

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 20 januari 2026
Nummer 4577
Onderwerp Raadsvoorstel Bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Van Ruysdaellaan 41-69

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie en (interne) verbouwing voor een tijdelijke woonlocatie voor vergunninghouders voor de periode van drie jaar aan de Van Ruysdaellaan 41-69

2. Aanleiding

Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van een tijdelijke woonlocatie voor vergunninghouders (met verblijfsvergunning) is gebleken dat het pand Van Ruysdaellaan 41-69 tijdelijk als woonlocatie voor deze doelgroep in kan worden gezet. Het college heeft dit met de raadsbrief van 15 juli 2025 (iBabs 4318) aangekondigd en aangegeven verder te gaan met de planuitwerking en een huurovereenkomst aan te gaan met Amvest (eigenaar van het pand en opdrachtgever voor de transitie naar een tijdelijke woonlocatie). De gemeente draagt het financiële risico voor de verbouwing waarvan de kosten worden gedekt met rijksmiddelen.

Namens Amvest diende De Maatschap-Projecten op 9 januari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor een tijdelijke woonlocatie voor 193 personen in vermeld pand. De aanvraag is in strijd met het geldende omgevingsplan omdat de huidige bestemming uit gaat van een kantoorfunctie. Het tijdelijk (voor de periode van drie jaar) laten bewonen van het pand is in strijd met die functie.

Het omgevingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid waarmee deze functiewijziging vergund kan worden. De aanvraag kan dus alleen worden toegestaan met 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 hij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren. In punt b. op deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is op bouwplannen waarbij - naar oordeel

van het college - sprake is van grote maatschappelijke impact, er grote maatschappelijke onrust is, en/of anderszins politiek gevoelige initiatieven. Bij voorliggende aanvraag is hier – naar het oordeel van het college - , gelet op de specifieke doelgroep waarvoor de functie van het gebouw wordt gewijzigd, sprake van.

Zonder positief advies van de raad mag het college hiervoor geen omgevingsvergunning verlenen. Als de raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies moet door de raad wel voorzien zijn van een goede motivering, waarin een afweging wordt gemaakt aan de hand van het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze motivering moet voldoende deugdelijk zijn om ook in bezwaar en beroep een weigeringsbesluit te kunnen dragen.

Op 3 februari 2026 behandelt de raad een voorstel voor een aangepaste werkwijze rond van het omgevingsplan afwijkende omgevingsvergunningaanvragen met bindend adviesrecht (iBabs 4487). Het nu voorliggende voorstel is ingediend voordat de raad hierover heeft besloten. Daarom volgt het college het op moment van schrijven geldende proces gebaseerd op het raadsbesluit van 7 november 2023.

3. Afwegingen

3.1 Taakstelling huisvesting vergunninghouders

De gemeente staat onder Interbestuurlijk Toezicht van de provincie t.a.v. de taakstelling Huisvesting vergunninghouders. Inmiddels is de gemeente op de op één na laatste trede van de interventieladder beland. De provincie heeft geëist dat er hiervoor een bestuurlijk plan van aanpak wordt opgesteld. De achterstand in de huisvesting bedraagt 195 personen (peildatum 1 december 2025). Daarnaast moet de gemeente ook de taakstelling van 2026, zijnde circa 125 personen huisvesten in 2026. Het college is van mening dat deze tijdelijke woonlocatie voor statushouders op dit moment een noodzakelijk toevoeging is om in de huisvestingsopgave te kunnen voorzien.

3.2 Inhoudelijke beoordeling

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel 8.0a lid 2 beschrijft dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarbij is van belang dat de reikwijdte van de beoordeling aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) bepaald wordt door de mate waarin wordt afgeweken van het vigerende omgevingsplan. Op genoemde locatie is de functie kantoor toegestaan. In het geval van de tijdelijke woonbestemming is een capaciteit van maximaal 193 bewoners voorzien. De beoogde verbouwing is alleen intern. Van een toename van het bouwvolume of het bebouwde oppervlak is geen sprake. Ook parkeer- en overige voorzieningen worden op het eigen terrein voorzien, daarvoor wordt geen gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

De onderbouwing van de ETFAL is opgenomen in het rapport 'ETFAL beoordeling' van 9 januari 2026 welke als bijlage is ingediend bij de formele aanvraag omgevingsvergunning en bij dit raadsvoorstel is toegevoegd (bijlage 2).

De ETFAL is door het college na indiening van de aanvraag op hoofdlijnen beoordeeld. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de beoogde gebruikswijziging in beginsel in overeenstemming is met dit toetsingscriterium. In het vooroverleg zijn er door het college voorwaarden gesteld waaraan bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan moet worden (o.a. voor wat betreft parkeernormen voor de fiets en auto, geluid, beschrijving van het verwachte effect van de huisvesting op de fysieke leefomgeving). Aan deze voorwaarden is bij indiening van de formele aanvraag voldaan. Indien nodig kan het college bij vergunningverlening extra voorwaarden stellen. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte dient nog te worden opgesteld. De oppervlakte van het buitenterrein is van voldoende grootte voor een passende inrichting voor recreatie en dagbesteding. Daarbij moet gedacht worden aan zitbanken en speeltoestellen.

Gelet op de uitkomsten van deze beoordeling aan de hand van het criterium ETFAL, maar ook de wijze waarop de raad tot nu toe betrokken is bij de voorbereiding van deze tijdelijke woonlocatie, meent het college dat de raad een positief advies kan geven over de gewenste functiewijziging resp. de aanvraag omgevingsvergunning.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De gemeentelijke kosten voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden gedekt door de leges.

De kosten voor de transitie van het pand worden gedekt door een rijksbijdrage.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Op 17 september 2025 is een informatiebijeenkomst voor direct omwonenden gehouden. Hiervoor zijn 750 adressen aangeschreven. Op 8 december 2025 is de gemeente gestart met een klankbordgroep waarin omwonenden en andere belanghebbenden deelnemen. De klankbordgroep komt ca. 1 keer per 2 maanden bijeen. Deze groep wordt geïnformeerd over de procedures en gevraagd om mee te denken over de inrichting en opvang van de tijdelijke bewoners. Op de website www.lv.nl/statushouders staan de verslagen van de bijeenkomsten.

De vergunningaanvraag is op 14 januari 2026 gepubliceerd. Kort daarna is een nieuwsbericht uitgebracht over de stand van zaken van dit huisvestingsproject met de melding van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Als een besluit op de aanvraag genomen is, wordt dit besluit gepubliceerd.

Datum 20 januari 2026
Nummer 4577
Pagina 4/4

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

4577	Concept raadsbesluit
4577	Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning
4577	Bijlage 2: ETFAL beoordeling (rapport)