

## **Raadsvoorstel**

---

*Zaaknummer:* Z/22/070450/346653  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 25 april 2023  
*Datum commissievergadering:* donderdag 1 juni 2023  
*Datum raadsvergadering:* donderdag 6 juli 2023

*Soort Voorstel:* Raadsvoorstel  
*Onderwerp:* Ontwerpverklaring van Geen Bedenkingen Professor Einsteinlaan 5  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Van der Elst  
*Programma:* 8. Bouwen en Wonen

*Kernboodschap:* Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 24 woningen aan de Professor Einsteinlaan 5 in Voorschoten.

*Bijlagen:* Bijlage 1: Ontwerp besluit hogere grenswaarden Professor Einsteinlaan 5;  
Bijlage 2: Ontwerp vormvrije m.e.r. beoordelingsbesluit Professor Einsteinlaan 5;  
Bijlage 3: Ontwerp Omgevingsvergunning Professor Einsteinlaan 5 met bijlagen.

*Beslispunten:*

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan van 24 woningen aan de Professor Einsteinlaan 5 en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen;
2. Zonder nieuwe besluitvorming een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven als er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ingediend gedurende de ter inzage legging.

*Relatie met:* Raadsbesluit 11 mei 2017 (Z/17/005910/21218)

## **Inleiding en samenvatting**

Op 12 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het in afwijking van het bestemmingsplan realiseren van 24 woningen op het perceel gelegen aan de Lord Baden Powellweg en de Professor Einsteinlaan in Voorschoten. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om dit via een omgevingsvergunning procedure te laten verlopen. Er is door de initiatiefnemer dus niet gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te (laten) stellen. Medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning kan alleen verleend worden door toepassing van Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Dit is de uitgebreide procedure, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht schrijven voor dat bij deze procedure de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. Voordat de (ontwerp) omgevingsvergunning verleend kan worden.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend, voorzien van onder andere een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag is beoordeeld en akkoord bevonden. Uw raad wordt nu gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven zodat de ontwerp omgevingsvergunning verleend kan gaan worden.

## **Beoogd effect**

Na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning kunnen 24 woningen gerealiseerd worden, waarvan 17 grondgebonden woningen en 7 appartementen.

## **Argumenten**

### *1.1 Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag aan de aanvraag omgevingsvergunning*

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan voor een, met het bestemmingsplan strijdige activiteit, slechts een omgevingsvergunning verleend worden indien die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan moet goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze is aangepast en opnieuw ingediend op 21 februari 2023. Hierbij zijn inhoudelijk aanpassingen gedaan en zijn onderzoeken geactualiseerd ten aanzien van de stikstof depositie.

De ruimtelijke onderbouwing is intern en extern beoordeeld op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die hierin zijn opgenomen. De onderbouwing is akkoord bevonden. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis van het bouwplan en de aangeleverde onderzoeken en onderbouwing.

Het herbestemmen van de voormalige school met een maatschappelijke functie naar woonbestemming ten behoeve van 24 woningen is passend beoordeeld op deze locatie. De woonbestemming sluit aan op de naastgelegen percelen. De schaal en maatvoering sluit aan op de directe omgeving.

### *1.2 Het plan past binnen geldend Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.*

In de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, is ingegaan op de relevante beleidskaders die op deze locatie van toepassing zijn. Hierin is beschreven welk Rijks- en Provinciaal beleid voor deze ontwikkeling gelden. Omdat de realisatie van 24 woningen in afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden waarom dat op deze locatie mogelijk is. Dit is een vereiste vanuit het artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening, de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking".

Omdat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en het bouwen van woning past binnen de woningbehoefte in de regio wordt voldaan aan de ladder.

Daarnaast is in de onderbouwing ingegaan op het gemeentelijk beleid en onderbouwd dat hieraan voldaan wordt. Zo wordt bijvoorbeeld voldaan aan het nu geldende beleid voor het aandeel sociale woningbouw maar wordt ook voldaan aan de hemelwaterverordening.

### *1.3 Hoger percentage sociale woningen dan geëist*

In de tweede pijler is aangegeven dat Voorschoten op het ontwikkelen van meer betaalbare woningen, met name gericht op jongeren, jonge gezinnen en senioren. Als voorwaarde bij de grondverkoop is aangegeven dat in het geval van woningbouw het plan moet voorzien in 15% sociale woningbouw. In het nu voorliggende plan worden 6 van de 24 woningen in het sociale segment gerealiseerd, dit is een percentage van 25%. Bijna een verdubbeling van het geëiste.

### *1.4 De grondgebonden woningen sluiten aan bij de grondgebonden woningen in de directe omgeving.*

Het bouwplan is meerdere keren behandeld in de commissie Welstand en Cultureel erfgoed. De laatste behandeling in de commissie heeft plaats gevonden op 17 april 2023. Hierbij is het bouwplan niet akkoord bevonden voor wat betreft de entree van het appartementengebouw. Op 18 april 2023 is een aangepast ontwerp aan het architecten lid gestuurd en akkoord bevonden. Het bouwplan is op zichzelfstaand en in de omgeving passend in het straat- en bebouwingsbeeld en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan betreft een planologisch-stedenbouwkundige gunstige herontwikkeling van de leegstaande school. Het appartementengebouw sluit aan bij de hogere bebouwing aan de Lord Baden Powellweg en de Einsteinlaan

### *1.5 De relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht en maken deel uit van de goede ruimtelijke onderbouwing*

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven en is de doorwerking van het aspect op het bouwplan uitgewerkt. Per onderdeel is geconcludeerd dat het beschreven aspect geen belemmering vormt om het bouwplan te kunnen realiseren.

Als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing is ook een meldnotitie milieueffectrapportage opgesteld en ter beoordeling aan de Omgevingsdienst West-Holland gestuurd. Het advies is om te besluiten geen milieueffectrapportage te laten opstellen en een vormvrije m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen.

Waar dit bouwplan bijzonder in is, is het systeem om hemelwater op te vangen. De grondgebonden woningen krijgen namelijk een systeem onder de woning waarin het hemelwater opgevangen kan worden, tot wel 6500 liter. Dit kan dan gebruikt worden om bijvoorbeeld het toilet mee door te spoelen. Dit zorgt voor minder direct hemelwater in het riool maar ook bespaard men straks op het gebruik van schoon drinkwater.

### *2.1 Geen zienswijzen betekent geen nieuwe bedenkingen*

Op het moment dat er geen zienswijzen worden ingediend gedurende de zes weken van de ter inzage legging zullen er geen nieuwe bedenkingen ontstaan waarop de raad opnieuw zal moeten besluiten. Daarom wordt voorgesteld om op het moment dat er geen zienswijzen worden ingediend dan ook de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit zal door het college uitgevoerd worden.

Op het moment dat er wel een zienswijze wordt ingediend wordt de (geanonimiseerde) zienswijzen samen met de nota Zienswijzen beantwoording en de definitieve verklaring van geen bedenkingen aan de raad aangeboden om hierover te besluiten.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Niet afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen*

Uw raad kan ook besluiten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Als dit gebeurd is het niet mogelijk om de ontwerp omgevingsvergunning verder in procedure te brengen. De aanvraag omgevingsvergunning zal dan geweigerd moeten worden met hieraan ten grondslag de weigering om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Het is dan niet mogelijk om het nu aangevraagde bouwplan te realiseren.

Het besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven moet ook ruimtelijk onderbouwd worden waarom deze niet afgegeven kan worden.

De ontwikkelaar zal dan procederen tegen het besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, mede gezien het feit dat er ruimtelijk onderbouwd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Inwonersparticipatie en communicatie**

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning zijn er op 15 september 2020 en op 7 april 2021 bewonersbijeenkomsten geweest. De input vanuit de omwonenden is gebruikt bij het uitwerken van de aanvraag omgevingsvergunning.

Verder zal er door de ontwikkelaar naar de omwonenden gecommuniceerd gaan worden wanneer de stukken behandeld gaan worden in de commissie en de raad. Met daarbij een globale planning van hoe het traject eruitziet na behandeling in de raad.

De projecten pagina op de gemeentelijke website zal gedurende het traject geactualiseerd worden.

Na de raadsvergadering van 6 juli 2023 zullen de ontwerp stukken ter inzage gelegd worden gedurende zes weken. Dit wordt bekend gemaakt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en de stukken worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst.

### **Financiën**

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere planschade geregeld is. Dit wil zeggen dat op het moment dat er sprake is van planschade dat deze voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er zijn ten aanzien van dit initiatief geen financiële risico's voor de gemeente.

### **Juridisch kader**

In artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen dient af te geven in het geval dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

### **Risico's**

Om in afwijking van het bestemmingsplan deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning verleend worden en deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het risico hierbij is dat iemand het niet eens is met deze ontwikkeling. Gedurende de ter inzage periode kan hij of zij een zienswijze naar voren brengen.

Echter, de bedoeling van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is om een ieder in de gelegenheid te stellen om een zienswijze naar voren te brengen voordat er definitief over besloten wordt. Gezien het voortraject dat is doorlopen is de verwachting dat er geen zienswijzen ingediend zullen worden.

**Duurzaamheid**

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan landelijk en gemeentelijk wet- en regelgeving. Zoals bijvoorbeeld de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). De woningen zullen zonder gas aansluiting en met zonnepanelen gerealiseerd worden. Daarnaast worden de grondgebonden woningen voorzien van een systeem dat hemelwater opvangt en hergebruikt kan worden om bijvoorbeeld het toilet door te spoelen, wat een besparing oplevert in het gebruik van schoon drinkwater.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

## Besluit

Zaaknummer:

Z/22/070450/346653

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 25 april 2023,

besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan van 24 woningen aan de Professor Einsteinlaan 5 en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen;
2. Zonder nieuwe besluitvorming een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven als er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden ingediend gedurende de ter inzage legging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 6 juli 2023

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding