

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/18/017706/ 328954
Datum collegebesluit: dinsdag 20 december 2022
Datum commissievergadering: donderdag 12 januari 2023
Datum raadsvergadering: donderdag 2 februari 2023

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Reparatie verklaring van geen bedenkingen Leidseweg 104
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: 8. Wonen en Bouwen

Kernboodschap: Op (3-1-2022) is een omgevingsvergunning verleend voor 5 woningen aan de Leidseweg 104. Daarbij is abusievelijk een procedurefout gemaakt, in die zin dat de zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet aan de raad zijn voorgelegd terwijl dat wel had moeten. Dit kan hersteld worden door de zienswijzen alsnog aan de raad voor te leggen. Omwonenden zijn tegen de vergunning in beroep gegaan, maar hebben dit beroep inmiddels, na aanpassing van het plan, weer ingetrokken.

Bijlagen: Bijlage 1 Ontvangen zienswijzen
Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen Leidseweg 104
Bijlage 3 Omgevingsvergunning Leidseweg 104 voor het bouwen van 5 woningen
Bijlage 4 Voorstel naar bewoners mei 2022
Bijlage 5 Beantwoording Schriftelijke vragen 396 D66 Leidseweg 104

Beslispunten 1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 5 eengezinswoningen aan de Leidseweg 104

Relatie met:

Eerder genomen B&W-besluit/actiepunt
Schriftelijke vragen 396

Adviesnota aan de Raad

Reparatie verklaring van geen bedenkingen Leidseweg 104

Inleiding en samenvatting

In 2018 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 5 woningen aan de Leidseweg 104 op de plek waar nu de oude boerderij staat tegenover het bondsgebouw en de pastorie van de Laurentiuskerk. Het dossier met voortraject loopt al sinds 2013. In de afgelopen 9 jaar zijn meerdere varianten voorbij gekomen. Waaronder een variant waar ten onrechte grond van de parochie werd betrokken bij de indeling van de ontwikkeling. Uiteindelijk hebben de gesprekken tussen de gemeente, de ontwikkelaar en de parochie geleid tot het plan in bijlage 3. Dit had tot gevolg dat de vijf woningen een aantal meter naar achter geplaatst zouden worden. Deze versie heeft als ontwerp beschikking met ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vanaf nu vvgb) ter inzage gelegen van 15 juli tot 6 oktober 2021.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is niet definitief geworden omdat de zienswijzen niet aan de raad zijn voorgelegd. Begin 2022 is dit geconstateerd. Hier zijn ook schriftelijke vragen (nr. 396) over gesteld door D66.

Wat is er gebeurd?

Nadat op 15 juli 2021 de ontwerpvergunning en ontwerp vvgb ter inzage hebben gelegen zijn er zienswijzen ingediend door omwonenden van de vergunningslocatie. Deze zijn door adviseurs integraal beoordeeld, waarna een reactie op de zienswijzen is uitgewerkt. De beantwoording van de zienswijzen zijn wel ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Het college heeft ingestemd met de nota van beantwoording. Op basis daarvan is de vergunning verleend. Echter, de zienswijzen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hadden ook aan de raad voorgelegd moeten worden, om uiteindelijk een definitieve vvgb te kunnen afgeven. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Vanwege deze procesfout is de vergunning nu niet geldig. De omwonenden zijn mede om deze reden in beroep gegaan.

De voornoemde procedurefout kan hersteld worden door de raad hier alsnog over te laten beslissen. In aanloop naar deze raadsvergadering is het voorgestelde herstelbesluit enige tijd aangehouden, omdat er gesprekken liepen met de omwonenden die in beroep zijn gegaan. We wilden deze gesprekken een serieuze kans geven. Aangezien deze gesprekken aanvankelijk geen resultaat opleverden, is eind april 2022 gekeken of het plan toch nog enigszins aangepast kon worden om de omwonenden enigszins tegemoet te komen.

Concreet betrof de aanpassing het opschuiven van de woningen met 3,4 meter. Niersman, de vertegenwoordigers van de bezwaarmakers en gemeente hebben hier enkele gesprekken over gevoerd. Voor de omwonenden ging dit echter niet ver genoeg.

Ambtelijk is toen besloten dat de procedure voor de reparatie van de vergunning weer hervat kon worden. Dit heeft tot onrust en verwarring geleid bij de bezwaarmakers. Er bleek onduidelijkheid over de aanpassing van het plan in relatie tot het intrekken van het beroep. Het signaal dat de omwonenden alsnog in beroep zouden gaan maakte consensus niet mogelijk.

Het voorstel voor de reparatie van de vergunning is vervolgens bestuurlijk aangehouden om een ultieme poging te doen en daar de parochie in te betrekken. De gedachte om de parochie in het gesprek te betrekken zou mogelijk ruimte bieden om alsnog een compromis te bereiken. Deze poging werd de moeite waard geacht tegen het licht van twee jaar procederen. Vanuit deze opdracht heeft nog een gesprek plaatsgevonden op 3 november 2022. Hierbij waren 9 omwonenden aanwezig. Helaas was de parochie niet bereid hierbij aan te schuiven. Dit had als resultaat dat er weinig nieuws mogelijk was voor wat betreft de indeling van het perceel en de afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Er is die avond wel afgesproken dat de bezwaarmakers een aantal opties op papier zouden zetten en de gemeente deze zou beoordelen. De gemeente heeft geconstateerd dat de opties van de bezwaarmakers niet inpasbaar of veilig genoeg waren.

Alles afwegend is de optie uit mei 2022 de maximaal haalbare gebleken. Met deze optie lag het beroep nog op tafel. Vanuit het gegeven dat het beroep nog op tafel lag, was er voor Niersman geen aanleiding om de ondergeschikte wijziging uit de optie van mei 2022 alsnog aan te vragen. Vanuit het inzicht dat deze impasse alleen maar verliezers kent, hebben de bezwaarmakers en Niersman elkaar uiteindelijk toch gevonden. Het beroep wordt ingetrokken en de woningen worden opgeschoven. De omwonenden en Niersman hebben dit schriftelijk vastgelegd.

Thans ligt een voorstel voor om de eerder genoemde procedurefout te herstellen door de beantwoording van de zienswijzen bij deze voor te leggen aan de raad. Dit met inachtneming van het compromis dat de omwonenden en Niersman hebben bereikt.

Beoogd effect

Het alsnog betrekken van de raad om zo de procedurefout te herstellen.

Argumenten

1.1 Geen overtuigende tegenargumenten

In de zienswijzen kwamen geen argumenten naar voren die de afweging voor het afgeven van de omgevingsvergunning doet veranderen. Hoewel de zienswijzen uit 27 verschillende punten bestaan, waren er een aantal hoofdthema's te onderscheiden. Zoals afstand tot de woningen, de hoogte van de woningen en het plein met parkeerplaatsen. Deze punten en beantwoording zijn uiteengezet in bijlage 1 en 2. Om deze redenen adviseren wij de raad om niet af te wijken van de eerder afgegeven ontwerp vvgb.

1.2 De raad heeft al een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven

In de raad van 10 juni 2021 heeft de raad al een ontwerp vvgb afgegeven voor het voorgestelde bouwplan.

1.3 Er overeenstemming met de bezwaarmakers

Uiteindelijk zijn Niersman en de bezwaarmakers onderling overeengekomen dat het beroep wordt ingetrokken en de woningen worden opgeschoven. Hiervoor is de ondergeschikte wijziging toegekend door het college.

1.4 Het college heeft ingestemd met de ondergeschikte wijziging

Hiermee kan de overeenstemming tussen Niersman en de bewoners mogelijk gemaakt worden. Dat betekent dat de huidige bezwaarmakers hun beroep intrekken en de woningen 3,4 meter worden opgeschoven.

Kanttekeningen

1.1 Beroep kan mogelijk worden voortgezet

Er is een kleine kans dat er opnieuw beroep wordt ingediend. Wanneer dit gebeurt, is het gevolg dat het project later tot uitvoering zal komen.

2.1 Stikstof

Na de uitspraak van de Raad van State op 2 november in het Porthos dossier over de bouwrijfstelling, moet er een aanvullende stikstofberekening worden uitgevoerd.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Er is participatie geweest in de vorm van bewonersavonden, voor omwonenden. Deze vonden plaats op 3 juli 2017 en 25 januari 2018. Een aantal bewoners aan de achterzijde hebben zich gegroepeerd en de zienswijze ingediend. Nadat de procedurefout was ontdekt hebben er nog enkele gesprekken met de omwonenden en de ontwikkelaar plaatsgevonden om tot een haalbaar alternatief te komen. Na een gesprek eind april is er in mei een voorstel gedaan. Op 3

november heeft een bijeenkomst plaats gevonden waar een groot deel van de bezwaarmakers aanwezig was.

Financiën

Er gelden voor dit besluit 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. Voor het wettelijk kostenverhaal is een anterieure exploitatieovereenkomst inclusief afwenteling planschade gesloten.

Juridisch kader

De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is art. 2.27 Wabo. De gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen nodig is staan in paragraaf 6.2 van het Besluit omgevingsrecht. De Raad heeft op 26 mei 2015 een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

Risico's

Naast dat er een kleine kans is dat het beroep opnieuw wordt ingediend, zijn er geen verdere risico's aan het besluit verbonden. Er is door extern bureau Gloudemans een planschaderisico-analyse uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat realisatie van het plan slechts een gering planschaderisico in zich heeft van maximaal € 14.000. Afwenteling van planschaderisico wordt geborgd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

besluit

Zaaknummer: Z/18/017706/328954

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 20 december 2022,

besluit:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 5 eengezinswoningen aan de Leidseweg 104

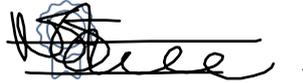
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 2 februari 2023

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding