Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/22/070450/373302
Datum collegebesluit:	dinsdag 28 november 2023
Datum commissievergadering:	donderdag 11 januari 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 1 februari 2024
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen Professor Einsteinlaan 5
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8. Bouwen en Wonen
Kernboodschap:	In navolging van het raadsbesluit van 6 juli 2023 wordt de definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen voor het bouwplan aan de Einsteinlaan 5 opnieuw in de gemeenteraad behandeld omdat er zienswijzen op het ontwerp besluit zijn ontvangen.
Bijlagen:	Bijlage 1. Nota van Beantwoording Zienswijzen Professor Einsteinlaan 5; Bijlage 2. Omgevingsvergunning Prof. Einsteinlaan 5; Bijlage 2a. Bijlage Bouwbesluittoets; Bijlage 2b. Bijlage Energie Labels; Bijlage 2c. Besluit m.e.r.-beoordeling Prof. Einsteinlaan 5; Bijlage 2d. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Prof. Einsteinlaan 5; Bijlage 2e. Besluit hogere waarde Professor Einsteinlaan 5; Bijlage 2f. Akoestisch onderzoek Professor Einsteinlaan 5.
Beslispunten:	1. De definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen Professor Einsteinlaan 5 te verlenen.
Relatie met:	Raadsbesluit 6 juli 2023 (Z/22/070450/346653)

Inleiding en samenvatting

In 2018 zijn de gronden met het voormalig schoolgebouw verkocht door de gemeente aan de initiatiefnemer. Sindsdien heeft de initiatiefnemer plannen ontwikkeld voor woningbouw. Op 12 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 24 woningen in strijd met het bestemmingsplan.
Op de nu ingediende aanvraag is de uitgebreide uniforme openbare voorbereiding procedure van toepassing. De aanvraag is op 21 februari 2023 aangevuld en hiermee ontvankelijk verklaard. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de realisatie van deze 24 woningen.

Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen (hierna VvGB) ter inzage te leggen. Nadat het college de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerp hogere waarden besluit genomen had. Alle besluiten zijn ter inzage gelegd. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VvGB zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Tegen het ontwerp m.e.r.-beoordelingsbesluit en ontwerp hogere waarden besluit niet.

Omdat er zienswijzen kenbaar zijn gemaakt tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VvGB moeten deze beantwoord worden. De gemeenteraad dient bij de heroverweging over het alsnog afgeven van een definitieve VvGB de zienswijzen en de beantwoording mee te nemen in de beraadslaging.

Beoogd effect

Na het verlenen van de definitieve besluiten kan de initiatiefnemers beginnen met de sloop van de bestaande opstallen en starten met de realisatie van 7 appartementen en 17 grondgebonden woningen. De start van de bouw staat nu gepland op medio Q2 van 2024.

Argumenten

1.1 Nota van Beantwoording Zienswijzen Professor Einsteinlaan 5 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om de omgevingsvergunning te verlenen en de stukken voor te bereiden ten aanzien van de VvGB van de gemeenteraad. De Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijzen en toelichtingen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bouwplan of de besluiten. De gemeenteraad kan nu kennisnemen van de Nota van Beantwoording zodat zij geïnformeerd over kunnen tot besluitvorming over de VvGB.

1.2 Gewijzigde voorwaarde archeologie in de omgevingsvergunning
In de Omgevingsvergunning is voorwaarde 8 gewijzigd. In het ontwerpbesluit stond nog opgenomen dat voldaan moest worden aan de principes van archeologisch vriendelijk bouwen. De initiatiefnemer heeft het bouwplan constructief doorgerekend. En blijkt dat archeologievriendelijk bouwen niet tot de mogelijkheden behoort. De nieuwe voorwaarde in de omgevingsvergunning ziet op het uitvoeren van een archeologisch proefsleuvenonderzoek en de eventuele vervolgstappen bij een vondst.

1.3 De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot plan aanpassing
In de Nota van Beantwoording is in gegaan op de ingebrachte zienswijzen en de nadere toelichting daarop, dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het bouwplan, de omgevingsvergunning of overige besluiten tot gevolg heeft. Hieruit, en de omgevingsvergunning zelf, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 6 juli 2023 reeds geoordeeld dat er, zonder de zienswijzen, sprake is een goede ruimtelijke ordening en daarom de ontwerp VvGB afgegeven.

De zienswijzen en de beantwoording hiervan staat nu ter discussie, alsmede de ondergeschikte wijziging ten opzichte van de archeologische voorwaarde in de ontwerp omgevingsvergunning. De definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen kan afgegeven worden.

Kanttekeningen
1.1 De beantwoording is mogelijk niet naar wens van de indieners van de zienswijzen
Het kan natuurlijk zo zijn dat het college en de raad vinden dat de Nota van Beantwoording in voldoende mate antwoord geeft op de ingebrachte zienswijzen. De indieners kunnen dit anders zien, immers dat is ook hun zienswijzen.

De kans is aanwezig dat de indieners van de zienswijzen hun protest doorzetten richting een beroepsprocedure. Dit zal zorgen voor vertraging in het vervolgtraject in verband met de dan nog te voeren rechtszaak.

Inwonersparticipatie en communicatie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door de initiatiefnemer op 21 september 2023 een inloopavond georganiseerd voor de personen die de zienswijzen hebben ingediend. Hiervan is door een drietal indieners gebruik gemaakt.

Verder zal er door de ontwikkelaar naar de omwonenden gecommuniceerd gaan worden wanneer de stukken behandeld gaan worden in de commissie en de raad. Met daarbij een globale planning van hoe het traject eruitziet na behandeling in de raad.

De projecten pagina op de gemeentelijke website zal gedurende het traject geactualiseerd worden.

Na de gemeenteraadsvergadering van 1 februari 2024 worden de definitieve stukken bekend gemaakt. De publicatie zal via www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt worden en de omgevingsvergunning met alle bijbehorende besluiten (ook de VvGB) worden op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Financiën
Met de initiatiefnemer is op 14 februari 2022 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de financiële risico's neergelegd bij de initiatiefnemer, net als eventuele planschade vergoeding(en). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden leges betaald.

Juridisch kader
Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° in samenhang gelezen met artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.27 van de Wabo dient een VvGB gevraagd te worden van de gemeenteraad.

Artikel 110a juncto artikel 83, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder (Wgh) en Artikel 110c Wgh zijn van toepassing op het nemen van een besluit hogere grenswaarden.

Op basis van artikel 1.1, eerste lid, onder a en Afdeling 2 van de Crisis en herstelwet kan de beroepsprocedure versneld worden ten opzichte van de standaardprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht.

Op basis van artikel 7.19, eerste lid Wet milieubeheer moet het bevoegd gezag voor het ontwerpbesluit beslissen ten aanzien van ontwerp (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Risico's

1.1 Beroepsprocedure

Er bestaat een kans dat een indieners van de zienswijzen besluiten om in beroep te gaan tegen de definitieve VvGB, definitieve vergunning met bijbehorende besluiten en bijlagen. Dat betekent echter niet dat daarom dit besluit niet genomen zou mogen worden.

1.2 Kans op planschade

Bij een ontwikkeling als deze, in afwijking van het bestemmingsplan, is er een kans op planschade. Als er al planschade ontstaat komt dit voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Duurzaamheid

Het initiatief voldoet aan de Hemelwaterverordening van de gemeente Voorschoten. De hemelwaterafvoeren van de grondgebonden woningen worden aangesloten op een systeem dat onder de woningen komt te liggen. Hierin wordt het hemelwater opgevangen zodat hiermee bijvoorbeeld de toiletten doorgespoeld kunnen worden. Dit zorgt voor een vertraagde afvoer van hemelwater naar het riool, er is namelijk wel een overstort op dat systeem naar het riool, en door dit systeem toe te passen zal het verbruik van schoonwater afnemen doordat hiervoor dus het opgevangen hemelwater voor gebruikt wordt.

Verder voldoen de woningen aan de huidige wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) en het Bouwbesluit 2012.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/22/070450/373302

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Gelezen de Nota van Beantwoording Zienswijzen Professor Einsteinlaan 5

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 28 november 2023,

besluit:
1. De definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen Professor Einsteinlaan 5 te verlenen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 1 februari 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. B.J. Urban drs. N. Stemerdink