



Informatiebrief

Zaaknummer: Z - 46340
Documentnummer: 235944 026
Datum: 30 maart 2021/verzonden 7 april 2021
Onderwerp: Aanpassen bestemming speelveld locatie Professor van der Waalslaan
Bijlage(n):

1. *Advies Van der Feltz advocaten d.d. 2 maart 2021 inzake bestemming speeltuin professor van der Waalslaan*
2. *Brief aan Werkgroep Groen Spelen professor van der Waalslaan*

Geachte Raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

In het midden van de Professor van der Waalslaan, de Professor van 't Hoffstraat en de Curielaan is de in de buurt geliefde openbare ruimte met een trapveldje en een speeltuin voor (kleinere) kinderen gelegen.

Een gedeelte van de locatie is door de gemeente verkocht aan bouwbedrijf Niersman ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw van KDV/BSO De Uitvinder. Oplevering daarvan staat gepland voor eind april 2021. Het resterende gedeelte van de locatie is in eigendom van de gemeente gebleven. Op dat gedeelte liggen de betreffende speel- en groenvoorzieningen. Dat valt binnen maatschappelijke bestemming. Die bestemming laat daar echter ook andere maatschappelijk functies/bebouwing toe. Borging van het exclusieve karakter van uitsluitend speel- en groenvoorzieningen behoeft dan ook een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dat is van de kant van de raad reeds in 2015 bij het bepalen van de uitgangspunten voor de verkoop grond/realisatie van de maatschappelijk nieuwbouw van de KDV/BSO besloten. In 2018 heeft de wethouder daarop qua planning aangesloten in relatie tot de eerstkomende gelegenheid waarbij een aantal bestemmingsplannen zou worden herzien. In dat verband is thans van belang dat naar waarschijnlijkheid op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking treedt. Het ligt procedureel in de rede de betreffende partiële herziening in de jaren daarna mee te nemen bij het opstellen van het gemeentelijke omgevingsplan ter vervanging van de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Daarover heeft het college extern advies ingewonnen bij Van der Feltz advocaten. Het op 2 maart 2021 uitgebrachte advies (zie bijlage 1) bevat een goede onderbouwing voor het veilig stellen van de juridisch-planologische borging van de speel- en groenvoorzieningen aan de Professor van der Waalslaan en de daaraan verbonden planning. Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet ligt het niet in de rede deze relatief kleine planologische aanpassing nog via een bestemmingsplanprocedure door te voeren. Ook bij een postzegelplan moet veel ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt en externe expertise worden aangetrokken voor het doen van de noodzakelijke onderzoeken en het opstellen en in procedure brengen van het plan. Het ligt juridisch-procedureel veeleer voor de hand deze aanpassing – naast eventueel andere kleinere en grotere wijzigingen – door te voeren in het nieuw vast te stellen omgevingsplan uit hoofde van de naar verwachting per 1 januari 2022 in werking te treden Omgevingswet. Met de combinatie van: (i) een schriftelijke bevestiging van de besluitvorming van de raad uit 2015 waarin reeds voor het niet verkochte – openbare - deel van het perceel is besloten dit duurzaam in stand te laten ten behoeve van groen en spelen en dit vast te leggen in de volgende herziening van het bestemmingsplan c.q. in een omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet, en (ii) de handhaving van de gemeentelijke eigendomspositie, wordt ruim

voldoende zekerheid aan de Werkgroep Groen Spelen/de buurt geboden dat de eerder gedane toezeggingen van de raad en de wethouder ook daadwerkelijk zullen worden nagekomen.

De Werkgroep Groen Spelen is door het college met een brief (bijlage 2) conform geïnformeerd. Met de brief wordt toegelicht waarom de juridisch-planologische borging van de exclusieve functie van de speel- en groenvoorzieningen in het na inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure te brengen omgevingsplan zal worden doorgevoerd. Daarbij wordt aangegeven dat de gemeente als grondeigenaar van de speeltuin bij uitsluiting beschikkingsbevoegd is over de gronden en dat gelet op die eigendomspositie ook niet gevreesd hoeft te worden dat derden een bouwplan voor het perceel zullen indienen waaraan de gemeente bestuurs- en/of privaatrechtelijk medewerking zal moeten verlenen.

Voor het geval de Omgevingswet pas ruim na 1 januari 2022 in werking treedt of indien deze onverhoopt helemaal niet in werking treedt, of indien de totstandkoming van het omgevingsplan te lang op zich laat wachten, dient de gemeente aan te geven op welke wijze alsnog voldoende tijdig met een partiële herziening de planologische borging doorgevoerd wordt. Dat is ook opgenomen in de brief aan de Werkgroep Groen Spelen/de buurt.

Wij nemen aan u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

Gemeente Voorschoten
T.a.v. mevrouw mr. T.A.N. Verbruggen
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Per e-mail: TVerbruggen@werkorganisatieduivenvoorde.nl

Datum: 2 maart 2021 T: +31 70 31 31 058
Onze ref.: 20216889/HFV M: +31 6 53 78 11 79
Van: W.J.E. Van der Werf, partner E: vanderwerf@feltz.nl

Betreft: Gemeente Voorschoten / advies Prof. Van der Waalslaan

Geachte mevrouw Verbruggen,

1. Inleiding

U verzocht mij om advies over de vraag op welke wijze de gemeente Voorschoten (hierna: de "Gemeente") zich jegens de bewoners van de Prof. Van der Waalslaan te Voorschoten kan verbinden om eerdere toezeggingen van zowel de gemeenteraad als de wethouder op termijn gestand te doen. In aansluiting op onze bespreking van 13 januari 2021 zend ik u hierbij mijn beknopte advies. Allereerst zal ik de voorgeschiedenis schetsen. Vervolgens zal ik de vraag in de juridische analyse beantwoorden. Tot slot vindt u in de conclusie mijn aanbevelingen.

2. Voorgeschiedenis

Op een groot gemeentelijk perceel, gelegen in het midden van de Prof. Van der Waalslaan en de Prof. van 't Hoffstraat in Voorschoten, lagen op de ene helft een leegstaande peuterspeelzaal - de voormalige kleuterschool aan de Prof. Van der Waalslaan 26-26a - en op de andere helft een speelveld. Aan het gehele perceel was en is een maatschappelijke bestemming toegekend. Het is mogelijk om ca. 80% van de gehele kavel te bebouwen. Buiten het bebouwingsvlak zijn o.a. de functies groen en parkeren toegestaan.

In het kader van de beoogde verkoop van een drietal gemeentelijke onroerende goederen, waaronder het onderhavige perceel, was de Gemeente aanvankelijk van plan om na verkoop woningbouw toe te staan. Hiertegen zijn omwonenden opgekomen.

Na overleg met de omwonenden heeft de gemeenteraad op 10 december 2015 de uitgangspunten voor de verkoop van het perceel vastgesteld. Het bebouwde deel van de kavel zou worden verkocht, en het onbebouwde deel zou niet bebouwd worden maar zou als

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

speelterrein/groen ingericht moeten blijven. De speeltuin bestaat nog steeds en is in de wijk geliefd. De speeltuin heeft in 2015 de tweede prijs van de verkiezing voor de leukste speeltuin van Zuid-Holland gewonnen.

In het voorjaar van 2018 heeft de Gemeente de drie kavels verkocht aan Niersman Ontwikkeling te Voorschoten. In art. 13 van de koopovereenkomst is onder meer bepaald dat indien de planontwikkeling voor de voormalige peuterspeelzaal tot een andere bestemming (dan de maatschappelijke) zou leiden, dit eerst met de buurt en het buurtcomité zou moeten worden afgestemd. De koper zou in dat geval mogen afzien van de aankoop. De koopovereenkomst is voor het kenbaar maken van wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd.

In een raadsvergadering van 14 juni 2018 is de voorgenomen verkoop uitgebreid aan de orde gekomen. Nadat een motie was ingediend om de bestemming Groen voor de speeltuin te handhaven, heeft de wethouder indertijd toegezegd dat erop mocht worden vertrouwd dat de bestemming Groen gehandhaafd zou blijven. Wat de toekomst betreft, heeft de wethouder verwezen naar de technische herziening van een aantal bestemmingsplannen. De gemeenteraad is met deze uitleg akkoord gegaan en heeft vervolgens, zo vermelden de notulen, het college van B&W de ruimte gegeven om tot verkoop over te gaan.

Inmiddels is de bouw van een nieuwe kinderopvanglocatie door Bouwbedrijf Niersman in volle gang. De Gemeente is voornemens om planologisch te borgen dat de huidige speelplaats en de groenstrook niet bebouwd zullen worden. De daarvoor vereiste bestemmingsplanprocedure wil de Gemeente thans niet opstarten. Op 1 januari 2022 treedt waarschijnlijk de nieuwe Omgevingswet in werking. De beoogde planologische borging zal dan worden meegenomen in het vast te stellen omgevingsplan.

Gelet hierop rijst de vraag hoe de Gemeente de bewoners voldoende zekerheid kan bieden dat de eerder gedane toezegging ook daadwerkelijk gestand wordt gedaan.

3. Juridische analyse

Gelet op de door de gemeenteraad op 10 december 2015 vastgestelde uitgangspunten en de - naar aanleiding van een ingediende motie - gedane mondelinge toezegging van de wethouder in de raadsvergadering van 14 juni 2018, kunnen omwonenden er mijns inziens op vertrouwen dat zowel de gemeenteraad als het college van B&W eraan zullen meewerken dat de vigerende maatschappelijke bestemming met bouwvlak zullen worden gewijzigd in een bij de speeltuin en het groen passende bestemming.

Volgens de gebruikelijke plansystematiek van de Gemeente zou naar mijn mening toekenning van een groenbestemming, die ook voorziet in speel- en ontmoetingsvoorzieningen, passend moeten zijn.

Het is naar mijn mening begrijpelijk dat de Gemeente ervoor kiest om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet dit soort relatief kleine planologische wijzigingen niet nu nog via bestemmingsplanprocedures door te voeren. Ook bij zgn. postzegelplannen moet veel ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt en externe expertise worden ingewonnen voor het doen van de noodzakelijke onderzoeken en het opstellen en in procedure brengen van het plan. Het is dan ook begrijpelijk dat de Gemeente deze wijziging - naast eventueel andere kleinere en grotere wijzigingen - pas wil doorvoeren in het nieuw vast te stellen omgevingsplan. Hiermee kan de Gemeente na inwerkingtreding van de Omgevingswet over een actueel juridisch-planologisch instrument beschikken.

De vraag is, zoals gezegd, welke zekerheid de Gemeente thans aan de omwonenden kan bieden. Naar mijn mening ligt het meest voor de hand dat de Gemeente een brief verstuurt waarin zij uiteenzet dat en toelicht waarom zij de betreffende toezeggingen in het na inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure te brengen omgevingsplan zal doorvoeren door middel van toekenning van een groenbestemming/groenfunctie die tevens voorziet in speelvoorzieningen. Daarbij is van belang dat de Gemeente als grondeigenaar van de speeltuin ook kan beschikken over de gronden. Gelet op die eigendomspositie hoeft de Gemeente ook niet te vrezen dat derden (initiatiefnemers) een bouwplan voor het perceel zullen indienen waaraan de Gemeente ongevraagd medewerking zal moeten verlenen. De Gemeente zal daar privaatrechtelijk dan geen toestemming voor geven.

De gemeenteraad heeft eerder besloten dat de grond niet wordt verkocht en ook die toezegging zal gestand worden gedaan. Aanvullend kan de Gemeente verklaren dat zij de grond ook niet aan derden in gebruik zal geven.

Verder heeft de gemeenteraad in 2018 de wethouder een toezegging laten doen over de bestemming en op basis van die toezegging met de verkoop ingestemd. Aan de eerdere toezegging van de gemeenteraad over het niet-verkopen van de grond en de toezegging dat de bestemming zal worden gewijzigd, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het omgevingsplan dan ook zelf beleidsmatig gebonden zijn. De toezegging van de wethouder kan mijns inziens bovendien ook aan het college van B&W worden toegerekend.

Voor het geval de Omgevingswet pas ruim na 1 januari 2022 in werking treedt of indien deze onverhoopt helemaal niet in werking treedt, kan de Gemeente verklaren dat zij kenbaar zal maken op welke wijze de Gemeente alsnog voldoende tijdig met een bestemmingsplanherziening in de beoogde planologische wijziging zal voorzien.

N.B. Het is momenteel onduidelijk wat er met de reeds vastgestelde en in het Staatsblad gepubliceerde Omgevingswet en de bijbehorende regelingen gaat gebeuren. Het kabinet heeft een tijd geleden het ontwerpbesluit tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding naar de beide Kamers gestuurd. De Tweede Kamer heeft de inwerkingtreding onlangs controversieel verklaard, maar dit besluit lijkt te berusten op een fout van de D66-fractie die zal worden hersteld. De Eerste Kamer heeft de inwerkingtreding niet controversieel

verklaard. Wel heeft minister Ollongren de Eerste Kamer toegezegd alle ruimte te bieden om over de inwerkingtreding, de digitalisering en de kosten voor overheden te discussiëren.

Een andere, aan het publiekrecht ontleende mogelijkheid zou zijn dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit als bedoeld in art. 3.7 Wet ruimtelijke ordening neemt waarmee zij verklaart dat een bestemmingsplan (of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een omgevingsplan) wordt voorbereid. Hiermee treedt de zgn. voorbereidingsbescherming in werking, doordat voor een periode van één jaar een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen gaat gelden totdat het nieuwe plan in werking is getreden.

Gelet op het feit dat de Gemeente zelf de grond in eigendom heeft meen ik dat het nemen van een voorbereidingsbesluit in dit geval geen redelijk doel dient. Zelfs als derden onverhoopt en ongevraagd een bouwaanvraag zouden indienen, dan is immers dankzij die eigendomspositie een evidente privaatrechtelijke belemmering aanwezig die maakt dat eventuele bouwaanvragen voor dit specifieke perceel afgewezen dienen te worden.


4. Conclusie

Naar mijn mening kan met de combinatie van
(i) een schriftelijke bevestiging van het raadsbesluit van 10 december 2015 waarin reeds voor het niet verkochte - openbare - deel van het perceel is besloten dit duurzaam in stand te laten ten behoeve van groen en spelen en dit vast te leggen in de volgende herziening van het bestemmingsplan c.q. in een omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet, en
(ii) de handhaving van de gemeentelijke eigendomspositie,
ruim voldoende zekerheid aan de omwonenden worden geboden dat de eerder gedane toezeggingen van de gemeenteraad en de wethouder ook daadwerkelijk zullen worden nagekomen.

Voor het geval de Omgevingswet pas ruim na 1 januari 2022 in werking treedt of indien deze niet in werking zou treden, kan de Gemeente verklaren dat zij kenbaar zal maken op welke wijze de Gemeente alsnog voldoende tijdig in de beoogde planologische wijziging zal voorzien.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,



W.J.E. Van der Werf

Werkgroep Groen Spelen Van der Waalslaan

T.a.v. mevrouw C. Plomp

verzonden per email: waalslaangroen@gmail.com, albersplomp@ziggo.nl

Datum	31 maart 2021	Datum verzending	
Uw kenmerk	Speelveld	Behandelaar	Terry Verbruggen
Ons zaaknummer	Z/20/046340/236754	Bijlage	1

Onderwerp Aanpassen bestemming speelveld Prof. Van der Waalslaan 26a

Geachte Werkgroep leden, geachte mevrouw Plomp,

Via deze weg informeren wij u over de wijze waarop wij de gedane toezeggingen ten aanzien van de aanpassing van de planologische bestemming van het speelveld aan de Professor van der Waalslaan nummer 26a zullen nakomen.

Wij beginnen met een korte samenvatting van de voorgeschiedenis. En zullen daarna ingaan op de bekrachtiging van de eerder gedane toezeggingen.

Voorgeschiedenis

De gemeente is eigenaar van het perceel aan de Professor van der Waalslaan 26a, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11447. De gemeente had aanvankelijk het voornemen om het gehele perceel ter plaatse te ontwikkelen en te verkopen. Dat voornemen is gewijzigd nadat de gemeenteraad op 10 december 2015 de uitgangspunten voor de verkoop van het gemeentelijk perceel aan de Professor van der Waalslaan heeft vastgesteld.

De uitgangspunten die op dat moment door de raad zijn vastgesteld zijn:

- alleen het bebouwde deel van het perceel mag verkocht worden;
- het onbebouwde deel van het perceel blijft in eigendom van de gemeente;
- het onbebouwde deel van het perceel blijft als speelterrein/groen ingericht;
- dit zal planologisch verankerd worden bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

In de raadsvergadering van 14 juni 2018 is de verkoop besproken. Nadat een motie was ingediend om de maatschappelijke bestemming voor de speeltuin te handhaven, heeft de wethouder toentertijd toegezegd dat erop mocht worden vertrouwd dat de bestemming Groen gehandhaafd zou blijven. Wat de toekomst betreft, heeft de wethouder verwezen naar de technische herziening van een aantal bestemmingsplannen. Hij heeft in genoemde raadsvergadering toegezegd dat de aanpassing in 2018 gerealiseerd zou worden.

Het bebouwde deel van de kavel is inmiddels verkocht, en daarop wordt de nieuwbouw van het kinderdagverblijf en BSO de Uitvinder gerealiseerd door Niersman Projectontwikkeling B.V. Oplevering zal naar planning eind april 2021 plaatsvinden.

Bekrachtiging eerder gedane toezeggingen

Wij zijn voornemens om planologisch te borgen dat de huidige speelplaats en de groenstrook onbebouwd zullen blijven en uitsluitend de daarop toegesneden bestemming krijgen. De daarvoor vereiste bestemmingsplanprocedure willen wij op dit moment nog niet opstarten.

De reden hiervoor is dat het om een relatief kleine planologische wijziging gaat. Deze kleine wijziging kost veel ambtelijke capaciteit en hiervoor moet externe expertise worden ingewonnen in verband met het doen van de noodzakelijke onderzoeken en het opstellen en in procedure brengen van het plan.

Daarbij komt dat de grond volledig in eigendom van de gemeente is. Dit betekent dat de gemeente geen medewerking verleent aan eventuele aanvragen omgevingsvergunning voor dit specifieke perceel grond. Uw belangen zijn op die manier veilig gesteld. Wij verwijzen u in dit kader naar het advies van de heer Van der Werf van Van der Feltz advocaten dat als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze brief. Genoemd advies is reeds aan u overgelegd en daarmee bent u akkoord gegaan tijdens het bestuurlijk overleg dat op 19 februari 2021 plaatsgevonden heeft.

Het college heeft vorenstaande bekrachtigd in de vergadering van het college van 30-03-2021. De gemeenteraad is per brief van 2-4-2021 geïnformeerd over het besluit van het college.

Het is de wens van de gemeente om deze wijziging – naast eventueel andere kleinere en grotere wijzigingen – door te voeren in het nieuw vast te stellen omgevingsplan. Hiermee wachten we tot de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. De verwachting is op dit moment, dat dat op 1 januari 2022 zal gebeuren en dat naar planning in 2028 het omgevingsplan wordt opgesteld.

Indien de Omgevingswet pas ruim na 1 januari 2022 in werking treedt of indien deze wet onverhoopt helemaal niet in werking zal treden, of indien de opstelling van het omgevingsplan te lang op zich laat wachten, zullen wij uiteraard contact met u opnemen teneinde met u af te stemmen op welke wijze wij alsnog in de beoogde planologische wijziging zullen voorzien.

Wij nemen aan u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben. Teneinde zeker te stellen dat dit schrijven u bereikt zenden wij het u per post en per mail.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris



Ch. B. Aptroot,
burgemeester



Bijlage 1: advies mr. W. van der Werf Van der Feltz Advocaten d.d. 2 maart 2021