

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 3 maart 2026

Nummer 4593

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18'

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. te bepalen dat voor het 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' geen plan-MER noodzakelijk is respectievelijk geen milieueffectrapport wordt gemaakt;
- b. het 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van dat plan vast te stellen;
- c. in het 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, aangezien het kostenverhaal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is verzekerd.

2. Aanleiding

De eigenaar van de percelen gelegen aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam (hierna: Initiatiefnemer) wenst de locatie aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuwe woning met een paardrijbak om maximaal vier paarden hobbymatig te houden. Deze gebiedsontwikkeling past niet in het geldende 'Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg'. Dat bestaat voor dit plangebied feitelijk uit het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan 'Landelijk-2'. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is er daarom een wijziging nodig van het omgevingsplan, in dit geval in de vorm van een TAM-omgevingsplan.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft vanaf vrijdag 17 oktober 2025 tot en met donderdag 27 november 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen over het ontwerp worden ingediend bij de raad. Hiervan heeft een persoon gebruik gemaakt. Een voorstel voor de beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in dit raadsvoorstel. Ook de voorstellen voor wijziging van het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp behandeld naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het ambtshalve voorstel worden nader toegelicht.

Het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan en de beantwoording van daarover ingediende zienswijze is op grond van de Omgevingswet een bevoegdheid van de raad.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers met nummer 4421.

3. Afwegingen

3.1 Geen plan-MER of milieueffectrapport

Bij een (wijziging van het) omgevingsplan die een ruimtelijke ingreep mogelijk maakt moeten de mogelijke nadelige effecten van die ingreep op het milieu inzichtelijk worden gemaakt. De aard en omvang van het plan is gelet op de wettelijke drempelwaarden relatief zodanig beperkt, dat er op voorhand geen sprake is van een verplichte milieueffectrapportage (hierna: MER). Artikel 16.36, vierde en vijfde lid, van de Omgevingswet bepaalt wel dat moet worden nagegaan of een plan zodanig belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu, dat daarom alsnog een plan-MER moet worden opgesteld. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is een milieueffectrapportage in de vorm van een (vormvrije) MER-beoordeling behandeld. Hieruit komt naar voren dat de effecten van het plan op de omgeving en het milieu objectief gezien beperkt zijn. Er zullen naar verwachting geen belangrijke nadelige gevolgen optreden voor het milieu. Het opstellen van een plan-MER of milieueffectrapport kan daarom achterwege blijven.

3.2 Vaststellen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

Gedurende de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. Verzocht is of binnen de bestemming Groen-2 geen hekwerk hoger dan ca. 1.20 meter geplaatst kan worden. Deze zienswijze is gedeeld met de initiatiefnemer en stedenbouwkundig beoordeeld. Vanuit het stedenbouwkundig oogpunt is de maximale bouwhoogte van de erf- en perceelgrensafscheiding verlaagd van 2 meter naar 1 meter.

Dit heeft als gevolg dat de planregels bij het TAM-omgevingsplan worden gewijzigd. De eerste regel van de tabel 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' bij artikel 6.2.2 onder b de maximale bouwhoogte (m) is aangepast van 2 naar 1.

<i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	<i>maximale bouwhoogte (m)</i>
erf- en perceelgrensafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2- 1

Verder is er geconstateerd dat de ligging van voorgenomen paardenbak op de verbeelding en de landschappelijke inpassing (bijlage 2 bij artikel 5.1.2 van de planregels) niet overeenkwamen. De situering van de paardenbak op de landschappelijke inpassing is ambtshalve aangepast aan die op de verbeelding.

3.3 Geen kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is een bestuursorgaan verplicht de plankosten die gemaakt worden door dat bestuursorgaan te verhalen op degene voor wie een planologische

procedure wordt doorlopen. In beginsel moet dit kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg plaatsvinden, door middel van het opnemen van regels voor dit kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan. Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg kan op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet achterwege blijven, wanneer het verhalen van de plankosten is verzekerd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor de herontwikkeling van Nieuwe Vaartlaan 18 heeft de gemeente op 4 februari 2025 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarom kan worden afgezien van het opnemen van een publiekrechtelijke kostenverhaalsregeling in het TAM-omgevingsplan. Zie ook onder 4.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het voorliggende besluit tot het vaststellen van het 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Er is daarnaast, zoals ook onder 3.3 vermeld, op 4 februari 2025 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst regelt ten aanzien van de financiële afwikkeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar twee hoofdzaken:

- het verhaal van de plankosten die de gemeente maakt voor het regulier begeleiden en in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan;
- het verhaal van eventuele door de gemeente aan derden uit te keren tegemoetkomingen in de vorm van nadeelcompensatie op grond van Afdeling 15.1 van de Omgevingswet.

Voor het overige betreft de met het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling een volledig particulier initiatief, waarvan de kosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

5.1 Participatie

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden is toegelicht en met de omgeving is besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure van dit TAM-omgevingsplan heeft initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij de projectlocatie. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt die als bijlage 11 bij de toelichting van de TAM-omgevingsplan is toegevoegd.

De mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan ligt in het verlengde van het participatietraject. Weliswaar is de zienswijzenmogelijkheid een onderdeel van de formeel-juridische planprocedure, maar ook hiermee kunnen burgers en andere betrokken partijen invloed uitoefenen op de inhoud van het plan en het proces voordat de raad een besluit neemt.

5.2 Communicatie

5.2.1 Communicatie voorafgaand aan de raadsbehandeling

Na behandeling in het college en voorafgaand aan de behandeling van het plan door de commissie Omgeving ontvangt de indiener van de zienswijze bericht over de conceptbeantwoording van zijn zienswijze, informatie over de vindplaats van de verschillende planstukken en het vervolgproces. Uiteraard kunnen alle betrokkenen ook gebruik maken van de reguliere mogelijkheden om over het TAM-omgevingsplan in te spreken in de commissie Omgeving.

5.2.2 Formele communicatie na de raadsbehandeling

Op grond van artikel 16.77b van de Omgevingswet wordt het (besluit tot het vaststellen van het) TAM-omgevingsplan, na vaststelling door de raad en na het in acht nemen van de wettelijk verplichte wachttermijn van twee weken, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad. De terinzagelegging en de beroepstermijn worden bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad.

De terinzagelegging omvat ook de (verplichte) elektronische beschikbaarstelling van het TAM-omgevingsplan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Degenen die gerechtigd zijn om beroep in te stellen kunnen ook (al dan niet gedurende de beroepstermijn) aan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken het TAM-omgevingsplan geheel of gedeeltelijk te schorsen. Anders dan onder het regime van de Wro heeft een verzoek om voorlopige voorziening, ook wanneer dat verzoek wordt ingediend binnen de beroepstermijn, nooit van rechtswege schorsende werking.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

- | | | |
|------|------|--|
| 4593 | - 01 | concept raadsbesluit vaststellen 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |
| 4593 | - 02 | Toelichting 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |
| 4593 | - 03 | Bijlagen bij de toelichting 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |
| 4593 | - 04 | Regels 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |
| 4593 | - 05 | Bijlagen bij de regels 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |
| 4593 | - 06 | Verbeelding 'TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaartlaan 18' |