

Wat moet u weten over de bestemmingsplannen Landelijk en Stedelijk?

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft twee bestemmingsplannen voorbereid: één voor de kernen Stompwijk, Leidschendam en Voorburg (bestemmingsplan Stedelijk) en één voor vrijwel alle gronden buiten de bebouwde kom (bestemmingsplan Landelijk). Slechts enkele ontwikkelingsgebieden, zoals de plannen Schakenbosch en Vlietvoorde, volgen een eigen planologische procedure en vallen daardoor buiten het bereik van de twee bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen bevatten voor alle gronden in de gemeente een omschrijving hoe deze gronden gebruikt mogen worden en welke bouwmogelijkheden of andere werkzaamheden op deze gronden zijn toegestaan.

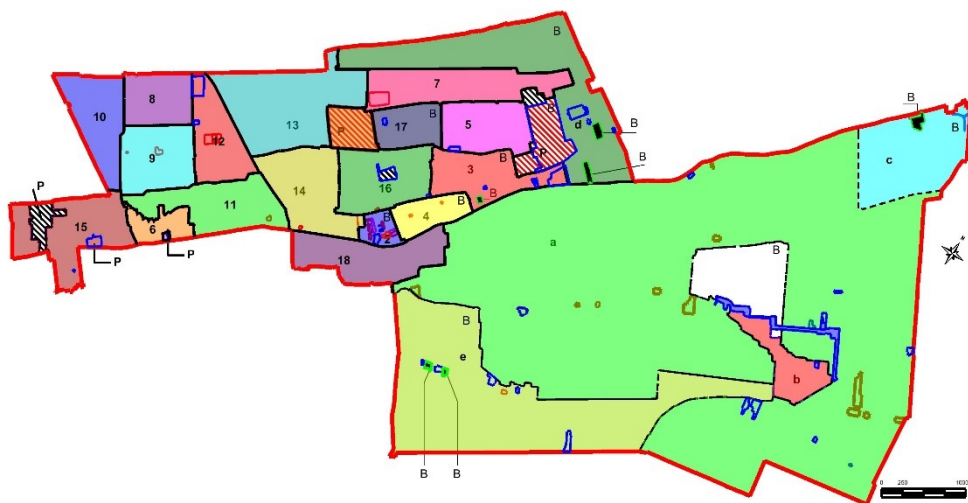
Bestemmingsplannen zijn uitgebreide documenten met vele pagina's tekst en bijlagen en bevatten juridische regels, een verbeelding (plankaart) en een uitgebreide toelichting. Dit document is bedoeld om u wegwijs te maken in de twee bestemmingsplannen en om makkelijker te achterhalen wat de verschillen zijn ten opzichte van de voorheen geleedende bestemmingsplannen. In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste vragen over de twee bestemmingsplannen op een rij gezet met een verwijzing naar de pagina waar die vraag wordt beantwoord:

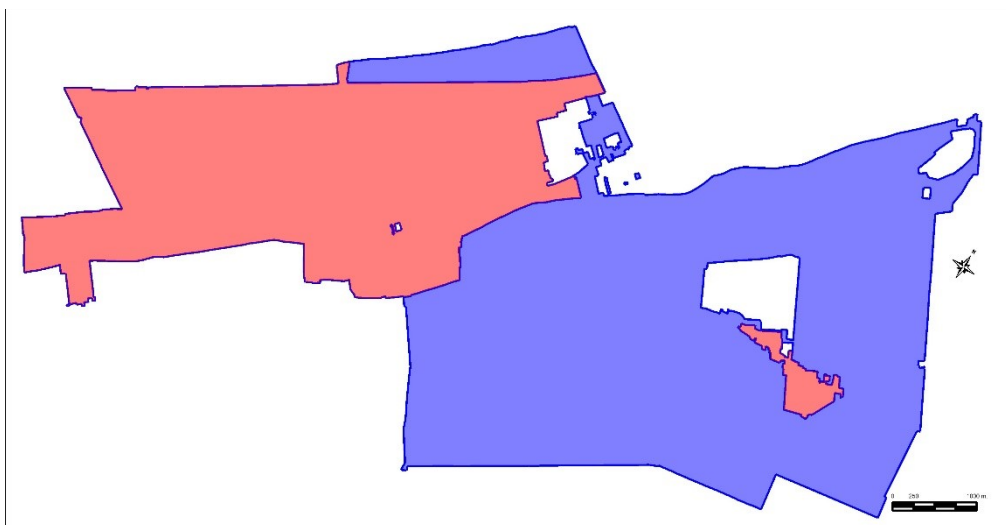
1. Waarom twee nieuwe bestemmingsplannen?.....	2
2. Wat is de relatie met het omgevingsplan en de omgevingsvisie?	4
3. Zijn in de bestemmingsplannen ontwikkelingen / ontwikkellocaties opgenomen?	6
3a Klein Plaspoelpolder	8
3b Het Beste Paard van Stal (Stompwijkseweg 20C)	10
3c De Tureluur (Middenweg/Kostverlorenweg).....	10
3d Weidevogelgebied Meerpolder.....	11
4. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande ruimtelijke plannen?.....	12
4a Versoepeling realisatie dakkapellen	12
4b Versoepeling realisatie fietsenbergingen voor de woning	13
4c Woningsplitsing en kamerbewoning	13
4d Geen tuinbestemmingen meer	13
4e Twee woonbestemmingen: gestapeld en grondgebonden.....	13
4f Naar vier Gemengde bestemmingen en één centrumbestemming	13
4g Naar vier horecacategorieën	14
4g Naar één groenbestemming	14

4h Nieuwe werkwijze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	14
4i omgang met wijzigingsbevoegdheden.....	15
4J Oostvlietweg 44A en 45A	15

1. Waarom twee nieuwe bestemmingsplannen?

Op dit moment heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg meer dan 100 ruimtelijke plannen. In deze plannen is aangegeven hoe de gronden binnen de gemeente gebruikt mogen worden en welke bouwmogelijkheden / andere werkzaamheden op deze gronden zijn toegestaan. Deze wijze van het bestemmen van gronden gaat in de toekomst veranderen met de komst van de Omgevingswet. Met de invoering van deze nieuwe wet op 1 januari 2022 beschikt de gemeente nog maar over één ruimtelijk plan voor het gehele grondgebied: het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de komende jaren alle beleidsstukken en alle verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving samengevoegd. Hierdoor wordt het omgevingsrecht in de toekomst meer inzichtelijk, meer samenhangend en eenduidiger.





Vergelijking tussen het huidige aantal en het nieuwe aantal bestemmingsplannen: in de huidige situatie is nog een lappendeken aan verschillende ruimtelijke plannen te zien.

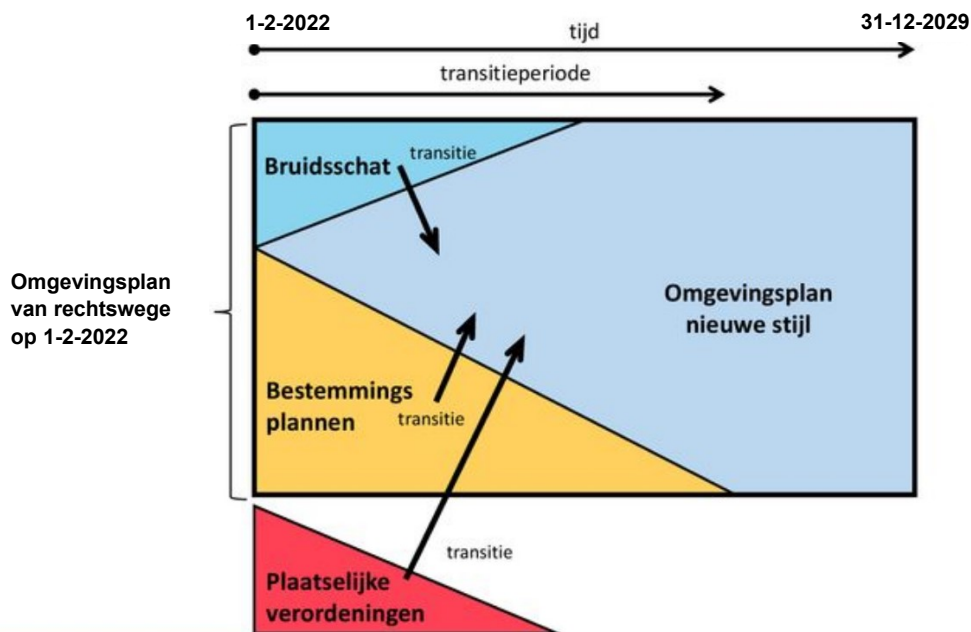
De twee bestemmingsplannen die nu worden voorbereid zijn een eerste, voorbereidende stap op weg naar het uiteindelijke omgevingsplan. Zodra de Omgevingswet in werking treedt worden deze twee bestemmingsplannen van rechtswege samengevoegd tot één omgevingsplan en worden alle verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan geïntegreerd in het omgevingsplan. Doordat we nu al twee grote bestemmingsplannen maken is de invoering van de Omgevingswet eenvoudiger en sneller te realiseren. Het samenvoegen van meer dan 100 ruimtelijke plannen is dan immers al achter de rug en de regels uit die verschillende plannen zijn dan al geïntegreerd tot één uniforme, meer eenduidige regeling voor de fysieke leefomgeving. Hierdoor kan, zodra de Omgevingswet in werking is getreden, direct worden gestart met het integreren van tientallen verordeningen en nieuw beleid in het omgevingsplan.

2. Wat is de relatie met het omgevingsplan en de omgevingsvisie?

De omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Fysieke leefomgeving is een breed begrip en bevat alles wat je buiten kan zien, aanraken, voelen of horen. Het gaat onder andere om gebouwen, gebruik van grond en alle activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor mensen of dieren (zoals evenementen, graafwerkzaamheden of lozingen in oopervlaktewater).

In de omgevingsvisie wordt de gewenste staat van de fysieke leefomgeving beschreven en hoe die globaal te bereiken. Dit kan leiden tot het formuleren van een aantal doelen, waarbij de inzet van juridische instrumenten zoals het omgevingsplan mogelijk is. De omgevingsvisie is alleen zelfbindend voor de gemeente. Het omgevingsplan bevat direct doorwerkende juridische regels waaraan een ieder zich te houden heeft, ook de gemeente zelf. Het omgevingsplan kan worden ingezet om de gewenste staat van de fysieke leefomgeving zoals beschreven in de omgevingsvisie te bereiken.

De twee bestemmingsplannen die nu voorliggen zijn nog geen omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet. Een omgevingsplan moet namelijk aan andere (digitale) standaarden voldoen dan het bestemmingsplan en kan pas worden vastgesteld als de Omgevingswet daadwerkelijk in werking is getreden. Daarnaast stel je idealiter pas een omgevingsplan op als je daarvoor met een omgevingsvisie bepaald hebt wat de gewenste staat van de fysieke leefomgeving is en hoe je dat wilt bereiken. Tot slot moeten in het omgevingsplan zowel de bruidsschat als gemeentelijke verordeningen worden verwerkt. De bruidsschat is een set aan rijksregels die wordt overgedragen aan de gemeenten. Iedere gemeente mag vervolgens bepalen wat ze doet met deze regels: behouden, aanpassen of schrappen. Gemeenten zijn dus volledig bevoegd om zelf te bepalen wat ze met de voormalige rijksregels willen doen. De gemeentelijke verordeningen die worden geïntegreerd in het omgevingsplan zijn de verordeningen die als doel hebben (effecten op) de fysieke leefomgeving te reguleren. Schematisch ziet dit alles er als volgt uit:



Schematische weergave van het proces om te komen tot een definitief omgevingsplan. Met de twee bestemmingsplannen is al een groot deel van de werkzaamheden binnen het gele vlak verricht.

Vanaf 1 januari 2022 treedt weliswaar de Omgevingswet in werking, maar gemeenten hoeven dan nog niet direct over een omgevingsplan te beschikken zoals bedoeld in die wet. Om gemeenten de tijd te geven om eerst een omgevingsvisie op te stellen en om de bruidsschat, bestemmingsplannen en verordeningen te integreren, is er een overgangstermijn bedacht. Deze overgangstermijn loopt tot 31 december 2029. Vanaf de invoeringsdatum van de wet gaan alle ruimtelijke plannen van rechtswege over in een 'tijdelijk omgevingsplan', waarbij de gemeente vervolgens tot en met het jaar 2029 heeft om deze om te vormen naar een definitief omgevingsplan.

Met de twee bestemmingsplannen is al veel werk verricht om de huidige ruimtelijke plannen terug te brengen naar twee meer overzichtelijke, uniforme bestemmingsplannen. Hiermee is een groot deel van het werk dat sowieso moet gebeuren al achter de rug. De overige zaken, zoals de bruidsschat en de verordeningen integreren, gebeurt na invoering van de Omgevingswet aan de hand van de omgevingsvisie die tegen die tijd dan wel is afgerond.

De twee bestemmingsplannen worden naar verwachting nog in 2021 vastgesteld, zodat deze twee bestemmingsplannen het tijdelijke omgevingsplan gaan vormen.

3. Zijn in de bestemmingsplannen ontwikkelingen / ontwikkellocaties opgenomen?

Ja, maar wel in een zeer beperkte mate. Alleen concrete plannen waarvoor al een kader door de gemeente is vastgesteld en waarvoor alle benodigde omgevingsonderzoeken zijn verricht konden worden overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Voor plannen waarvoor wel al een kader door de gemeente is vastgesteld maar waarbij nog niet alle benodigde onderzoeken zijn verricht, konden door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Het college is dan bevoegd om in een latere fase het bestemmingsplan te wijzigen zodra alsnog de benodigde omgevingsonderzoeken gereed zijn.

Plannen waarbij met een partij een overeenkomst is afgesloten (intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst) waarin is afgesproken dat voor het plan een specifieke ruimtelijke procedure zou worden gevolgd (met een eigen bestemmingsplan of eigen ruimtelijk kader), zijn buiten het bereik van de twee bestemmingsplannen gehouden. Hetzelfde geldt voor plannen waarbij nog een zienswijzen- of beroepsprocedure loopt. Hiermee wordt voorkomen dat met de twee bestemmingsplannen bestaande afspraken met particulieren en ontwikkelaar worden 'doorkruist'. Voor plangebieden waarbij nog geen afspraken zijn gemaakt en waarbij nog geen concreet kader aanwezig is, wordt de bestaande planologische situatie aangehouden.

In onderstaand overzicht is te zien welke plannen als gevolg hiervan buiten het bereik van de twee bestemmingsplannen zijn gehouden, en welke plannen juist zijn overgenomen:

Plan	Buiten bereik bestemmingsplannen gehouden	Oude planologische situatie in stand gehouden	Meegenomen in de twee bestemmingsplannen	Toelichting op plan
Landelijk:				
Meeslouwerpolder				Transformatie glastuinbouwgebied naar gemengde woon-werklocatie
Vlietvoorde				Ontwikkeling van 150 woningen
Noorthey				Ontwikkeling van 25 woningen
Schakelstuk				Ontwikkeling woningbouwlocatie
Wilsveen 17				Transformatie bedrijfsperceel naar twee woningen met bijbehorende gebouwen
Vlietland				Bouw van 221 recreatiewoningen

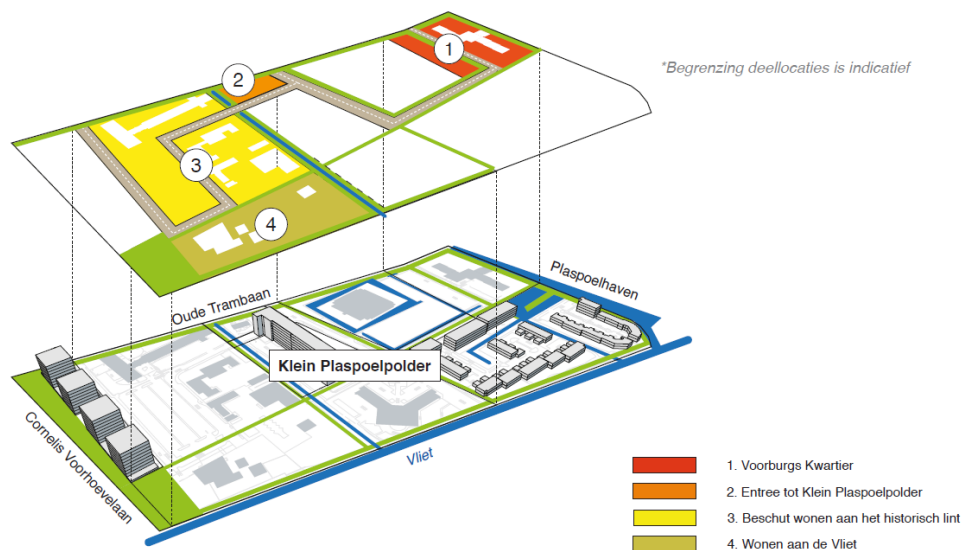
Oosteinde 3				Funciewijziging naar plattelandswoning
Westeinderweg 3				Realisatie van 3 vrijstaande woningen
Stedelijk:				
Vliethaven				Herontwikkeling bedrijventerrein naar woningbouwlocatie
Parnashofweg 29-29a				Realisatie twee vrijstaande woningen met parkeervoorziening
Schakenbosch				Transformatie van een zorginstelling / park naar een woongebied
Rijnlandlaan				Realisatie van 48 appartementen in de sociale sector
Huyssitterweg naast 44 en 46				Nieuwbouw van vier woningen met parkeervoorzieningen
Overgoo				Herontwikkeling kantorenlocatie naar gemengd woon/werkgebied
KPP deelgebied 1				Herontwikkeling kantorenlocatie naar woongebied
KPP dg 2 en 3				Herontwikkeling kantorenlocatie naar woongebied
KPP Triadome				Herontwikkeling kantorenlocatie naar woongebied
Diaconessenhuis				Herontwikkeling ziekenhuisterrein naar woningbouwlocatie.
Fonteinkerk				Herontwikkeling kerkgebouw naar 19 appartementen.
De Star				Herontwikkeling rugbyterrein naar woongebied
Van Alphenstraat				Herontwikkeling bedrijfslocatie naar woningbouwgebied
Willem de Bijelaan 67 / Laan van nieuw oosteinde				Nieuwbouw van twee eengezindswoningen
Park 070				Realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 250 woningen
Ardea Locatie				Herontwikkeling autogarage naar woningbouwlocatie met 89 appartementen
Appelgaarde				Transformeren van een kantoorlocatie naar woningbouwlocatie
Vlietoevers				Her realiseren van 62 grondgebonden woningen tussen het Westeinde en de Vliet (Voorburg)

KJ44				Transformatie van een atorbetrijf naar een woonlocatie (Koningin Julianaweg 44 Leidschendam)
Park vronesteyn 22a/24				Realisatie van een vrijstaande woning
Pleunis locatie Nieuwstraat / De Oude Bleijk				Ontwikkeling van Sloop / nieuwbouw van woningen, met gebruikmaking van de al bestaande bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan.
IKC Heeswijk				Het realiseren van een schoolgebouw inclusief kinderopvang en buitenschoolse opvang (Fonteyjnenburghlaan / Heeswijkstraat)
Project Waaier				Realisatie van een supermarkt, 30 woningen en een ondergrondse parkeergarage (Herenstraat 42 Voorburg).
IKC de Tol				Het realiseren van een schoolgebouw inclusief kinderopvang en buitenschoolse opvang
Dobbelaan 10 (het Huis)				Realisatie van begeleid wonen op de locatie van een voormalige kleuterschool
Rustoord				Realisatie van 33 appartementen
Leidsekade, terrein Engels				Realisatie nieuwe woningen, het opknappen van enkele bestaande woningen en aanleg van een openbaar toegankelijk parkeerterrein.

In de twee bestemmingsplannen zijn de volgende ontwikkellocaties terug te vinden waarvoor de bestemmingregels zijn gewijzigd:

3a Klein Plaspoelpolder

Het gebied Klein Plaspoelpolder wordt gefaseerd herontwikkeld tot een gemengd woon/werkgebied. Hiertoe is het gebied ingedeeld in meerdere deelgebieden.



Voor twee deelgebieden (beide onderdeel van Voorburgs kwartier) is al planvorming achter de rug, hiervoor wordt de nieuwe situatie in bestemmingsplan stedelijk opgenomen. Het betreft de deelgebieden aan weerszijden van de Dokter van Zeelandstraat.

Voor de overige deelgebieden (2 t/m 4) is het ruimtelijk kader nog niet concreet genoeg om al een nieuwe planologische regeling op te kunnen nemen, zo is bijvoorbeeld het maximum aantal toegestane woningen in het plangebied nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de Mebin-betoncentrale al is verdwenen uit het gebied. In het bestemmingsplan was een geluidszone voor deze betoncentrale opgenomen waarbinnen geen geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen waren toegestaan. De geluidszone had als doel om de geluidsruimte van de betoncentrale te beschermen. Inmiddels is de betoncentrale verdwenen, maar de geluidszone belemmert nog altijd de realisatie van woningen in het plangebied. Om die reden is in bestemmingsplan Stedelijk de geluidszone verwijderd. Voor deze deelgebieden is verder de huidige bestemming overgenomen.



De geluidszone waarbinnen nu nog geen woningen zijn toegestaan.

3b Het Beste Paard van Stal (Stompwijkseweg 20C)

Het Beste Paard van Stal is een kleine paardenhouderij aan de Stompwijkseweg 20c. Paarden en pony's worden op een zo natuurlijk mogelijke manier gehouden en mensen met een zorgvraag kunnen hier terecht voor paardencoaching en dagbesteding. Momenteel is de zorgcapaciteit van Het Beste Paard van Stal kleiner dan de zorgvraag en zijn de huidige voorzieningen te beperkt om het hele jaar door de juiste zorg en begeleiding aan te kunnen bieden. Om die reden wordt het perceel herontwikkeld zodat er ruimte ontstaat voor het houden van 20 paarden. Het plan voorziet in een paardenstal, rijbak, schuilstal, kantine en bedrijfswoning. Op het achtererf wordt een 'Paddock paradise' gerealiseerd, waar de paarden in een zo natuurlijk mogelijke omgeving kunnen bewegen.

Om dit plan te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan de bestemming agrarisch met waarden-landschap omgezet naar een bestemming Agrarisch-paardenhouderij, waarbinnen de zorgfunctie ook is toegestaan.

3c De Tureluur (Middenweg/Kostverlorenweg)

De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan een initiatief van stichting De Tureluur. De stichting wil daghoreca realiseren ter plaatse van het recreatief knooppunt Stompwijk met een paviljoen, terras, kas en moestuin. Dit als dagbesteding voor mensen met een beperking. Het project wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk'. Vooruitlopend op het bestemmingsplan wordt het initiatief mogelijk gemaakt met een aparte vergunningprocedure. In het verleden zijn er reeds onderzoeken uitgevoerd voor een recreatief knooppunt op de beoogde locatie.

3d Weidevogelgebied Meerpolder

In de Meerpolder tussen Stompwijk en Zoetermeer komt een weidevogelgebied welke door de gemeente Leidschendam-Voorburg samen met de gemeente Zoetermeer, Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie vorm zal worden gegeven. Hoofddoel van het plan Weidevogelgebied Meerpolder is om de natuurwaarden te versterken en om tegelijkertijd de structurele wateroverlast op de weilanden op te lossen. Het is daarmee een win-win project voor zowel de natuur als de agrarische bedrijfsvoering. De ontwikkeling is als passend beoordeeld binnen de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden (natuur en landschapswaarden)'. Het project heeft onder andere als doel om de agrarische bedrijfsvoering te behouden en te verbeteren, waardoor de huidige bestemming ter plekke gehanteerd kan blijven.

4. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande ruimtelijke plannen?

Zowel in bestemmingsplan 'Landelijk' als 'Stedelijk' wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie overgenomen. Reden hiervoor is dat de gemeente nog niet over een omgevingsvisie beschikt. Zodra de omgevingsvisie is vastgesteld kunnen keuzes worden gemaakt over door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan om de gewenste staat van de fysieke leefomgeving zoals beschreven in de omgevingsvisie te bereiken. Dit gebeurt dan in co-creatie met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden binnen en buiten de gemeente. De twee bestemmingsplannen worden nog ter inzage gelegd voor zienswijzen, aangezien hierin geen grote nieuwe ruimtelijke keuzes worden gemaakt en geen grote koerswijzigingen zijn doorgevoerd die nadelige gevolgen kunnen hebben voor belanghebbenden.

De toegestane gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden van gronden blijven in basis hetzelfde als in de voorheen geldende ruimtelijke plannen. Wel is bekeken of sommige regels iets flexibeler kunnen worden opgesteld, zodat de vergunninglast en bijbehorende kosten voor bewoners verlaagd konden worden. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan het versoepelen van de regels voor kleine fietsenbergingen in de voortuin.

Het kan zijn dat een bestemming iets anders wordt omschreven of op een andere plek staat in de nieuwe bestemmingsplannen. Dit heeft te maken met het feit dat we het aantal bestemmingen omlaag willen brengen ten behoeve van de overzichtelijkheid en dat we de regelingen van meer dan 100 ruimtelijke plannen moeten terugbrengen naar één uniforme regeling.

In een enkel geval zal een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden toegestaan in het bestemmingsplan. Dit betreft ontwikkelingen waarvoor al ruimtelijke onderzoeken zijn verricht en waarbij vanuit de gemeente al was geoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkeling toelaatbaar is. Deze ontwikkelingen worden specifiek beschreven in de twee bestemmingsplannen zodat u kunt nagaan om welke ontwikkelingen het gaat.

4a Versoepeling realisatie dakkapellen

Dakkapellen aan de achterzijde van woningen zijn grotendeels vergunningvrij. Dit is wettelijk bepaald. De meeste dakkapellen aan de voorzijde of eventueel op het zijdakvlak van de woning kunnen ook vergunningvrij zijn, mits de gemeente dan geen eisen van welstand van toepassing verklaart.

Op 19 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten een addendum bij de welstandsnota vast te stellen waarin welstandseisen voor dakkapellen vervallen zolang ze niet worden geplaatst in een cultuurhistorisch waardevol gebied of op een monument. Hiermee is de vergunninglast voor dakkapellen in veel gevallen verlaagd en kan een dakkapel vaak vergunningvrij worden geplaatst.

In de twee bestemmingsplannen zijn geen specifieke regels voor dakkapellen opgenomen. In feite zijn daardoor alle dakkapellen die geplaatst worden tussen de goot en de nokhoogte van de woning toegestaan. Door de versoepeling van de

welstandsregels zhoeft vervolgens voor de meeste dakkapellen geen vergunning meer te worden aangevraagd.

4b Versoepeling realisatie fietsenbergingen voor de woning

Een van de meest aangevraagde omgevingsvergunningen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg betreft het plaatsen van een fietsenberging in de voor- of zijtuin. Hier ligt kennelijk een behoefte, terwijl dergelijke fietsenbergingen tot op heden strijdig waren met het bestemmingsplan. Nu is een regeling opgenomen waarbij onder bepaalde voorwaarden toch een fietsenberging kan worden geplaatst in de voor- / zijtuin. De vergunninglast is hiermee voor bewoners verlaagd.

4c Woningsplitsing en kamerbewoning

Op 7 juli 2020 heeft de gemeenteraad besloten een voorbereidingsbesluit te nemen voor woningsplitsing en kamerverhuur. Hiermee is het splitsen of 'verkameren' van bestaande woningen niet meer rechtstreeks toegestaan. Een voorbereidingsbesluit geldt maximaal 1 jaar, vanaf dat moment moet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd waarin de nieuwe regels over kamerverhuur en woningsplitsing zijn opgenomen. In de nieuwe bestemmingsplannen is nu een regeling opgenomen dat recht doet aan het voorbereidingsbesluit, de regels zijn een uitwerking van de beleidsnota woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg.

4d Geen tuinbestemmingen meer

Tot op heden hadden bewoners van een woning te maken met twee bestemmingen: een tuinbestemming aan de voorzijde van de woning en een woonbestemming voor de gronden daarachter. Om het aantal bestemmingen overzichtelijk te houden en om bewoners met één klik op de kaart te kunnen laten zien welke regels gelden voor hun gehele perceel (zowel voor- als achtertuin), is besloten om de regels die in afzonderlijke tuinbestemmingen waren opgenomen nu te integreren in de woonbestemmingen.

4e Twee woonbestemmingen: gestapeld en grondgebonden

In de bestemmingsplannen was tot nu toe een veelvoud aan woonbestemmingen opgenomen, elk met een net iets andere regeling. Om de regels meer eenduidig en inzichtelijk te maken wordt in de bestemmingsplannen nu nog maar met twee woonbestemmingen gewerkt: wonen-grondgebonden en wonen-gestapeld.

4f Naar vier Gemengde bestemmingen en één centrumbestemming

In de bestemmingsplannen waren tot op heden negen gemengde bestemmingen en twee centrumbestemmingen te onderscheiden, elk met net een iets andere regeling. Om de regels meer eenduidig en inzichtelijk te maken wordt nu nog maar met vier gemengde bestemmingen gewerkt. Daarnaast is nog maar één centrumbestemming opgenomen, deze bestemming geldt in de kernwinkelgebieden. Voor de Westfield

Mall of the Netherlands is een specifieke bestemming 'winkelcentrum' opgenomen, dat recht doet aan het unieke karakter van dit nieuwe winkel- en uitgaansgebied.

4g Naar vier horecacategorieën

In de bestemmingsplannen waren tot op heden negen horecacategorieën te onderscheiden. Om de regels meer eenduidig en inzichtelijk te maken wordt nu nog maar met vier horecacategorieën gewerkt, met uitzondering van de Westfield Mall of the Netherlands. Dit winkelcentrum heeft een op maat gemaakte, specifieke regeling voor de inpandige horeca die beschreven wordt in de bestemming 'winkelcentrum'.

4g Naar één groenbestemming

In de bestemmingsplannen werden tot nu toe twee groenbestemmingen gehanteerd: 'groen' en 'groen-park'. De bestemming 'groen-park' werd gebruikt voor al dan niet cultuurhistorisch waardevolle parken met een specifiek (landschaps)ontwerp, terwijl de bestemming 'groen' voor alle overige groenstroken werd gebruikt. In de praktijk bleek het gebruik van beide bestemmingen door elkaar te lopen, hetgeen aanleiding was om de groenstructuren nu éénduidig met de bestemming 'groen' aan te geven. Daar waar er sprake is van een specifiek (landschaps)ontwerp is een aanduiding 'park' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen onder andere paden en groenstructuren die onderdeel vormen van het ontwerp niet zonder omgevingsvergunning worden gewijzigd.

Voor de stadstuin Rusthout in Leidschendam is een op maat gemaakte bestemming 'Groen-stadstuin' opgenomen. Dit heeft te maken met het feit dat alleen op deze locatie binnen de bestemming groen bebouwing is toegestaan.

4h Nieuwe werkwijze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' werd tot op heden gewerkt met een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf. Deze paragraaf was als bijlage opgenomen bij de planregels en had daarmee een juridisch bindende status. De kwaliteitsparagraaf beoogde waardevolle landschappelijke elementen en gebouwen te beschermen, zoals het vrije zicht op de molendriegang vanuit de omgeving, maar doordat het als bijlage in het bestemmingsplan was 'weggestopt' en doordat het vrij globaal was opgeschreven hadden veel initiatiefnemers geen idee of en wanneer ze te maken hadden met de regels uit de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf. Daarnaast was de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf vrij uitgebreid, maar liefst 60 pagina's.

In bestemmingsplan 'Landelijk' zijn de regels uit de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf die daadwerkelijk een element of object beschermen rechtstreeks in de regels van het bestemmingsplan verwerkt en dus niet meer als bijlage. Als bepaalde waarden bescherming behoeven, dan zijn de regels die hiermee samenhangen ook daadwerkelijk als waarde opgenomen in het bestemmingsplan. Als een initiatiefnemer klikt op de kaart ziet hij/zij nu ook direct of er een waarde geldt waarmee rekening gehouden moet worden en wat die waarde voor gevolgen heeft voor eventuele activiteiten. De regels worden hiermee meer eenduidig en inzichtelijker. Daarnaast is

deze systematiek meer in lijn met de '1 klik op de kaart' gedachte van de Omgevingswet, waarbij je per locatie precies kan zien welke regels precies daar van toepassing zijn en waarom.

In bestemmingsplan 'Stedelijk' is slechts één adres aanwezig waar de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf op van toepassing is, te weten Oostvlietweg 21. Voor dit ene adres is de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf nog als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van het omgevingsplan worden ook voor dit adres te beschermen objecten of elementen rechtstreeks in de regels verwerkt.

4i omgang met wijzigingsbevoegdheden

In de huidige bestemmingsplannen zijn vele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze geven het college de bevoegdheid om een deel van het bestemmingsplan te wijzigen, dit onder voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid zelf benoemd zijn. In sommige gevallen zijn de wijzigingsbevoegdheden en de daarbij behorende voorwaarden zeer specifiek, zoals bij de bestaande mogelijkheid om 15 woningen te bouwen ter hoogte van Oosteinde 114. In de huidige situatie komen ook vrij globale wijzigingsbevoegdheden voor die vrijwel altijd om een nadere beoordeling vragen vanuit de gemeente. Dit is met name het geval in het landelijk gebied.

Binnen de Omgevingswet komt het instrument wijzigingsbevoegdheid niet meer voor, maar de bestaande wijzigingsbevoegdheden blijven in het tijdelijke omgevingsplan wel via overgangsrecht van toepassing. Bij de vaststelling van het definitieve omgevingsplan moeten de wijzigingsbevoegdheden zijn vervangen door een directe regeling in het omgevingsplan.

Bij de twee bestemmingsplannen is besloten om de specifieke wijzigingsbevoegdheden te laten staan, aangezien particulieren hieraan directe rechten kunnen ontlenen en daarmee benadeeld worden als nu al de wijzigingsbevoegdheid verdwijnt. De globale wijzigingsbevoegdheden zijn wel verwijderd, aangezien deze altijd een nadere beoordeling door de gemeente vereisten, hetgeen ook met een aanvraag omgevingsvergunning kan worden bereikt. Onder de Omgevingswet moet binnen acht weken op een aanvraag omgevingsvergunning worden beslist, terwijl de procedure voor een wijzigingsbevoegdheid al snel 34 weken in beslag neemt.

4J Oostvlietweg 44A en 45A

Op het perceel Oostvlietweg 45A vindt al vele jaren verhuur van bergruimtes aan particulieren plaats. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan was de bestemming echter 'privébergruimten'. In het bestemmingsplan was een bepaling opgenomen dat de bergruimten alleen nog maar privé mochten worden gebruikt als ze onafgebroken gedurende een jaar niet verhuurd zouden worden. Een dergelijke situatie is nooit bereikt, de eigenaar heeft ook niet de intentie om de bergruimten uit de vrije verhuur te halen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk' wordt dan ook de bestemming gewijzigd naar 'bergruimten', zodat verhuur aan derder mogelijk blijft. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie van dit perceel.

Op het naastgelegen perceel Oostvlietweg 44A is in het verleden een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het verkopen van ijs en streekproducten. Deze mogelijkheid wordt nu permanent in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast is het de wens van de eigenaar om in de toekomst de woning meer richting de Oostvlietweg te verplaatsen, omdat de woning nu wat 'verstopt' is achterin het perceel. Deze mogelijkheid zal pas later in het omgevingsplan worden opgenomen, aangezien de eigenaar nog geen haast heeft met dit plan en dus ook nog niet beschikt over concrete voorstellen.