



Datum 24 juni 2025

Nummer 4227

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen planoptimalisatie Diaconessenhuis

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. De planoptimalisatie van de Kavelambitie Diaconessenhuis vast te stellen, zoals opgenomen 'Optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis'.
- b. Het college de opdracht te geven het plan samen met de eigenaar verder uit te werken, de anterieure overeenkomst aan te gaan en toe te werken naar een omgevingsvergunning.
- c. Vast te stellen dat bindend advies op grond van artikel 1 van het 'Besluit Adviesrecht gemeenteraad en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Leidschendam-Voorburg' niet vereist is voor het aanvragen van omgevingsvergunning(en) ten behoeve van het bouwplan Diaconessenhuis, wanneer die aanvragen in overeenstemming zijn met de 'Optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis' en de overige, niet gewijzigde uitgangspunten uit de Kavelambitie Diaconessenhuis.

2. Aanleiding

Reinier de Graaf was de eigenaar van het Diaconessenhuis en de omliggende grond. Reinier de Graaf heeft de gemeente benaderd, omdat er voornemens waren om het vastgoed te verkopen. De gemeente heeft met Reinier de Graaf een intentieovereenkomst afgesloten. Tijdens de intentiefase is een participatietraject met omwonenden doorlopen en is een kavelambitie opgesteld, waarin de randvoorwaarden, ambities en wensen zijn omschreven. Deze kavelambitie (dossiernummer 3066) is d.d. 17 januari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De kavelambitie werd aangenomen met enkele moties van de gemeenteraad. De moties droegen het college op rekening te houden met de verkeersveiligheid rondom IKC de Telescoop, een groen aanzicht en om ondergronds parkeren te onderzoeken.

Reinier de Graaf heeft vervolgens het vastgoed verkocht aan Woonhave Ontwikkeling B.V., hierna te noemen 'initiatiefnemer'.

Daarna startte de overleggen met de initiatiefnemer en zijn de verschillende opgaven onderzocht. Dit heeft geleid tot een pakket aan maatregelen en aanpassing van het voorgenomen bouwplan voor de herontwikkeling; de planoptimalisatie.

De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om bij het voorgenomen bouwplan de ambities van de kavelambitie te optimaliseren op de volgende punten:

- Archeologie;
- Parkeren;
- Bouwenveloppe en (bouw-)programma;
- Verordening sociale en middeldure woningen.

In samenwerking met de gemeente is de afgelopen periode gewerkt aan de optimalisatie van het plan op bovenstaande punten. In dit proces is met de omgeving en belanghebbenden geparticipeerd in 2 bijeenkomsten.

De Kavelambitie maakte enkel nieuwbouw op de bestaande fundering mogelijk. Voor de gemeenteraad ligt nu een geoptimaliseerd plan, met meer woningen, een betere ruimtelijke inpassing en verankering in het gebied, een betere oplossing voor parkeren die de kwaliteit van de buitenruimte ten goede komt en mogelijkheden om het cultureel erfgoed (wat ondergronds verstopt zit) zichtbaar en beleefbaar te maken.

In dit raadsvoorstel vraagt het college aan de gemeenteraad in te stemmen met het voorstel om enkele uitgangspunten uit de Kavelambitie Diaconessenhuis te optimaliseren. Daarnaast wordt in dit raadsvoorstel ingegaan op motie 711 Parkeren Kavelambitie Diaconessenhuis en motie 714 verkeersveiligheid rond IKC de Telescoop. Motie 712 Groen Aanzicht verzoekt een groengevel toe te passen bij niet alleen de eerste woonlaag maar ook hoger. Dit wordt uitgewerkt in de DO-fase en zal niet verder in dit raadsvoorstel worden benoemd. Daarnaast informeert het college in dit raadsvoorstel de raad over het participatieproces met omwonenden.

3. Afwegingen

In dit hoofdstuk worden de optimalisaties ten opzichte van de Kavelambitie puntsgewijs benoemd. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt stil gestaan bij de vervolgstappen. De optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis is een uitgebreide toelichting op de optimalisaties en geeft de verbeeldingen weer.

- **Optimalisatie Archeologie**

Op grond van de kavelambitie zou nieuwbouw uitsluitend mogelijk zijn op de bestaande funderingscontour, omdat het terrein voor een groot deel binnen het beschermde archeologische rijksmonument Forum Hadriani ligt. Ten tijde van het opstellen van de Kavelambitie was er nog geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd, waardoor archeologie vooral beperkingen, en geen kansen, voor de nieuwe ontwikkeling zou betekenen. De initiatiefnemer zag hierin optimalisatiemogelijkheden door archeologisch onderzoek te doen. In samenwerking met de gemeente, provincie en het Rijk is archeologisch onderzoek uitgevoerd om de waarde en locatie van de archeologische resten beter in beeld te krijgen. Dit archeologisch onderzoek bestond uit

bureauonderzoek en veldonderzoek. De uitkomsten zijn dat op de locatie behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Op de noordoosthoek van het plangebied kunnen deze resten archeologische worden opgegraven. De archeologische waarden worden ex situ behouden buiten het plangebied. Dit betekent dat de archeologische vondsten worden opgegraven en niet op de plek zelf worden bewaard. De vondsten worden buiten het gebied waar gebouwd of gewerkt opgeslagen. Dit gebeurt alleen als de gemeente dat nodig vindt voor de uitvoering van het bouwplan.

Het is op dit moment nog niet toegestaan om het bouwvlak te vergroten binnen het gebied dat een rijksmonument is. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) beslist hierover. Zij doen dit op basis van het eindrapport van het archeologisch onderzoek en het bouwplan dat wordt ingediend. Een formeel besluit loopt via een omgevingsvergunning.

Het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologische waarden op het terrein is een wens van zowel de ontwikkelaar als de gemeente. Het gaat hierbij dan met name over de verbetering van de zichtbaarheid van Forum Hadriani als onderdeel van de Romeinse Limes. Forum Hadriani is in 2021 aangewezen als Unesco werelderfgoed. Bij het maken en beoordelen van het bouwplan en het inrichtingsplan wordt er daarom gekeken hoe het Romeinse erfgoed beter zichtbaar gemaakt kan worden voor bezoekers.

- Optimalisatie Parkeren

Bij het opstellen van de Kavelambitie is gekozen voor maximale bescherming van het cultureel erfgoed en het rijksmonument. Daardoor werd de voorwaarde gesteld dat alleen gebouwd mag worden op de bestaande fundering en binnen de vorm van het oude gebouw. Uitbreiding van de fundering of het plaatsen van extra heipalen zou conform de Kavelambitie niet zijn toegestaan. De bestaande fundering kan weinig gewicht dragen. Dit zorgt voor veel beperkingen in wat er nieuw gebouwd kan worden. Ook mag de grond niet geroerd worden. Daarom is ondergronds parkeren op basis van de Kavelambitie niet mogelijk.

Voor de ontwikkelaar was dit een belangrijke reden om toch verder te kijken naar de archeologische situatie. De ontwikkelaar wilde onderzoeken of er toch meer mogelijk is op deze plek. Door bureauonderzoek ontstond het vermoeden dat de grond rondom en onder het huidige gebouw en de grond in de noordoosthoek verstoord is. Dit gaf aanleiding voor veldonderzoek en bij positief resultaat van dat onderzoek de mogelijkheid om de kavelambitie te optimaliseren en invulling te geven aan de door de gemeenteraad aangenomen moties bij het vaststellen van de kavelambitie.

In het geoptimaliseerde voorstel van de ontwikkelaar komt het parkeren voor bewoners in een ondergrondse garage. Dit sluit aan bij motie 711 Parkeren Kavelambitie Diaconessenhuis. De ontwikkelaar wil het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht houden door het ondergronds te maken.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de ontwikkeling ook met ondergronds parkeren voor bewoners kan voldoen aan de door de raad vastgestelde parkeernormen.

- **Optimalisatie Bouwenveloppe**

Na het archeologisch onderzoek zijn de gemeente en de ontwikkelaar met elkaar in gesprek gegaan over het verruimen van de grenzen waarbinnen gebouwd mag worden, zoals eerder vastgelegd in de bouwenveloppe van de Kavelambitie.

Door deze ruimere bouwgrenzen te gebruiken, ontstaat er meer ruimte voor kwaliteitsverbeteringen ten opzichte van het eerdere plan. Het gaat dan om:

- De mogelijkheid om toch ondergronds parkeren te realiseren;
- De kans om de gebouwen op een slimme en goede manier in de omgeving in te passen, waarbij rekening wordt gehouden met zaken zoals hoogte, zonlicht, doorkijkjes, uitzicht, erfgoed en de afstand tot de burelen.
- De mogelijkheid om meer woningen te bouwen.

In de bijlage treft u de beelden en onderbouwing van de optimalisatie van de Bouwenveloppe.

- **Afwijking Verordening sociale en middeldure woningen**

Met de Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 de middenhuur gereguleerd binnen het woningwaarderingsstelsels (WWS). Hierdoor zijn in het raadsvoorstel 'Tweede wijziging Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' (4264) de minimale gebruiksoppervlakte voor sociale en middeldure woningbouw gewijzigd. In het woonprogramma-model van Diaconessenhuis wordt 55 m2 gebruikersoppervlak het (gemiddeld) uitgangspunt voor het middeldure segment, in overeenstemming met de tweede wijziging van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022.

- **Motie Verkeersveiligheid**

De motie 714 Verkeersveiligheid rond IKC de Telescoop draagt het college op om de verkeersveiligheid rondom IKC de Telescoop zo groot mogelijk te maken. Vooropgesteld wordt dat de ontwikkeling van het Diaconessenhuis niet zorgt voor meer verkeer ten opzichte van het vroegere gebruik als ziekenhuis. Dit neemt niet weg dat het college en de ontwikkelaar een verkeersveilige Fonteynenburghlaan zeer belangrijk vinden. Een verkeersveilige aansluiting van de verschillende locaties (Diaconessenhuis, Fonteinkerk en de Telescoop) draagt daaraan bij. Daarom is er vanuit het project al een verkenning opgestart naar optimalisaties, zowel op het terrein van het Diaconessenhuis als in de directe omgeving. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het verleggen van de ontsluiting en het maken van plaatsen waar bakfietsen tijdelijk kunnen staan. In deze verkenning is logischerwijs ook IKC de Telescoop betrokken. Er is weinig ruimte rondom IKC de Telescoop, vanwege huidige infrastructuur en groen. In de verkenning worden alle varianten onderzocht op haalbaarheid en effectiviteit. Op basis van deze verkenning wordt een voorkeursoplossing ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Eventuele dilemma's worden daarbij scherp in beeld gebracht.

- **Publiek- en privaatrechtelijke vervolgstappen**

De 'Optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis' en de overige, niet gewijzigde uitgangspunten uit de Kavelambitie Diaconessenhuis worden aangemerkt met een door de gemeenteraad vastgesteld specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader. Door in te stemmen met de planoptimalisatie, stemt de raad dus automatisch in met de ruimtelijke kaders van het plan. Volgens artikel 1 van het 'Besluit Adviesrecht gemeenteraad en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Leidschendam-Voorburg' is het bindend advies dan niet langer vereist, voor zover de uitwerking van het plan in overeenstemming is met het ruimtelijk kader. De raad laat de verdere planuitwerking binnen de genoemde kaders van het plan over aan het college. Na het vaststellen van de planoptimalisatie Diaconessenhuis kan met de uitgangspunten uit het besluit een anterieure overeenkomst (artikel 13.13.1 Omgevingswet) worden opgesteld. Dit is een overeenkomst die het college sluit met de initiatiefnemer aan de hand van een voorlopig ontwerp (VO). In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over hoe het cultureel erfgoed zichtbaar gemaakt kan worden. Verder zullen er na dit besluit vergunningaanvragen gedaan worden voor losse activiteiten voor sloop- en archeologiewerkzaamheden. Wat betreft het rijksmonument beoordeelt en verleent de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de vergunningsaanvraag. Uiteindelijk zal het college bij een definitieve vergunningaanvraag het bouwplan en de bijbehorende BOPA-motivering van ontwikkelaars beoordelen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) alvorens zij de omgevingsvergunning verlenen.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De ontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Het wettelijke kostenverhaal wordt verhaald in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt het proces geborgd en worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over kosten van de inrichting van de openbare ruimte en eventuele grondoverdracht naar de gemeente.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De gemeente en de voormalige eigenaar, Reinier de Graaf, hebben een participatietraject met omwonenden doorlopen. Een kavelambitie is opgesteld, waarin de randvoorwaarden, ambities en wensen zijn omschreven. Deze kavelambitie is vastgesteld door de gemeenteraad.

De huidige eigenaar, Woonhave Ontwikkeling B.V., heeft het participatietraject met de buurt opgepakt, waarbij in april 2024 de eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn meegenomen in de planuitwerking. Op 14 mei 2025 heeft de tweede participatiebijeenkomst plaatsgevonden. De sfeer was rustig en positief. Het participatieniveau is een combinatie van informeren, raadplegen en samenspel. De uitkomsten van de tweede participatiebijeenkomst hebben geleid tot een keuzemodel met input voor de verkeersveiligheid en diverse optimalisaties, zoals opgenomen in de Optimalisatiebijlage.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Datum 24 juni 2025
Nummer 4227
Pagina 6/6

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

4227 Optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis

4227 Concept Raadsbesluit Vaststellen planoptimalisatie Diaconessenhuis