, met nadruk op vergroening, ontmoetingsplekken en behoud van leefkwaliteit. De noodzaak voor woningbouw op deze specifieke locatie wordt in twijfel getrokken, mede omdat elders in de gemeente al plannen zijn voor woningbouw die beter zouden kunnen voorzien in de behoefte.

Reactie:

Hoewel de ontwikkelaar niet verplicht is om te voldoen aan de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022, zijn er wel 46 betaalbare appartementen in het plan opgenomen. In zienswijze 1 is een kopje “noodzaak bouwplan” opgenomen, waarin uitgebreid op dit onderwerp wordt ingegaan. Om te herhaling te voorkomen, verwijzen wij korthedshalve naar zienswijze 1.

Conclusie zienswijze 27

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of een andere invulling te geven en de omgevingsvergunning niet te verlenen.



**Leidschendam-
Voorburg**

3.7 INDIENER(S) PREMATURE ZIENSWIJZE

In meerdere zienswijzen is naar voren gebracht dat sprake was van het indienen van prematuur zienswijzen, gericht tegen inmiddels ingetrokken aanvragen. Desondanks zijn deze zienswijzen in de beoordeling betrokken, mede omdat zij aanleiding hebben gegeven tot het indienen van de onderhavige, aangepaste aanvraag. In de nieuwe aanvraag is onder meer de in- en uitrit van de parkeergarage verplaatst, zijn de tekeningen met betrekking tot de parkeerplaatsen verduidelijkt en is voldaan aan de toepasselijke NEN-normen. De overige in de eerdere zienswijzen aangehaalde punten zijn eveneens aan bod gekomen in de recent ingediende zienswijzen.

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande 27 zienswijzen zien wij geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.