

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	Z/17/014284/052784
<i>Datum collegebesluit:</i>	maandag 18 december 2017
<i>Datum commissievergadering:</i>	maandag 15 januari 2018
<i>Datum raadsvergadering:</i>	dinsdag 30 januari 2018
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Afwijken bestemmingsplan Van Polanenpark 243
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Maat
<i>Programma:</i>	Programma 8 Wonen en Ruimte
<i>Kernboodschap:</i>	Er is door de Wassenaarsche Bouwstichting een aanvraag ingediend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 12 appartementen te Polanenpark 243. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
<i>Bijlagen:</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Randvoorwaarden herontwikkeling Van Polanenpark 243</li><li>2. Raadsinformatiebrief maart 2017</li><li>3. Definitief Ontwerp</li><li>4. Ruimtelijke Onderbouwing</li><li>5. Zienswijze</li></ol>
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 12 sociale appartementen te Van Polanenpark 243 ter inzage te leggen.</li></ol>
<i>Relatie met:</i>	<input type="checkbox"/> Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is) <input type="checkbox"/> Toezegging: <input type="checkbox"/> Amendement/motie: <input type="checkbox"/> Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

## Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Van Polanenpark 243

## Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2015 ingestemd met de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Van Polanenpark 243. Door middel van een amendement heeft de raad bovendien besloten dat op de locatie 100% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Het college heeft aanvullend nog extra kaders gesteld aan het project (zie bijlage 1). Het college heeft op 29 maart 2016 besloten de locatie te willen gunnen aan beide woningcorporaties van Wassenaar samen, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de Wassenaarsche Bouwstichting. In maart 2017 informeerden wij u (zie bijlage 2) over de plangroep (met 5 omwonenden, beide corporaties, de architect en de gemeente) die is opgericht om tot een ontwerp voor de locatie te komen. Dit ontwerp is tijdens een inloopavond op 13 juni 2017 gepresenteerd aan de buurt. Op 28 augustus 2017 hebben de corporaties het ontwerp gepresenteerd aan de commissie R&E. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft namens de corporaties nu een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van dit plan (zie bijlage 3). Deze vergunning kan alleen afgegeven worden indien de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

## Beoogd effect

De realisatie van 12 sociale appartementen te Van Polanenpark 243.

## Argumenten

*1.1 Het plan is in samenspraak met de omwonenden, corporaties en de gemeente tot stand gekomen.*

Het college en de raad hebben aangegeven dat zij er belang aan hechten dat omwonenden actief worden betrokken bij de planvorming van dit soort projecten. In maart 2017 is de raad al geïnformeerd over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven binnen dit project (zie bijlage 2). De plangroep die hiervoor is opgericht is inmiddels tot een definitief ontwerp gekomen.

*1.2 Het plan is een compromis van verschillende belangen van alle betrokkenen.*

Bij de oprichting van de plangroep is er rekening mee gehouden dat de deelnemende omwonenden verspreid rondom de locatie wonen. Ook hebben de omwonenden die deelnemen aan de plangroep tussentijds afgestemd met hun burens. Daardoor zijn alle belangen zo goed mogelijk vertegenwoordigd in de plangroep. Het nu voorliggende voorstel is een compromis van alle belangen. Niet alleen van de corporaties, 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.

*1.3 Het plan sluit zoveel mogelijk aan op de kaders die de raad en het college hebben gesteld.*

Bij de planvorming is getracht zoveel mogelijk te voldoen aan de kaders van het college en de raad. Op sommige punten echter leidde het vasthouden aan die kaders tot onoverkomelijke bezwaren vanuit de omwonenden. Op die punten is in enige mate afgeweken van de kaders. Zie bijlage 1 voor een toelichting hierop.

*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. Deze onderbouwing is als bijlage 4 bij dit advies gevoegd.

*1.5 Een reeds ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot andere overwegingen bij de beoordeling van het bouwplan.*

Deze zienswijze (zie bijlage 5) is prematuur ingediend (de officiële mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is nog niet gestart) en is, voor zover de zienswijze al bekend was bij de plangroep (het betreft punt 1, 3 en 4 uit de brief) besproken in de plangroep. Geconstateerd is dat het ontwerp een compromis is tussen verschillende partijen en dat het aanpassen van het ontwerp n.a.v. de genoemde bezwaren, weer tot bezwaren zou leiden bij andere partijen. Zo is het terugbrengen van het aantal woningen van 12 naar 10 niet bespreekbaar voor de corporaties vanwege de financiële uitvoerbaarheid van het project. Het opschuiven van het gebouw leidt tot bezwaren van de

omwonenden waarnaar het gebouw wordt opgeschoven en een kastanjeboom moet daarvoor gekapt worden. Dat is in strijd met een kader van het college en eveneens ongewenst door andere omwonenden. Bovendien is uit bezonningstudies gebleken dat het opschuiven van het gebouw met circa twee meter nauwelijks effect heeft op de schaduwwerking t.a.v. omliggende gebouwen.

Het verplaatsen van de entree is door de corporaties niet gewenst. Die zijde van het gebouw grenst aan een achterpad met bergingen dat niet de gewenste uitstraling heeft van een entree. Mede door de wens van omwonenden om hier het bestaande groen te behouden ontbreekt ook de ruimte om hier een ruimer entreegebied te maken.

Over de overwegingen m.b.t. het parkeren wordt ingegaan in bijlage 1 en 4.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Het niet afgeven van de VVGB heeft grote invloed op het participatietraject*

Zoals in argument 1.2 genoemd is het ontwerp een compromis van alle belangen van alle betrokkenen. Het niet afgeven van de VVGB zou betekenen dat opnieuw gezocht moet worden naar een nieuw compromis, wat als gevolg heeft dat het participatietraject grotendeels opnieuw moet worden uitgevoerd.

### *1.2 Het archeologisch onderzoek is nog niet afgerond*

Op dit moment is het archeologisch vooronderzoek t.b.v. de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen nog niet afgerond. Voordat de bestaande funderingspalen worden verwijderd zal archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd door middel van proefsleuven. De realisatie van de nieuwbouw kan pas worden uitgevoerd wanneer het vooronderzoek is afgerond en de locatie archeologisch is vrijgegeven door het college.

## **Burgerparticipatie**

In eerste instantie hebben omwonenden zich kunnen uitspreken over de kaders die zouden gaan gelden voor de herontwikkeling van deze locatie. Daarna zijn alle direct omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan de plangroep. In goed overleg met de 7 personen die zich hebben aangemeld is besloten 5 omwonenden te selecteren voor de plangroep. Deze omwonenden hebben vanaf het eerste begin mee kunnen denken over het plan. Op 13 juni heeft een inloopavond plaatsgevonden voor alle omwonenden. In de uitnodiging voor deze avond was het ontwerp al opgenomen. Deze inloopavond is door relatief weinig mensen bezocht. Nadat bekend werd dat er toch enkele aanpassingen gewenst waren door omwonenden die niet deelnamen aan de plangroep, zijn deze wensen besproken in de plangroep.

## **Communicatie**

Zowel de omwonenden als de raad zijn tijdens de planontwikkeling geïnformeerd over de voortgang. Deels door het college en de corporaties door middels van informatiebrieven en deels door omwonenden zelf die deel uitmaken van de plangroep en met hun burens hebben gesproken over de plannen.

Indien de raad instemt met het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan zal deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder 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.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,  
burgemeester