

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 19 mei 2026
Nummer 4718
Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen TAM-omgevingsplan "Overgoo"

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. dat voor het TAM-omgevingsplan "Overgoo" geen plan-MER noodzakelijk is respectievelijk geen milieueffectrapport wordt gemaakt;
- b. de "Zienswijzennota/Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan Overgoo" en daarmee ook de beantwoording van de zienswijzen die bij de raad zijn ingediend over het ontwerp vast te stellen;
- c. het TAM-omgevingsplan "Overgoo" (ID-nummer: NL.IMRO.1916.TAMOvergoo-VG01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van dat plan vast te stellen;
- d. in het TAM-omgevingsplan "Overgoo" geen publiekrechtelijke regels voor kostenverhaal op te nemen omdat het kostenverhaal al met een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verzekerd is.

2. Aanleiding

2.1 Waarom een wijziging van het Omgevingsplan?

Op dit moment is het gebied Overgoo (Fleetpark) een verouderd kantoren- en bedrijvengebied, dat in de huidige markt niet meer goed functioneert en veel leegstand kende, die momenteel vooral wordt opgevangen met tijdelijke functies die onder meer bedoeld zijn om verloedering van het gebied te voorkomen. In de komende jaren zal Overgoo ontwikkeld worden naar een gemengd gebied. Een gebied met een groene inrichting waar het goed wonen, werken en recreëren is. En waar een passend aanbod aan gevarieerde en betaalbare woningen wordt gecombineerd met een op de vraag vanuit de samenleving en de markt inspelend programma aan maatschappelijke – en werkfuncties. Voor meer informatie over de beoogde transformatie van Overgoo wordt onder meer verwezen naar de iBabs-nummers 861, 1536 en 3513.

Deze gebiedsontwikkeling past niet in het geldende 'Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg'. Dat bestaat voor dit plangebied feitelijk uit het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'. 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. Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met het op 16 januari 2024 (iBabsnummer: 3513) door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan & Programma.

2.2 Wettelijke grondslag en bevoegdheid

Met ingang van 1 januari 2024 vormt niet langer de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) maar de nieuwe Omgevingswet de wettelijke basis voor wijzigingen of afwijkingen van het Omgevingsplan. Een besluit tot het wijzigen van het Omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Dat geldt ook voor het vaststellen van de beantwoording van zienswijzen die over het ontwerp van zo'n besluit zijn ingediend.

Nog niet alle met de nieuwe Omgevingswet samenhangende voorzieningen voor het bekendmaken en beschikbaar stellen van (wijzigingen) van omgevingsplannen werken na de invoering van de wet al goed. Daarom kunnen nog niet alle nieuwe planstandaarden al gebruikt worden. De wetgever heeft dit onderkend en de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (hierna: TAM) vastgesteld. In deze tijdelijke situatie kan een wijziging van het omgevingsplan, die na 1 januari 2024 in procedure komt, nog volgens de oude (IMRO) standaarden worden opgesteld en bekendgemaakt en beschikbaar gesteld worden op de tot 1 januari 2024 gangbare manier. Zo'n zogenoemd TAM-omgevingsplan ziet er grotendeels uit als een 'oud' bestemmingsplan onder de Wro, maar voldoet inhoudelijk-juridisch wel aan de eisen van de Omgevingswet.

Voor het TAM-omgevingsplan "Overgoo" is gebruik gemaakt deze TAM-IMRO mogelijkheid. Zowel het ontwerp als het vastgestelde plan wordt bekend gemaakt door publicatie in het Gemeentebled en de gemeenterubriek en (verplicht) beschikbaar gesteld op de landelijke websites [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#) en www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.3 Raadsbesluit en vervolg

Het college stelt, kort samengevat, de raad voor om de zienswijzennota/nota van wijzigingen en het ten opzichte van het ontwerp zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve gewijzigde TAM-omgevingsplan "Overgoo" vast te stellen. Wanneer de raad in overeenstemming met het voorstel tot vaststelling besluit, kunnen belanghebbenden die het met dat besluit niet eens zijn hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 16.78, lid 1, van de Omgevingswet treedt het TAM-omgevingsplan vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. Zie ook onder 5.3.2. Na inwerkingtreding van het plan kunnen in beginsel omgevingsvergunningen worden verleend voor bouw- en overige activiteiten die met het plan in overeenstemming zijn.

3. Afwegingen

3.1 Geen plan-MER of milieueffectrapport

Bij een (wijziging van het) Omgevingsplan die een ruimtelijke ingreep mogelijk maakt moeten de mogelijk nadelige effecten van die ingreep op het milieu inzichtelijk gemaakt worden. De aard en omvang van de beoogde gebiedstransformatie van Overgoo 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 en de daarbij behorende bijlage is een milieueffectrapportage in de vorm van een (vormvrije) MER-beoordeling opgenomen. Alle relevante omgevingsaspecten zijn daarin beoordeeld en afgewogen. Hieruit komt naar voren dat de effecten van het plan op de omgeving en het milieu objectief gezien beperkt zijn. Er zullen naar gemotiveerde verwachting geen belangrijke nadelige gevolgen optreden voor het milieu. Het opstellen van een plan-MER of milieueffectrapport kan daarom achterwege blijven.

3.2 Vaststellen zienswijzennota/nota van wijzigingen

In totaal zijn er over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 9 zienswijzen ontvangen. In de zienswijzennota worden alle ingediende zienswijzen beoordeeld, afgewogen en van een beantwoording voorzien. Voor de volledige beantwoording en een overzicht van de aanpassingen in het plan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, maar ook ambtshalve, wordt verwezen naar de zienswijzennota zelf. In aanvulling op de integrale beantwoording en afweging in de nota geeft het college hier al kort het volgende mee.

3.2.1 Zienswijzen omwonenden

Er zijn 5 zienswijzen van omwonenden uit de directe omgeving van Overgoo. Zij maken zich vooral zorgen over de omvang van het plan en de gevolgen die dat mogelijk heeft op hun woon- en leefklimaat. Dat is ook begrijpelijk. De herontwikkeling van het kantorenpark Overgoo is een van de grootste ruimtelijke ingrepen die de komende jaren in Leidschendam-Voorburg op stapel staan. De bouw van circa 975 nieuwe woningen en een flink programma aan andere functies zal impact hebben op de omgeving.

De bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan uitgevoerde onderzoeken laten echter zien, dat de effecten van het plan (zeker binnen een bestaande drukke stedelijke omgeving) op de omgeving als relatief beperkt en passend kunnen worden gezien. Daarbij zal bij de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen veel aandacht worden besteed aan de groene inpassing van de beoogde nieuwe bebouwing en aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Onder meer door middel van een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan, dat als toetsingskader voor de verder planvorming zal functioneren, worden hiervoor de nodige waarborgen vastgelegd.

3.2.2 Zienswijzen belangenorganisaties

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen van belangenorganisaties. Zij maken zich vanwege de forse omvang van het beoogde programma vooral zorgen over de effecten van het plan op het groen en flora en fauna, en daarmee ook op de leefbaarheid en duurzaamheid in en rond het plangebied. Daarom vragen ze om aanpassing van de plannen. Ze zetten in op meer ruimte voor groen en ook een juridische borging van de kwantitatief en kwalitatief minimaal in het plangebied te behouden

en/of nieuw toe te voegen arealen aan bomen en ander groen. Dit in combinatie met een kleiner programma aan woon- en overige functies.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is een relatief globaal plan. Er is voor het plangebied nog geen bouw- of inrichtingsplan uitgewerkt. Ruimtelijk en functioneel is datgene vastgelegd wat nodig is om te voldoen aan het wettelijke vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ook is geborgd dat de verdere uitwerking zal plaatsvinden in overeenstemming met het op 16 januari 2024 door de raad vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan en programma'. Deze systematiek biedt voldoende ruimte en flexibiliteit om in de fase na vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de raad tot een uitvoerbaar en kwalitatief-ruimtelijk hoogwaardig bouw- en inrichtingsplan te komen. En zonder nu al binnen de beperkingen van een te knellende planregeling de ontwerpogaven verder te moeten uitwerken. Binnen de globale systematiek is in alle in het plan opgenomen bestemmingen/gebruiksdoelen de aanleg en/of instandhouding van groenvoorzieningen mogelijk. Door middel van een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan zal worden geborgd dat het bouw- en inrichtingsplan ook daadwerkelijk voorzien in zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende groen en overige voor de leefbaarheid en duurzaamheid nodige voorzieningen. Daarbij zal ook gebruik worden gemaakt van de analyse van en visie op groen ('de groenanalyse') die ten behoeve van de planvorming is opgesteld. Die analyse geeft inzicht in de bruikbaarheid en kwaliteiten van het huidige groen in Overgoo en biedt een doorkijk naar hoe in de toekomstige situatie die bruikbaarheid en kwaliteiten kunnen worden versterkt. Zowel met waar mogelijk behoud van bestaand groen als met het toevoegen van nieuwe groene functies.

Voor het overige geldt ook hier dat de bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan uitgevoerde onderzoeken bevestigen, dat de effecten van het plan (zeker binnen een bestaande drukke stedelijke omgeving) op de omgeving als relatief beperkt en passend kunnen worden gezien.

3.2.3 Zienswijzen Gedeputeerde Staten (GS) en Rijkswaterstaat (RWS)

GS

GS hebben een zienswijze ingediend omdat het percentage sociale huur en betaalbare woningen in het beoogde programma niet voldoet aan de actuele normen uit de provinciale Omgevingsverordening. Achtergrond hierbij bleek dat GS twijfels hebben over de inzet van de gemeente Leidschendam-Voorburg om binnen afzienbare termijn *gemeentebreed* te komen tot voldoende sociale en betaalbare huurwoningen. Het college heeft daarom met het college van GS concrete afspraken gemaakt over het groeipad naar een gemeentebreed aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van ten minste 30%. Op basis van deze afspraken zijn GS bereid op projectniveau maatwerk toe te staan, waarbij incidenteel kan worden afgeweken van de actuele normen uit de Omgevingsverordening. Overgoo is zo'n maatwerkproject. Daarmee vormt de zienswijze van GS geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

RWS

RWS heeft een zienswijze ingediend waarin een aantal onderwerpen aan de orde komt:

- Een aanvullende onderbouwing, waarom RWS had verzocht in het vooroverleg over het TAM-omgevingsplan, is wel opgesteld maar abusievelijk niet verwerkt in het plan. Dat is uiteraard hersteld.
- In het plan is onvoldoende de vereiste relatie gelegd met (1) een ruimtereservering van het rijk voor het eventueel verder verbreden van de A4 en (2) met mogelijke beperkingen vanwege de ligging van het plangebied vlak bij de Sijtwendetunnel, de N14 en de A4. Deze informatie is alsnog toegevoegd, een ander heeft verder inhoudelijk geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.
- Verzocht is om een extra borging in de planregels van het voldoen aan de hogere geluidswaarden vanwege het verkeer op de rijkswegen, zodat vaststaat dat het woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Hiertoe is een extra regeling toegevoegd.

Verder is met RWS nog gesproken over de grenscorrectie ter plaatse van Overgoo tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag en de mogelijke overdracht van een strookje grond van de Staat aan de gemeente. De zienswijze van RWS vormt met dit alles geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

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. Daarvan mag worden afgeweken als er een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bestuursorgaan en de ontwikkelende partij.

Voor de herontwikkeling van Overgoo heeft de gemeente bij besluit van het college van 19 mei 2026 een anterieure overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Fleetpark Ontwikkeling C.V. Zie ook onder 4. 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. Dat is hier het geval door middel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Fleetpark Ontwikkeling C.V. Daarin is bepaald dat de bijdrage van de ontwikkelaar in de plankosten deels is verdisconteerd in de koopprijs voor de gronduitgifte van het gemeentelijk plandeel, deels wordt gedekt door middel van de WBI-subsidie en deels is voldaan door middel van door de ontwikkelaar al betaalde bijdragen in deze kosten.

Het plankostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Daarom kan worden afgezien van het opnemen van een publiekrechtelijke kostenverhaalsregeling in het TAM-omgevingsplan.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het voorliggende besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan “Overgoo” heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Er is daarnaast, zoals ook onder 3.3 vermeld, bij besluit van 19 mei 2026 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar Fleetpark Ontwikkeling C.V. Deze overeenkomst regelt ten aanzien van de financiële afwikkeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar twee hoofdzaken:

- a. het wettelijk voorgeschreven verhaal van de plankosten die de gemeente maakt voor het regulier begeleiden en in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan, waarbij de hoogte van deze kosten is berekend door middel van een zogenoemde plankostenscan;
- b. 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 op Fleetpark Ontwikkeling C.V. zodat deze kosten niet ten laste van de gemeente blijven

Daarmee zijn de plankosten en eventueel door de gemeente te maken kosten vanwege uitkeringen in het kader van nadeelcompensatie door middel van verhaal op de ontwikkelaar gedekt. Voor het overige betreft de met het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling een volledig particulier initiatief, waarvan de plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

5.1 Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het opstellen en in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan heeft de raad drie eerdere besluiten genomen over de gebiedsontwikkeling Overgoo. Dat zijn de Ontwikkelvisie Overgoo, het Ontwikkelkader Overgoo en het Stedenbouwkundig plan Overgoo-Fleetpark. Bij de voorbereiding van deze raadsbesluiten heeft participatie plaatsgevonden met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

Het participatietraject begon op een intensief niveau bij de totstandkoming van de Ontwikkelvisie. In de loop van de tijd is dit geleidelijk overgegaan naar een meer informerende vorm van participatie bij het Ontwikkelkader en het Stedenbouwkundig plan. De toelichting van het TAM-omgevingsplan bevat een participatieverslag met bijlagen. Daarin is het verloop van het participatietraject tot nu toe samengevat. De inloopavond tijdens de zienswijzenperiode en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan vormden een volgende stap in dit participatieproces.

5.2 Betrekken andere instanties en stakeholders

Zoals wettelijk voorgeschreven is het concept-ontwerp van het plan voorgelegd aan relevante overheidsinstanties, nutspartijen en andere formele stakeholders. Een aantal van de ontvangen overlegreacties is slechts voor kennisgeving aangenomen, maar heeft niet geleid tot planaanpassing. Daarentegen heeft een aantal overlegreacties, waaronder die van de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Delfland), Dunea en de Veiligheidsregio, wél aanleiding gegeven tot aanpassing dan wel aanvulling van het plan, zowel in de toelichting als in

de juridisch bindende plandelen (de verbeelding en de regels). In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle ontvangen overlegreacties en de beantwoording/verwerking daarvan beschreven. Geen van de overlegreacties heeft overigens aanleiding gegeven om af te zien van het in procedure brengen van het plan.

5.3 Communicatie

5.3.1 Communicatie voorafgaand aan de raadsvergadering

Na behandeling in het college en voorafgaand aan de behandeling van het plan door de commissie Omgeving worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over de conceptbeantwoording van hun 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 bestemmingsplan en de zienswijzennota/nota van wijzigingen in te spreken in de commissie Omgeving.

5.3.2 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 wachtermijn van twee weken, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging en de beroepstermijn worden bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad. De terinzagelegging omvat ook de verplichte (elektronische) beschikbaarstelling van het TAM-omgevingsplan via de landelijke voorzieningen [Regels op de kaart - Omgevingsloket](#) en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Degenen die het recht hebben om beroep in te stellen bij de Raad van State kunnen ook (zowel binnen als na afloop van de beroepstermijn) de Voorzieningenrechter van de Raad van State vragen het TAM-omgevingsplan geheel of gedeeltelijk te schorsen. Anders dan onder het oude recht, van voor 1 januari 2024, heeft een verzoek om voorlopige voorziening onder de Omgevingswet nooit van rechtswege schorsende werking. Het plan treedt dus zoals beschreven onder 2.3 in werking, tenzij de Voorzieningenrechter op enig moment een schorsing uitspreekt.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

- | | | |
|------|---|--|
| 4718 | - | Zienswijzennota/Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan "Overgoo" |
| 4718 | - | TAM-omgevingsplan "Overgoo": verbeelding |

Datum 19 mei 2026
Nummer 4718
Pagina 8/8

- 4718 - TAM-omgevingsplan "Overgoo": toelichting + bijlagen
- 4718 - TAM-omgevingsplan "Overgoo": regels + bijlagen
- 4718 - Concept-raadsbesluit vaststellen TAM-omgevingsplan "Overgoo"