



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/18/027259/200815/12
Datum collegebesluit: dinsdag 25 augustus 2020
Datum commissievergadering: donderdag 10 september 2020
Datum raadsvergadering: donderdag 1 oktober 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Voorstraat 23
Portefeuillehouder: Marcel Cramwinckel
Programma:

Kernboodschap: De raad wordt voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan voor een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23, Voorstraat 19-21 en Voorstraat 17-17A. De parkeervoorziening (ten behoeve van het woonhuis Voorstraat 23) biedt ruimte aan een autocollectie. Het achtererfgebied van de genoemde percelen wordt heringericht. Op Voorstraat 19-21 wordt de speelplaats van het kinderdagverblijf opnieuw aangelegd (het wordt verschoven en krijgt een andere vorm). Op Voorstraat 17-17A komt er een beeldentuin bij het museum.

Door deze herinrichting treedt er een verbetering op van de situatie op de achtererven, qua belevingswaarde en uitstraling.

Bijlagen: Ja
1. Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen
2. Ontwerp-omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Situatietekening bestaand
5. Situatietekening nieuw - garage
6. Tekeningen aanzichten, doorsneden, plattegronden -garage
7. Archeologisch rapport proefsleuvenonderzoek
8. Gemeentelijk advies archeologisch proefsleuvenonderzoek
9. Akoestisch onderzoek kinderdagverblijf
10. Beoordeling akoestisch onderzoek kinderdagverblijf
11. Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist

Beslispunten

1. de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwplan voor een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23 (woonhuis), Voorstraat 19-21 (kinderdagverblijf) en Voorstraat 17-17A (museum) en voor bijbehorende veranderde situering van de buitenruimte van het kinderdagverblijf en voor de realisatie van een museumtuin en achterpad / vluchtweg voor het museum,

- gedurende zes weken ter inzage te leggen voor
zienswijzen en daarmee de voorbereidingsprocedure als
bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder e Wabo te starten;
2. indien deze procedure niet resulteert in zienswijzen, de
verklaring van geen bedenkingen na afloop van de
zienswijzentermijn definitief te laten worden zonder
nieuwe besluitvorming;
 3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wro vast te
stellen.

Relatie met:

- Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk
wat nog moet komen of al geweest is)*
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

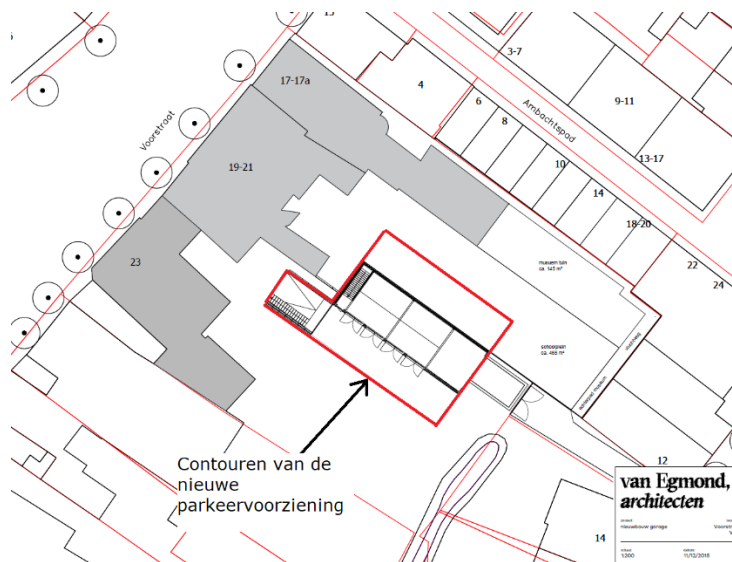
Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

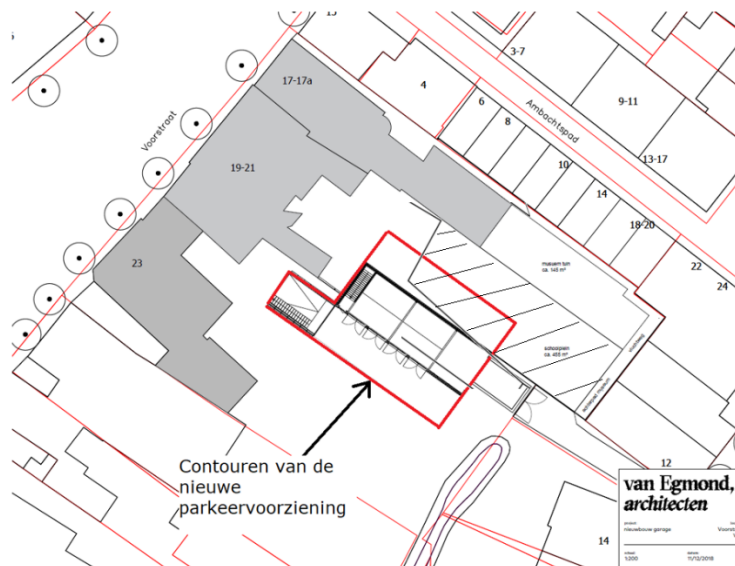
Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Voorstraat 23

Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (bijlage 1) ter inzage te leggen voor het bouwplan voor een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23, Voorstraat 19-21 en Voorstraat 17-17A. Het feit dat de parkeervoorziening (ten behoeve van het woonhuis Voorstraat 23) ruimte biedt aan de collectie auto's van de bewoner van Voorstraat 23 is gunstig voor de omgeving. De parkeerdruk in de omgeving wordt erdoor verminderd.



Afbeelding 1. De drie percelen Voorstraat 23, 19-21 en 17-17A in de beoogde nieuwe situatie



Afbeelding 2. Grofweg het schuin gearceerde gedeelte gaat in de beoogde nieuwe situatie over van het perceel Voorstraat 17-17A naar het perceel Voorstraat 19-21 (boven de grond althans; onder de grond gaat er nog een deel naar de parkeergarage van Voorstraat 23)

Het ondergrondse deel van de parkeervoorziening (waarvan de contour in afbeelding 1 met een pijl is aangeduid) heeft een oppervlakte van 328 m², het bovengrondse deel een oppervlakte van 136 m². De goot- en bouwhoogte van het bovengrondse deel bedragen respectievelijk 3 en 5 meter.

Het achtererfgebied van bovengenoemde percelen wordt in het kader van dit bouwplan heringericht. Dit levert een stedenbouwkundige verbetering op. Rommelige bijgebouwen (samen 55 m²) zijn inmiddels afgebroken. De gebruiksmogelijkheden van de percelen die 'inschikken' voor de nieuwe parkeervoorziening voor de woning Voorstraat 23, worden hetzij op een zelfde niveau gehouden (voor het kinderdagverblijf op Voorstraat 19-21 geldt dat er een verschuiving en verandering van de vorm van de speelplaats optreedt), hetzij relatief verbeterd (voor het museum op Voorstraat 17-17A treedt er weliswaar een verkleining van het achtererf op, maar wordt op het overblijvende gedeelte wel een beeldentuin aangelegd).

De belevingswaarde en de uitstraling van het achtererfgebied van de betrokken percelen worden sowieso verbeterd door de kwaliteit van de ruimtelijke ingrepen.

Voorgeschiedenis

Op 14 december 2018 is de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project ingediend door de eigenaar-bewoner van Voorstraat 23, die ook eigenaar is van de percelen Voorstraat 19-21 (waar een kinderdagverblijf is gevestigd) en Voorstraat 17-17A (waar zich een museum bevindt). Na aanleiding hiervan heeft het college van B&W op 26 november 2019 het besluit genomen de voorbereidingsprocedure voor de verlening van de omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a Wabo) te willen starten als de aanvrager eerst met bevredigend resultaat een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitvoert conform het programma van eisen opgesteld door de gemeente (bijlagen 7 en 8), én aantoont dat als gevolg van de verschuiving van de speelplaats van het kinderdagverblijf geen akoestisch probleem ontstaat voor de – daaraan grenzende – woningen aan het Wagenerf (bijlagen 9 en 10).

Relatie tussen het traject van vergunningverlening en de verklaring van geen bedenkingen

Inmiddels is aan beide eisen voldaan. Daarom wil het college nu de voorbereidingsprocedure voor de vergunningverlening starten door de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 2) – met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3) – zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Omdat het hier gaat om een uitgebreide vergunningsprocedure (de aanvraag vertoont een strijdigheid met het bestemmingsplan, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing is vereist om aan te tonen dat het beoogde project toch niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening), heeft de gemeenteraad hierbij een eigen rol.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voor projecten waarvoor het bovenstaande geldt (strijdigheid met het bestemmingsplan, een verplichte motivering door middel van een ruimtelijke onderbouwing, een uitgebreide vergunningsprocedure). Hierop geldt één uitzondering (een verklaring van geen bedenkingen is dan niet vereist), te weten: als de aanvraag past binnen een bepaalde 'categorie van gevallen' waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist volgens het besluit dat de gemeenteraad daarover heeft genomen (in Voorschoten is het raadsbesluit over de 'categorieën van gevallen' genomen op 9 juli 2015). Maar dat is bij deze vergunningaanvraag niet aan de orde (zie hierover verder: kanttekening 1.1).

Een belangrijke spelregel is: het college van B&W mag de omgevingsvergunning pas verlenen nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Beoogd effect

Met de terinzagelegging van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt meegewerkt aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23 (woonhuis), Voorstraat 19-21 (kinderdagverblijf) en Voorstraat 17-17A (museum) en voor bijbehorende veranderde situering van de buitenruimte van het kinderdagverblijf en voor de realisatie van een museumtuin en achterpad / vluchtweg voor het museum.

Hiervan gaat een verminderend effect uit op de parkeerdruk in de omgeving, en de stedenbouwkundige situatie op de achtererven wordt verbeterd, qua belevingswaarde en uitstraling.

Argumenten

1.1 Zonder verklaring van geen bedenkingen is medewerking met de aanvraag onmogelijk

Het college van B&W mag de omgevingsvergunning alleen verlenen als de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Want de aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, er geldt een verplichte motivering door middel van een ruimtelijke onderbouwing, en er is een uitgebreide vergunningsprocedure van toepassing.

1.2 Wettelijk geldt hier de procedure voor een verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 3.10 lid 1 onder e van de Wabo is dit de procedure waarmee een verklaring van geen bedenkingen moet worden voorbereid. De raad legt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage (dit wordt tegelijkertijd gedaan met de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning). De terinzagelegging duurt zes weken. Een ieder die dat wenst, mag in die periode zienswijzen naar voren brengen op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (en op de ontwerp-omgevingsvergunning). Daarna neemt uw raad een definitief besluit over de afgifte van de verklaring van geen

bedenkingen (waarna het college zijn definitieve besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning kan nemen).

1.3 De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Het huidige perceel Voorstraat 23, waarop zich een woonhuis bevindt, heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie-3' en 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' (bestemmingsplan 'Centrum'). Het huidige perceel Voorstraat 19-21, waarop zich een kinderdagverblijf bevindt, heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden klasse B2' (bestemmingsplan 'Voorstraat'). Het huidige perceel Voorstraat 17-17A, waarop zich een museum bevindt, heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie-3' en 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' (bestemmingsplan 'Centrum'). De parkeervoorziening komt terecht op/in alle drie de percelen, en is op/in alle drie in strijd met de bestemming (de bestemmingsomschrijving in de regels) en in strijd met de bouwregels die zijn gegeven voor die bestemming (de bebouwing is groter / anders dan toegestaan). Daarnaast komt de buitenruimte van het kinderdagverblijf in de nieuwe situatie gedeeltelijk terecht op grond met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' (het huidige perceel Voorstraat 17-17A), en bevindt het zich daar in strijd met de bestemming (de bestemmingsomschrijving).

Op grond van de afwijkingsbevoegdheid geboden in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien er een goede ruimtelijke onderbouwing is voor het te vergunnen project.

1.4 Planologische medewerking aan dit bouw- en herinrichtingsplan is wenselijk

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is wenselijk. Het plan heeft een neutraal tot gunstig effect op de gebruiksmogelijkheden van de betrokken percelen (belang van de aanvrager en van de direct bij het plan betrokken burens) terwijl er verminderend effect van uitgaat op de parkeerdruk in de omgeving (algemeen belang, belang van de omgeving), en het stedenbouwkundig gezien een verbetering oplevert van de situatie op de achtererven van de percelen Voorstraat 23, Voorstraat 19-21 en Voorstraat 17-17A, qua belevingswaarde en uitstraling (algemeen belang en belang van alle betrokkenen). Er zijn geen overwegende nadelen aan het plan verbonden (belang omwonenden, belang behoud archeologische waarden).

1.5 De ruimtelijke onderbouwing levert een draagkrachtige motivering voor vergunningverlening

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan voor een met het bestemmingsplan strijdige activiteit slechts een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing brengt de ruimtelijke implicaties van het bouwplan goed in beeld. Alle met het bouwplan in verband te brengen ruimtelijke aspecten komen hierbij aan de orde. Het voldoen van het ingediende plan aan het wettelijke vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt via deze ruimtelijke onderbouwing (en via de voorschriften in de omgevingsvergunning) verzekerd.

2.1 Zonder zienswijzen is de huidige motivering van het besluit voldoende

Zienswijzen vragen om beantwoording en – daarmee – aanpassing van de motivering van het besluit om de verklaring van geen bedenkingen (al dan niet) af te geven. Maar als er geen zienswijzen binnenkomen, voldoet de huidige motivering van het besluit en hoeft niet opnieuw besluitvorming plaats te vinden. In plaats daarvan wordt het eerder genomen besluit over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen definitief (automatische vaststelling van het besluit om de verklaring af te geven) op de eerste dag na afloop van de zienswijzentermijn.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade), op de eigenaar van het perceel Voorstraat 23 via:

- de Legesverordening;
- een planschade- c.q. anterieure overeenkomst.

Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Is een verklaring van geen bedenkingen wel nodig voor deze vergunningaanvraag?

Valt deze aanvraag niet in een categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist? Want de hoofdregel is weliswaar: een verklaring van geen bedenkingen is voor het college een noodzakelijke voorwaarde om voor een dergelijke aanvraag een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Maar dat is anders – de hoofdregel wordt overruled – als de raad heeft besloten dat deze aanvragen behoren tot een categorie aanvragen, een 'categorie van gevallen', waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. De raad van Voorschoten heeft op 9 juli 2015 een besluit genomen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), over de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Bij dat besluit hoort een lijst met categorieën van gevallen die in bijlage 11 bij dit voorstel is gevoegd.

De vergunningaanvraag voor Voorstraat 23 zou kunnen worden geschaard onder de vierde categorie¹ die in dat raadsbesluit is onderscheiden: "IV. Projecten die niet vallen onder categorie I, II of III en waarvoor de raad kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is." Als uw raad vindt dat voor deze aanvraag geen afgifte(procedure) voor een verklaring van geen bedenkingen nodig is, kunt u dat besluiten. De aanvraag wordt dan onder categorie IV geschaard. Het college heeft dan geen verklaring van geen bedenkingen nodig om een omgevingsvergunning af te kunnen geven voor deze aanvraag.

Het college heeft overwogen dat het aangevraagde bouwplan voor een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23, Voorstraat 19-21 en Voorstraat 17-17A te ingrijpend is met het oog op zijn omgeving – in het centrum van Voorschoten – om er op voorhand vanuit te gaan dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen hiervoor niet nodig zou vinden. Maar uw raad kan anders besluiten. Dan wordt er geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd en volgt er verder geen besluitvorming door de raad over dit bouwplan. Dit zou in het belang zijn van de aanvrager (en van de anderen die baat hebben bij de vergunning: het kinderdagverblijf en het museum), in die zin dat de vergunning daardoor waarschijnlijk eerder kan worden verleend.

¹ Een korte toelichting op de vier categorieën: De eerste categorie heeft betrekking op aanvragen die zijn gebaseerd op vastgestelde kaders van de raad, zoals structuurvisie, economische visie, woonvisie, gebiedsvisies of ander beleid waarbij ruimtelijke kaders zijn opgenomen. Dit voor zover er sprake is van concrete ruimtelijke beleidskaders waaraan aanvragen kunnen worden getoetst.

Bij de tweede categorie heeft de raad zich, mogelijk door het beschikbaar stellen van middelen, positief uitgesproken over uitvoering van een project.

Bij de derde categorie gaat het om eerder gedane uitspraken, zoals principeverzoeken, overeenkomsten en intenties, kortom aanvragen die zijn gebaseerd op eerdere besluiten over de betreffende aanvraag in een eerdere fase.

De vierde categorie betreft de aanvragen die niet in de drie andere categorieën vallen en waarvoor de raad kenbaar maakt dat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Indien een aanvraag niet past in een van de drie andere categorieën doordat bijvoorbeeld de beleidskaders onvoldoende houvast bieden of over de aanvraag niet in eerdere fase is besloten, kan de aanvraag aan de raad worden gestuurd met de vraag of voor de betreffende aanvraag (categorie IV) een verklaring van geen bedenkingen wel/niet nodig wordt geacht.

1.4 Als er toch nog archeologische vondsten worden gedaan, geldt er een meldingsplicht

Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen 'toevalsvondsten' bij de uitvoering van de werkzaamheden te worden gemeld aan het bevoegd gezag, de gemeente Voorschoten. Dat betekent dat indien er, tegen de verwachting in, tijdens de werkzaamheden archeologische resten vrijkomen, de werkzaamheden meteen worden gestaakt. Vervolgens worden maatregelen getroffen om verdere verstoring van de vondstlocatie te voorkomen. Tegelijkertijd wordt het bevoegd gezag op de hoogte gebracht. In onderling overleg worden vervolgens de vervolgstappen bepaald. Een zorgvuldige omgang met de aanwezige archeologische waarden tijdens de werkzaamheden is op deze wijze gewaarborgd.

Communicatie/Inwonersparticipatie

De aanvrager heeft met omwonenden gesproken over zijn plan. Een aandachtspunt dat sindsdien bekend is, is dat van de mogelijke akoestische problemen die ten gevolge van de verschuiving van de speelplaats van het kinderdagverblijf zouden kunnen ontstaan voor de woningen aan het Wagenerf (spelende kinderen vlakbij dit appartementengebouw). In verband hiermee is akoestisch onderzoek verricht (bijlagen 9 en 10) en is ook een voorwaarde opgenomen in de voorschriften van de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 2).

Op het moment dat de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd, zal hiervan uiteraard mededeling worden gedaan aan de aanvrager. Daarnaast ligt deze ontwerp-besluiten gedurende de openingstijden van het Klant Contact Centrum fysiek ter inzage op het gemeentekantoor en vindt publicatie plaats in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten voor de procedure van de omgevingsvergunning inclusief verklaring van geen bedenkingen komen op grond van de Legesverordening voor rekening van aanvrager.

Risico's

Afwenteling van planschaderisico wordt geborgd in de anterieure c.q. planschadeovereenkomst.

Duurzaamheid

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/18/0027259/200866

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor)

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 25 augustus 2020,

besluit:

1. de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwplan voor een grotendeels ondergrondse parkeervoorziening in het achtererfgebied van Voorstraat 23 (woonhuis), Voorstraat 19-21 (kinderdagverblijf) en Voorstraat 17-17A (museum) en voor bijbehorende veranderde situering van de buitenruimte van het kinderdagverblijf en voor de realisatie van een museumtuin en achterpad / vluchtweg voor het museum, gedurende zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen en daarmee de voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder e Wabo te starten;
2. indien deze procedure niet resulteert in zienswijzen, de verklaring van geen bedenkingen na afloop van de zienswijzentermijn definitief te laten worden zonder nieuwe besluitvorming;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 1 oktober 2020

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

Ch. B. Aptroot