Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/20/045506/221930
Datum collegebesluit:	dinsdag 12 januari 2021
Datum commissievergadering:	maandag 15 maart 2021
Datum raadsvergadering:	dinsdag 30 maart 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen van Polanenpark 105
Portefeuillehouder:	Kees Wassenaar
Programma:	8 Bouwen en Wonen
Kernboodschap:	Er is door de Wassenaarsche Bouwstichting een aanvraag ingediend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 8 appartementen aan het Van Polanenpark 105. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Bijlagen:	*Bijlage 1: Situatietekening* *Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing*
Stukken ter inzage:	Nee
Beslispunten:	1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 8 sociale appartementen aan het Van Polanenpark 105 af te geven; 2. Indien geen zienswijzen tegen deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend, deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Relatie met:	☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)* ☐ Toezegging: ☐ Amendement/motie: ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Ontwerpverklaring van geen bedenkingen woningbouw Van Polanenpark 105.

Samenvatting
Het college heeft op 16 mei 2019 een koopovereenkomst gesloten met de Wassenaarsche Bouwstichting (WBS). De locatie is verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De WBS heeft op 16 november 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van dit plan. Deze vergunning kan alleen afgegeven worden indien de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Beoogd effect
De realisatie van 8 sociale appartementen aan het Van Polanenpark 105.

Argumenten

1.1. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven
De wetgever heeft aangegeven dat de gemeenteraad eerst een verklaring moet afgeven voordat een vergunning wordt verleend op grond van artikel 2.1. eerste lid onder c van de Wabo (de uitgebreide procedure).

1.2. Het plan is een resultaat van intensief overleg met omwonenden
Naar aanleiding van het allereerste plan is de WBS gestart met een intensief participatietraject met omwonenden. Ook de gemeente heeft meegedaan in dit traject. Er is een plangroep opgericht die onder begeleiding van een externe procesbegeleider gekomen is tot het uiteindelijke plan.

1.3. Het plan is een compromis van verschillende belangen van alle betrokkenen
Het nu voorliggende voorstel is een compromis van alle belangen. Niet alleen van de corporatie, de gemeente en de omwonenden als groep, maar ook voor de omwonenden onderling. In algemene zin is een stedenbouwkundig model gekozen waarbij, ten opzichte van andere modellen, de ruimtelijke impact voor de omgeving zo klein mogelijk is.

1.4. Het ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar
Het geldende bestemmingsplan Hofcamp 2013 maakt de ontwikkeling van het project niet mogelijk. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is voor het plan. Stedenbouwkundig, ruimtelijk en milieutechnisch gezien is hier sprake van een aanvaardbaar plan, wat ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die mede ter inzage zal worden gelegd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Zoals aangegeven is de uitkomst van het overleg tussen omwonenden, gemeente en de WBS vastgelegd in het logboek. Dit logboek vormt dan ook het kader voor deze ontwikkeling.

2.1. De verklaring van geen bedenkingen wordt definitief als er geen zienswijze zich tegen de verklaring heeft gericht
Als er wel een zienswijze tegen de verklaring is gericht, dan zal de raad hierover een besluit moeten nemen.

3.1. Met de WBS is een overeenkomst gesloten
In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie en is afgesproken dat er nog een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten. Kostenverhaal is anderszins verzekerd (art. 6.12 Wro).

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie/Inwonersparticipatie
In eerste instantie hebben omwonenden zich in de plangroep kunnen uitspreken over de kaders die zouden gaan gelden voor de herontwikkeling van deze locatie. Deze omwonenden hebben vanaf het eerste begin mee kunnen denken over het plan.

Indien de raad instemt met het afgeven van deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan zal deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen zullen worden voorgelegd aan het college en de raad ter overweging. De raad neemt dan een definitief besluit om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de definitieve omgevingsvergunning wederom 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen de indieners van zienswijzen bezwaar aantekenen tegen dit besluit bij de rechtbank. Daarna bestaat nog de mogelijkheid voor die bezwaarmakers om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Financiën
Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen heeft geen financiële consequenties. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag worden leges in rekening gebracht.

Risico's
Zoals bij iedere afwijking van het bestemmingsplan is bezwaar en beroep mogelijk. Dergelijke bezwaar- en beroepsprocedures vormen in zijn algemeenheid een risico voor de initiatiefnemer.

Duurzaamheid
De WBS heeft het voornemen om geen aardgas aansluiting in de woningen te maken. De woningen te voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Verder zal er aan het huidige bouwbesluit voldaan moeten worden als het bijvoorbeeld gaat om isolatie in de schil van de woningen. Bij het materiaalgebruik zal er gekeken worden naar duurzame en onderhoudsvrije materiaaltoepassingen. Hierbij denkend aan baksteen toepassing in de gevels. Het hout wat toegepast wordt is van het keurmerk FSC. Bij de sloop van het bestaande pand zullen de materialen zoveel gescheiden zodat deze mogelijk herbruikbaar zijn.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester