

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Nieuw Mariënpark”

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

Collegevergadering d.d. 26 januari 2016
Raadsvergadering d.d. 1 maart 2016
Behorende bij raadsbesluit 2016 /

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “NIEUW MARIËNPARK”

1. INLEIDING

Het projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark”, welke bestaat uit een ontwerpbesluit omgevingsvergunning, een ontwerpbesluit hogere grenswaarden en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (afgegeven door de raad op 17 november 2015), heeft ingevolge artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ter inzage gelegen van donderdag 26 november 2015 t/m woensdag 6 januari 2016.

In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn allen ontvankelijk.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende ‘zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In de tabel op pagina 3 is aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn en wanneer de betreffende mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen zijn ingediend. De Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de Wbp is deze zienswijzennota, voor zover het betreft natuurlijke personen, geanonimiseerd. Meer hierover leest u in paragraaf 2.3.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De betreffende zienswijzen zijn afzonderlijk samengevat en voorzien van de reactie van het college/de gemeenteraad met de daarbij behorende conclusie.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark” zijn daarover 3 unieke¹ schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 Overzicht zienswijzen

| Nr. | Verseon- nummer | Indiener | Adres | PC/Plaats | Datum ingekomen |
|-----|--------------------|---|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. | 1458655 | Participatieraad Leidschendam-Voorburg | Burgemeester Feithplein 95a | 2273 BW Voorburg | 3 december 2015 |
| 1a. | 1468583 | Centrale Cliëntenraad Florence | Tarwekamp 143 | 2592 XK Den Haag | 18 december 2015 |
| 2. | 1462132 | Castellum Projectontwikkeling bv | Laan van Scheltema 27 | 2548 AW Den Haag | 9 december 2015 |
| 3. | 1477704 | Indiener(s) zienswijze 3 | Anoniem | Anoniem | 4 januari 2016 |

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark” heeft ter inzage gelegen van donderdag 26 november 2015 t/m woensdag 6 januari 2016. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd, worden bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op donderdag 7 januari 2016. Zienswijzen met als registratiedatum 7 januari 2016 worden daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend.

Alle zienswijzen, die schriftelijk over het projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark” zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten) en daarmee tijdig ingediend.

2.3 Anonimiseren zienswijzen

De Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de Wbp 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 zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon, tenzij zij onmiddellijk herleidbaar zijn tot een natuurlijke persoon. De namen van deze ondernemingen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de zienswijzeprocedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat de zienswijzen in de navolgende tekst elektronisch beschikbaar worden gesteld, zijn ze gerubriceerd op nummer (indiener(s) zienswijze 1, indiener(s) zienswijze 2 enz.), zodat de tekst geen NAW- gegevens van natuurlijke personen bevat.

Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indieners zienswijzen Projectafwijkingsbesluit “Nieuw Mariënpark” opgesteld. Dat overzicht wordt niet op papier dan wel elektronisch beschikbaar gesteld.

¹ Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

3. Beantwoording van de zienswijzen

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad en/of het college. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit "Nieuw Mariënpark".

01. Participatieraad Leidschendam-Voorburg

01a. Centrale Cliëntenraad Florence

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant geeft aan dat het aantal ouderen en dus ook het aantal dat zorg behoeft naar verwachting in het komend decennium aanmerkelijk zal toenemen. Voor de komende periode is het dan ook van belang dat ouderen een palet aan zorgvoorzieningen dicht bij huis voorhanden hebben en dat tevens die zorg op maat geleverd kan worden. Het oorspronkelijke plan Mariënpark voorzag daarin adequaat. In het thans voorliggende plan zijn tal van voorzieningen zoals ruimten voor ontmoeting, diverse vormen van eerstelijnszorg, fysiotherapie e.d. niet meer opgenomen. Reclamant betreurt dat zeer en verwacht dat dit op relatief korte termijn een probleem op wijk- en buurtniveau gaat worden;
2. Reclamant geeft aan dat de voorgenomen bouw van de zorgwoningen nog niet definitief lijkt te zijn, omdat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat deel project D geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag. Reclamant acht het echter van groot belang dat de zorgwoningen er ook in dit deel van de gemeente komen om aan de voorziene groeiende vraag van ouderen te kunnen voldoen;
3. Reclamant verzoekt het college en de raad met de diverse marktpartijen te bezien op welke wijze de zorgvoorzieningen voor ouderen in de nieuwe plannen alsnog kunnen worden betrokken en ingevuld. Reclamant acht o.a. het opnemen van een sociale ontmoetingsruimte voor ouderen op de begane grond van groot belang.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad 1:

Op 1 september 2015 hebben wij van Blauwhoed Projectontwikkeling B.V een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de realisatie van het project Nieuw Mariënpark voor blok A, B en C. Dit betreft niet de voortzetting van het eerdere plan van Vidomes, maar een nieuwe aanvraag welke wij aan van het thans geldende beleid en de ruimtelijke kaders dienen te toetsen.

Voor wat betreft de vermindering van de zorggerelateerde commerciële functies die in het bestemmingsplan waren voorzien op de begane grond van de bouwdelen B en C is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat: *"Oorspronkelijk was het de bedoeling om in Nieuw Mariënpark een wijkservicecentrum te creëren. Op dit moment is er geen initiatief voor de realisatie van een wijkservicecentrum en daarom maakt dat geen deel uit van dit plan. Vidomes had met de bedrijfsmatige/commerciële plint de intenties dit te verhuren aan kleinschalige diensten, zoals fysiotherapie, kapper en pedicure. Lange tijd heeft Vidomes deze plint onder de aandacht gebracht bij potentiële huurders. Helaas hebben er te weinig potentiële huurders zich gemeld. Ook de commerciële plinten even verderop aan de J.S. Bachlaan blijken moeilijk verhuurbaar te zijn. De markt voor dergelijke initiatieven is helaas te laag gebleken"*.

Over het voorzieningenniveau voor de omgeving van Mariënpark merken wij op dat veel voor de omgeving belangrijke voorzieningen voor zorg en dienstverlening die in het plan van Vidomes waren opgenomen nu zijn ondergebracht in het bestaande gebouw Mariënhove (Atriumgebouw) op de locatie Mariënpark. In het Atriumgebouw biedt Florence 7 x 24 uren zorg- en dienstverlening, dagbesteding, ontmoetingscentrum met activiteiten 6 dagen per week met de mogelijkheid voor dagelijkse warme maaltijden. In hetzelfde gebouw biedt Florence maatwerkvoorziening begeleiding aan op basis van de gemeentelijke indicaties WMO. De activiteiten in het Atriumgebouw van het Mariënpark zijn onderdeel van het dekkend netwerk van Wmo-voorzieningen. Florence heeft ons geïnformeerd dat zij momenteel

gesprekken voert met huisartsen en fysiotherapeuten over het vestigen van hun praktijken in het Atriumgebouw of in de omgeving van Mariënpark.

Ad 2:

In zowel de Ruimtelijke onderbouwing, als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is opgenomen dat deelproject D geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag, maar wel een onderdeel is van de totale ontwikkeling. Het projectafwijkingsbesluit ziet enkel op de onderdelen van het plan welke in strijd zijn met de bestemmingsplan voorschriften. De zorgwoningen van deelproject D zijn niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor deze ook niet zijn opgenomen in het projectafwijkingsbesluit.

Op 21 december 2015 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 74 appartementen met zorg in het project Nieuw Mariënpark te Leidschendam. Deze omgevingsvergunning wordt in een separate procedure behandeld. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het bouwplan het geheel omvat, dus niet alleen blok A, B en C, maar ook D. De ontwikkelaar is verplicht binnen 36 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning het gehele bouwplan te realiseren.

Ad 3:

De gemeente is geen initiatiefnemer of partij in de realisatie van Nieuw Mariënpark en kan derhalve ook niet bepalen dat er op de begane grond een sociale ontmoetingsruimte voor ouderen moet komen. De maatschappelijke voorzieningen in het plan van Vidomes maakten onderdeel uit van het totale opvang- en zorgprogramma van Florence. Gezien de nieuwe zorgwetgeving (scheiding van zorg en wonen) beperkt Florence zich nu in de nieuwbouw tot de zorg in de zorgwoningen (deelproject D) en vervallen de maatschappelijke functies in de deelprojecten B en C.

Onder ad 1 hebben wij reeds toegelicht dat veel voorzieningen voor zorg en dienstverlening die in het plan van Vidomes waren opgenomen nu zijn ondergebracht in het bestaande gebouw Mariënhove (Atriumgebouw) op de locatie Mariënpark. Voorts merken wij op dat wij voortdurend in gesprek zijn met de zorgverleners in de gemeente, waaronder de zorgverleners in en rondom de Mariënpark, over het voorzieningenaanbod in de stad.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.

02. Castellum Projectontwikkeling bv

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant stelt dat het college in afwijking van haar eigen voorkeurswaarde nu het zakelijke belang zwaarder laat wegen dan de gezondheid van haar inwoners. Reclamant vraagt zich af waarom nu een ontheffing wordt verleend voor dit project en destijds niet voor zijn eigen project;
2. Reclamant verzoekt, op basis van het gelijkheidsbeginsel, om het besluit voor de hogere grenswaarden te herzien of adequate maatregelen te nemen om het complex wel binnen de norm te kunnen realiseren.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad 1 en 2:

Het college van Burgemeester en Wethouders hebben reeds op 15 juli 2014 de hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan Nieuw Mariënpark vastgesteld. Nu het plan anders is gedimensioneerd dan het eerdere plan waarvoor het bestemmingsplan met het besluit hogere grenswaarden is vastgesteld, zijn een nieuw geluidrapport en een aanpassing van de hogere grenswaarden nodig voor woningen in Blok C.

Op grond van de onderzoeksresultaten hebben wij, conform de Wet geluidhinder, overwogen dat de maximale toegestane grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden en dat vanwege stedenbouwkundige, financiële en/of technische redenen geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast hebben wij overwogen dat is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van

ons beleid. Het eigen project van reclamant voldeed destijds niet aan deze voorwaarden, zodat van vergelijkbare gevallen in de zin van het gelijkheidsbeginsel geen sprake is. Wij zien dan ook geen reden af te zien van ons voornemen tot vaststelling van het besluit hogere grenswaarden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.

03. Indiener(s) zienswijze 3

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant geeft aan dat er geen sociale huurwoningen meer worden gerealiseerd. Deze zijn zonder verantwoording geschrapt uit het plan;
2. Reclamant geeft aan dat er 2000 m² zorggerelateerd vastgoed niet meer wordt gerealiseerd. De commerciële partij kan deze commercieel niet verkoopbare ruimtes schrappen uit het project en hiermee de baten van het project voor zichzelf vergroten. Aan wie komen de baten die hieruit voortvloeien ten goede;
3. Reclamant geeft aan dat er een gelijk aantal vierkante meters aan commercieel vastgoed wordt gerealiseerd waardoor de inkomsten voor de projectontwikkelaar minstens gelijk zijn gebleven, dan wel veel hoger zijn geworden door de ruimere opzet en het schrappen van een dure parkeergarage. Aan wie komen de baten die hieruit voortvloeien ten goede;
4. Reclamant geeft aan dat er circa 130 gebouwde parkeerplaatsen minder worden gerealiseerd. Doordat de parkeerplaatsen bovengronds worden gerealiseerd gaat dit tevens ten koste van de ruimtelijke kwaliteit aan het park;
5. Reclamant geeft aan dat er ondanks het feit dat er 9000 m² minder vastgoed wordt gerealiseerd er geen oplossing is aangedragen om aan de Wet Geluidshinder te voldoen. Dit is kwalitatief onwenselijk en daarom mag hier geen vrijstelling voor worden verleend;
6. Reclamant geeft aan dat de beoogde maatschappelijke kaders, die eerder door de gemeente zijn gesteld, niet worden gehaald;
7. Reclamant geeft aan dat het bouwplan in strijd is met de grondexploitatiewet, omdat het bestemmingsplan tot stand is gekomen op basis van het voorgaande programma van Vidomes en het daarbij behorende grondexploitatieplan. De gemeente dient nu een grondexploitatieplan op te stellen, zodat de post anterieure overeenkomst kan worden onderbouwd;
8. Reclamant geeft aan dat de sociaal maatschappelijke doelstellingen onvoldoende worden behartigd, ten gunste van de projectontwikkelaar en aangehaakte beleggers met commerciële belangen;
9. Reclamant geeft aan dat de gemeente een grondexploitatieplan dient op te stellen op basis van beide plannen, zowel het oude plan van Vidomes en het nieuwe plan van Blauwhoed. Hierdoor kan dan worden verantwoord of er sprake is van de zelfde grondopbrengsten;
10. Reclamant geeft aan dat indien er sprake is van een substantiële verbetering, het plan opnieuw getoetst dient te worden aan het beleid ten aanzien van sociale woningbouw;
11. Reclamant geeft aan dat indien het plan wel past binnen het beleid dit dan alsnog ter discussie moet worden gesteld, omdat de buurt nooit een massaal plan wilden en het huidige plan alsnog buitenproportioneel wordt ervaren door de buurt;
12. Reclamant geeft aan dat indien het plan wel past binnen het beleid, maar de gemeente van mening is dat er niet meer kan worden afgeweken van dit plan, dan dienen de extra inkomsten in een (verevenings)fonds te worden opgenomen zoals beschreven in het "Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040" zodat sturing mogelijk wordt gemaakt en dit ten goede komt aan andere sociale woningbouw/maatschappelijke doeleinden;
13. Reclamant stelt dat de gemeente in de anterieure overeenkomst met Vidomes een en ander heeft vastgelegd zoals een anti-speculatie beding en het recht van eerste koop, zodat de gemeente in haar faciliterende rol sturing kan houden op de maatschappelijke en financiële kaders die zijn afgesproken. Tevens zouden er afspraken gemaakt moeten zijn over de fasering en het (niet) realiseren van bouwdelen in het plan zodat de realisering van sociaal maatschappelijk vastgoed is geborgd;
14. Reclamant stelt dat de gemeente moet beoordelen of dit project al dan niet juist is aanbesteed.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad 1, 2 en 3:

Op 1 september 2015 hebben wij van Blauwhoed Projectontwikkeling B.V een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de realisatie van het project Nieuw Mariënpark voor blok A, B en C. Dit betreft niet de voortzetting van het eerdere plan van Vidomes, maar een nieuwe aanvraag welke wij aan van het thans geldende beleid en de ruimtelijke kaders en actuele wet- en regelgeving dienen te toetsen.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen merken wij op dat bouwdeel D, geen deel uitmakend van dit projectbesluit, maar wel onderdeel van het totale plan voor deze locatie, bestaat uit 74 zelfstandige (zorg)woningen in de sociale huursector. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt wordt in het totale plan dus wel degelijk voorzien in de realisatie van sociale huurwoningen.

Voor wat betreft de vermindering van het maatschappelijke vastgoed wat in het bestemmingsplan was voorzien op de begane grond van de bouwdelen B en C is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat: *“Oorspronkelijk was het de bedoeling om in Nieuw Mariënpark een wijkservicecentrum te creëren. Op dit moment is er geen initiatief voor de realisatie van een wijkservicecentrum en daarom maakt dat geen deel uit van dit plan. Vidomes had met de bedrijfsmatige/commerciële plint de intenties dit te verhuren aan kleinschalige diensten, zoals fysiotherapie, kapper en pedicure. Lange tijd heeft Vidomes deze plint onder de aandacht gebracht bij potentiële huurders. Helaas hebben er te weinig potentiële huurders zich gemeld. Ook de commerciële plinten even verderop aan de J.S. Bachlaan blijken moeilijk verhuurbaar te zijn. De markt voor dergelijke initiatieven is helaas te laag gebleken”.*

Met dit projectbesluit wordt in het vigerende bestemmingsplan de “commerciële plint” op de begane grond van blok B/C gewijzigd en wordt akkoord gegaan met woningbouw. Dit, nu de commerciële plint niet kon worden ingevuld. Ongeacht of de gemeente het realiseren van nieuwe maatschappelijke functies in het gebied Mariënpark wenselijk vindt, heeft de gemeente geen middel tot haar beschikking om private partijen daartoe te dwingen. De gemeente heeft verder geen invloed op of inzicht in de baten van dit project. De plinten in blok B/C worden met dit projectbesluit op verzoek van Blauwhoed met een bestemmingswijziging voorzien, nu de vigerende commerciële plinten niet realiseerbaar zijn gebleken en er overigens wel voldoende vraag is naar de woningen die Blauwhoed aldaar met dit plan wil gaan realiseren.

Ad 4:

Goudappel Coffeng heeft in 2008 een parkeerbalans opgesteld voor het oude plan van Vidomes, die in het vigerende bestemmingsplan uit 2012 nog een keer is geactualiseerd. Het plan is op enkele onderdelen gewijzigd en daarom heeft Goudappel Coffeng een actualisering van de parkeerbalans uitgevoerd. De actualisering parkeerbalans Nieuw Mariënpark d.d. 12 oktober 2015 wijst uit dat met het toevoegen van 146 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen (Nota 2012) van de gemeente. Hiervan zijn 74 gelegen in de half verdiepte stallingvoorziening voor auto's en de 'parkeerkoffer' op eigen terrein. De resterende parkeerplaatsen liggen verspreid over de hoven en langs de straten.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, worden de parkeerplaatsen niet alle bovengronds, maar deels in een half verdiepte stallingsvoorziening onder bouwdelen B en C gerealiseerd. Gelet op het feit dat deze parkeerplaatsen niet zichtbaar zijn vanuit het park, kan er naar onze mening geen sprake zijn van de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het park. Het positieve advies dat de gemeentelijke welstandscommissie over het bouwplan heeft uitgebracht bevestigt dit.

Ad 5:

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft reeds op 15 juli 2014 de hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan Nieuw Mariënpark vastgesteld. Nu het plan anders is gedimensioneerd dan het eerdere plan waarvoor het bestemmingsplan met het besluit hogere grenswaarden is vastgesteld, zijn een nieuw geluidrapport en een aanpassing van de hogere grenswaarden nodig voor woningen in Blok C.

Op grond van de onderzoeksresultaten hebben wij, conform de Wet geluidhinder, overwogen dat de maximale toegestane grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden en dat vanwege stedenbouwkundige, financiële en/of technische redenen geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van

48 dB. Daarnaast hebben wij overwogen dat is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van ons geluidsbeleid. Wij zien dan ook geen reden af te zien van ons voornemen tot vaststelling van het besluit hogere grenswaarden.

Ad 6:

Het oorspronkelijke plan Nieuw Mariënpark was (onder meer) gebaseerd op de realisatie van een verzorgingshuis “oude stijl”. Met de nieuwe zorgwetgeving wordt het verzorgingshuis “oude stijl” niet meer gefinancierd en is deze daarom ook niet in het nieuwe plan voor Nieuw Mariënpark opgenomen. Wel worden in bouwdeel D van de nieuwbouw zorgwoningen gerealiseerd voor ouderen die zwaardere zorg nodig hebben.

Binnen het kader van het bestemmingsplan en dit projectbesluit is het aan de ontwikkelaar en de zorginstelling om eventuele maatschappelijke activiteiten in het nieuwbouwplan nog nader vorm te geven. Dit vormgeven (en daarmee realiseren) is echter wel afhankelijk van marktwerking en is niet afdwingbaar door de gemeente.

Ad 7:

In de Wet ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat bij een planologisch besluit, dat één van de in het Bro aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, de exploitatiekosten (waaronder plankosten) die met dat besluit en de eventuele levering van gronden samenhangen op de initiatiefnemer(s) worden verhaald door middel van een exploitatieplan. Op basis van artikel 6.12, lid 2, Wro, kan het bevoegde gezag afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. Hieronder wordt bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst verstaan.

Blauwhoed dient, als opvolgende grondeigenaar, bij de gemeente een bouwplan in, dat deels afwijkt van het bestemmingsplan. De gemeente heeft dan het recht om, in plaats van het opstellen van een exploitatieplan, een anterieure overeenkomst met Blauwhoed te sluiten, voor het verhaal van exploitatiekosten. Er is immers sprake van een nieuwe exploitant en een nieuw bouwplan, dat deels afwijkt van het bestemmingsplan.

De handelwijze van de gemeente is overeenkomstig de situatie van elke willekeurig andere grondeigenaar, die een bouwplan indient dat afwijkt van het bestemmingsplan.

Ad 8:

Zoals wij reeds eerder hebben aangegeven onder ad 1, betreft dit project niet de voortzetting van het eerdere plan van Vidomes, maar een nieuwe aanvraag welke wij aan van het thans geldende beleid en de ruimtelijke kaders dienen te toetsen.

De gemeente streeft bij elke woningbouwlocatie naar een aandeel van 30% sociale woningen, dus met een huur beneden de huurprijsgrens. Er worden in het totale plan 74 zorgwoningen gerealiseerd die voldoen aan de definitie voor sociale woningbouw. Dat die woningen bestemd zijn voor bepaalde doelgroepen, in dit geval mensen met een zorgbehoefte, doet daaraan niet af. De gemeente toetst, net zoals bij andere plannen, of het ingediende plan ruimtelijk voldoet. Dat is bij het plan van Blauwhoed het geval. De vraag of en hoeveel winst Blauwhoed maakt, is geen gemeentelijke aangelegenheid. Dat speelt geen rol bij de toetsing van ruimtelijke plannen; de gemeente is ook niet gerechtigd dit aspect in haar beoordeling van het bouwplan van Blauwhoed te betrekken.

Ad 9:

In aanvulling op hetgeen wij reeds hebben vermeld onder ad 6, zijn wij van mening dat er geen enkele wettelijke basis is voor het opstellen van een grondexploitatieplan voor een bouwplan dat niet meer wordt gerealiseerd, noch om een dergelijk plan te betrekken bij de beoordeling van een nieuw bouwplan.

Ad 10:

Wij verwijzen naar onze inhoudelijke reactie onder ad 8.

Ad 11:

Het thans voorliggende plan voldoet aan het beleid en het door de gemeente gehanteerde uitgangspunt 30% sociale woningbouw. Gelet op de bouwvolumes die het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan Nieuw Mariënpark mogelijk maakt zien wij geen aanleiding om dit opnieuw ter discussie te stellen. Wij merken slechts op dat het nu voorliggende bouwplan voorziet in kleinere

bouwmassa's dan op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk zou zijn. De strijdigheden in het projectafwijkingsbesluit zien ook enkel op het gebruik van de gronden en niet op overschrijdingen van het bouwvolume.

Reclamant voert aan dat de buurt nooit een massaal plan wou en dat het huidige plan alsnog buitenproportioneel wordt ervaren door de buurt. Tegen het bestemmingsplan zijn destijds inderdaad door 48 personen zienswijzen ingediend en is vervolgens door 2 personen, waaronder reclamant, beroep ingesteld bij de Raad van State. Het beroep van reclamant is toen echter niet ontvankelijk verklaard en het andere beroep is ongegrond verklaard (ECLI:NL:RVS:2013:CA3693). Tegen het huidige ontwerp-projectafwijkingsbesluit zijn echter geen zienswijzen door andere (belanghebbende) omwonenden ingediend. Hieruit maken wij dan ook op dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aanvoert, de overige omwonenden klaarblijkelijk geen bezwaren hebben tegen het huidige plan of in elk geval dat reclamant niet spreekt namens 'de buurt'.

Ad 12:

Zoals wij reeds in ad 11 hebben vermeld voldoet het thans voorliggende plan aan ons beleid. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aanvoert kan bovenplanse verevening via fondsvorming echter alleen als hiervoor een basis ligt in een Structuurvisie. De huidige Structuurvisie "Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012" en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma bevatten deze basis niet. In de raadsbrief "Sociale woningbouw" d.d. 24 september 2013 (873667/904756), welke reclamant eveneens als bijlage heeft bijgevoegd, is tevens opgenomen dat: *"Wij willen bij de herijking van het Uitvoeringsprogramma (elke vier jaar) bekijken of er aanleidingen ontstaan om een dergelijk fonds in te stellen"*. Het opnemen van de eventuele extra inkomsten in een (verevenings)fonds is op dit moment dan ook niet mogelijk.

Ad 13:

In de anterieure overeenkomst met Vidomes is destijds opgenomen dat indien Vidomes het bouwplan niet binnen bepaalde termijnen zou realiseren, de gemeente dan recht had op terug levering van de gronden. De gemeente heeft hier echter geen gebruik van gemaakt, omdat realisatie van een bouwplan door een andere partij, in casu Blauwhoed, de voorkeur had.

Ad 14:

Er is geen sprake van een aanbestedingsplicht, omdat Vidomes als particuliere partij vrij is om haar gronden te verkopen aan wie zij wenst. De gemeente heeft de benodigde gronden destijds voor een marktconforme prijs aan Vidomes verkocht. Gelet hierop is de gemeente geen partij meer en hebben wij ook geen invloed gehad en kunnen hebben op de gunning van het project aan Blauwhoed. Reclamant veronderstelt klaarblijkelijk dat de gemeente, overeenkomstig de "Nota Grondbeleid Gemeente Leidschendam-Voorburg 2011", als opdrachtgever heeft gehandeld. Maar dat is hier absoluut niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het projectafwijkingsbesluit.

Tenslotte willen wij nog opmerken dat wij ons absoluut niet herkennen in de weergave van reclamant over het gevoerde gesprek met wethouder Bruines. Zonder hier inhoudelijk op in te gaan is dit naar onze mening slechts gedeeltelijk correct weergegeven. Wij willen onze reactie hierbij laten omdat reclamant hierover verder geen vragen stelt of een standpunt verwoordt.