

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 18 november 2025

Nummer 4496

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen Ruimtelijk Kader J.S. Bachlaan (KJ44 en OT40) Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

Het Ruimtelijk Kader J.S. Bachlaan (KJ44 - 46 en OT40) vast te stellen.

2. Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg, eigenaar van het perceel KJ44 te Leidschendam en Niersman Projectontwikkeling B.V., eigenaar van het perceel OT40, werken samen aan een integrale herontwikkeling naar woningbouw op deze percelen.

Dit voorstel betreft een vervolgstap op de eerder afgesloten intentieovereenkomst. Inmiddels is de haalbaarheid onderzocht en ligt er een Ruimtelijk Kader waarin alle beleidsdisciplines, de adviescommissie Omgevingskwaliteit en ook omwonenden, zich in basis kunnen vinden; zowel in de opzet van de bouwmassa als in de inpassing in zijn omgeving.

3. Afwegingen

Nieuwbouw op de locatie KJ44 – 46 en OT40 is een kwaliteitsimpuls voor de locatie en omgeving. Partijen beogen een optimale invulling te geven aan de ontwikkellocatie op het gebied van wonen, ruimtelijke inpassing en kwaliteit: (Sociale) woningen boven een plint met een niet-woonfunctie, beleefbaar groen, en parkeren in aansluiting op de omgeving.

Deze locatie betreft een relatief klein gebied. Dat maakt het extra uitdagend om alle ambities uit alle beleidsvelden en de wensen van de omwonenden waar te maken. Om tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan te komen moesten keuzes worden gemaakt door het college, welke hebben geleid tot het voorliggende Ruimtelijk kader.

Om de kwaliteit van de leefomgeving in Leidschendam-Voorburg te behouden en waar mogelijk te verbeteren heeft de gemeente randvoorwaarden opgesteld in de vorm van bijgaand Ruimtelijk Kader. Hierbij dient voldaan te worden aan ons beleid en zijn - waar noodzakelijk – de belangen van verschillende beleidsvelden afgewogen waarvan dit kader de resultante is.

Dilemma's waarvoor een oplossing is gevonden of een compromis is gesloten bij het opstellen van dit kader waren:

1. Uitgangspunten vanuit het beleidsveld 'Groen en Landschap';

De bestaande bomen gelegen aan de Koningin Julianaweg ter hoogte van nr. 44 dienen behouden te blijven. Periodiek onderhoud van deze bomen (lees: terugsnoeien van de boomkronen) zal worden verhoogd, wat heeft geleid tot voorgestelde rooilijn aan de KJweg zijde.

Het te realiseren gebouw zal in een groen kader komen te staan van circa 10 meter breed.

2. Beleidsveld verkeer en parkeren;

Er worden 43 parkeerplaatsen en een excellente fietsvoorziening gerealiseerd. Ook wordt maximaal ingezet op deelmobiliteit.

De parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' zijn gehanteerd en er is maximaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden het aantal parkeerplaatsen te reduceren.

3. Uitgangspunten 'Economie';

Er is in het Ruimtelijk Kader ongeveer 315 vierkante meter beschikbaar voor maatschappelijke en commerciële functies. Dat is ongeveer 8 procent van het grondoppervlak (woningen) dat kan worden gerealiseerd en voldoet daarmee aan de beleidsuitgangspunten.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten;

Er ligt een stedenbouwkundig raamwerk, waarin de belangrijkste dilemma's ten aanzien van groen, parkeren en economie zijn opgelost en waar ongeveer 60 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarvan 2/3 betaalbaar.

Participatie

Op 3 november 2025 heeft er een derde participatieavond plaatsgevonden om dit Ruimtelijk Kader op hoofdlijnen te presenteren en feedback vanuit de omgeving te ontvangen.

Een groot zorgpunt van een direct omwonende bleek het hoogteaccent dat mogelijk wordt gemaakt op de hoek van de JS Bachlaan - Oude Trambaan.

In de bijlage '4496 Participatienotitie' wordt aangegeven hoe het huidige ontwerp voor het ruimtelijk kader tot stand is gekomen en wat er met de feedback uit de omgeving is gedaan. Tevens zullen partijen verder in gesprek gaan met belanghebbenden die daar behoefte aan hebben.

Het Ruimtelijk kader omvat ook het perceel grond gelegen aan Koningin Julianaweg 46.

De eigenaar heeft aangegeven dat hij positief aankijkt tegen woningbouw op zijn grond en de meegegeven kaders. Echter blijft de situatie dat hij zich niet kan committeren omdat hij afhankelijk is van zijn huurders. Zijn huurders hebben een contract voor onbepaalde tijd dat namens verhuurder niet opzegbaar is. Pas als meer zicht is op beëindiging van de huurcontracten vanuit de huurders kan hier verder over gesproken worden.

Bindend adviesrecht

Bij vaststelling van het ruimtelijk kader door de Raad is het college het bevoegd gezag bij de verdere planontwikkeling en besluitvorming over de ontwikkeling. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling past binnen voorliggend kader en dat de omgevingsvergunning binnen 5 jaar na vaststelling Ruimtelijk kader wordt ingediend.

Wordt de omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling binnen 5 jaar aangevraagd dan betekent dit dus dat het college bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen. Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de Raad is het college bevoegd de plannen aan de hand van het kader te beoordelen.

Met voorliggend Ruimtelijk Kader zal een integraal afgewogen, ruimtelijk passend en financieel haalbaar plan gerealiseerd kunnen worden. Alle beleidsdisciplines plus de adviescommissie Omgevingskwaliteit kunnen zich in basis in dit Ruimtelijk Kader vinden; zowel in de opzet van de bouwmassa als in de inpassing in zijn omgeving.

4. De financiële gevolgen van het besluit

In het kader van dit raadsbesluit zijn de kosten van de gemeentelijke inzet berekend bij de intentieovereenkomst. De gemeente is mede-eigenaar van de gestelde planlocatie. Het door Niersman verschuldigde kostenverhaalvergoeding betreft 50/100e deel van de totale kosten. De financiële afspraken over de gemeentelijke kosten ten behoeve van de planologische medewerking gedurende de Intentieovereenkomst voor het deel Oude Trambaan 40 zijn geregeld. Voor het sluiten van een eventuele vervolgovereenkomst maakt de gemeente een actualisering van de totale kostenverhaalsvergoeding in het kader van het wettelijk verplichte kostenverhaal. De kosten die reeds zijn voldaan in de voorgelegde intentieovereenkomst worden dan op het totale kostenverhaal in mindering gebracht.

Via Raadsvoorstel: Vaststellen krediet integrale herontwikkeling locatie KJ44 en OT40 te Leidschendam (4113, 11 maart 2025) is al door de raad een krediet vastgesteld van € 175.000 tot en met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader. Dit budget is vooralsnog toereikend. Het gaat om kosten die vooruitlopend op de ontwikkeling van het gebied gemaakt worden, waarbij een grondexploitatie een mogelijk vervolg is. Deze kosten kunnen geactiveerd worden met het beschikbaar stellen van een krediet. Hiermee worden de kosten niet ten laste van de exploitatie gebracht, maar worden deze later verrekend met opbrengsten uit de ontwikkeling (grondexploitatie of grondverkoop) en het deels in rekening brengen van de kosten door middel van kostenverhaal. Er bestaat een risico dat niet alle voorbereidingskosten gedekt kunnen worden, afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in het verdere proces en de invulling van het te realiseren programma vanuit het ruimtelijk kader.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Om een zorgvuldige aanpak te bewerkstelligen is in vroegtijdig stadium een participatieplan opgesteld, zodat stakeholders een juiste verwachting hebben van het participatieproces voor deze ontwikkeling.

Er zijn, in samenwerking met een onafhankelijk partij, drie participatieavonden georganiseerd. De input die is opgehaald is vertaald in het Ruimtelijk Kader.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel
4496 Ruimtelijk Kader
4496 Participatienotitie Ruimtelijk Kader J.S. Bachlaan
4496 Concept Raadsbesluit vaststellen Ruimtelijk Kader