

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/23/082433/426210

Datum collegebesluit: dinsdag 21 januari 2025

Datum commissievergadering: maandag 10 februari 2025

Datum raadsvergadering: dinsdag 4 maart 2025

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ontwikkeling nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785.

Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier

Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785.

Met het definitief niet afgeven van de VVGB spreekt de raad zich uit over de ruimtelijke onaanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Bijlagen: Bijlage 1. Zienswijze
Bijlage 2. Nota beantwoording van zienswijzen
Bijlage 3. Positieve grondhouding college
Bijlage 4. Inpassing Rijksstraatweg 20230815
Bijlage 5. Flyer aan omwonenden dec 2023

Stukken ter inzage: nee

Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten

Beslispunten:

1. Een VVGB te weigeren voor de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785 wegens strijdigheid met de Wassenaarse Structuurvisie en de goede ruimtelijke ordening.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ontwikkeling nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785.

Inleiding

Op 22 december 2023 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksstraatweg 785. Op het perceel wordt een tweede kavel gevormd, die ontsloten wordt vanaf het gezamenlijke entreegebied.

Uw raad heeft op 4 juni 2024 unaniem in ontwerp geweigerd een VVGB af te geven.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Indien deze zienswijze niet zorgt voor een wijziging van het besluit van uw raad, zal het college de aanvraag om omgevingsvergunning ook definitief (moeten) weigeren.

Beoogd effect

Definitief wordt duidelijk of uw raad wel of niet achter de ontwikkeling staat van een nieuwe woning achterop het perceel van de Rijksstraatweg 785, waarbij de binnengekomen zienswijze in de besluitvorming is meegenomen.

Argumenten

*1.1 Uw raad heeft op 4 juni 2024 unaniem besloten in ontwerp **geen** VVGB af te geven voor deze ontwikkeling.*

Het bouwplan draagt niet bij / doet afbreuk aan Wassenaarse beleidsdoelen voor de lange termijn zoals vastgesteld in de structuurvisie:

- Het groene karakter van Wassenaar behouden en versterken in kwaliteit en kwantiteit;
- De privétuinen vormen samen met de hoofd- en wijkgroenstructuur de basis voor groen Wassenaar;
- Tegengaan van de versnippering van grote groenpercelen;
- Tegengaan van verstening.

De aanvraag is in strijd met een beleidsdoel van de structuurvisie: In het binnengebied wordt een woning toegevoegd, dit betekent versnippering van een groot groen perceel en ook verdere verdichting en verstening.

De gemeenteraad heeft in ontwerp geweigerd een VVGB af te geven en is niet bereid mee te werken aan deze ontwikkeling en af te wijken van de structuurvisie. Het gevolg van het definitief weigeren van de VVGB is dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit bouwplan door het college moet worden geweigerd.

1.2. Het besluit is voorbereid volgens de wettelijke uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Omdat de aanvraag in 2023 is ingediend, is de 'oude' wetgeving (Wabo) van toepassing voor deze aanvraag. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien uw raad voor deze ontwikkeling een VVGB afgeeft.

Het ontwerpbesluit weigering aanvraag om omgevingsvergunning is samen met het ontwerpbesluit weigering VVGB ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende de termijn heeft de initiatiefnemer een zienswijze ingediend. Nu een zienswijze is ingediend, moet uw raad worden gevraagd of u definitief bij de weigering van de VVGB blijft.

1.3 Zienswijzen worden beantwoord met een Nota van beantwoording zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend, afkomstig van de initiatiefnemer. De ingediende zienswijze lijkt niet te leiden tot wijziging van het besluit.

Nota beantwoording zienswijzen samengevat:

- Het college weerlegt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de structuurvisie;
- Het college onderschrijft dat (gebrekkige) participatie niet ten grondslag kan worden gelegd aan de weigering van de omgevingsvergunning;
- Het college motiveert waarom wordt teruggekomen op het principebesluit en dat het bouwplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Zie bijlage 2. Nota van beantwoording zienswijzen.

Kanttekeningen

1.1 Het college is teruggekomen op een in eerste instantie aangenomen positieve grondhouding.

Het college heeft op 31 oktober 2023 een positieve grondhouding aangenomen met een principebesluit ten aanzien van de ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel Rijksstraatweg 785.

Uw raad heeft op 23 januari 2024 een raadsbesluit genomen over dossier Ammonslaantje. Met dit besluit heeft u duidelijk aangegeven dat er geen bereidheid is om af te wijken van de structuurvisie betreffende versterking en verdichting. De voorgestelde ontwikkeling op het perceel Rijksstraatweg 785 betreft ook versterking en verdichting.

Dit nieuw verkregen inzicht over de houding en standpunt van de gemeenteraad heeft het college genoodzaakt om terug te komen op de eerder aangenomen positieve grondhouding. Het stelt daarom uw raad voor géén VVGB af te geven.

1.2 Het college had een (positieve) VVGB aan de raad kunnen vragen.

Het verwerpen van het raadsvoorstel om de visie Ammonslaantje-Maaldrift ter inzage te leggen kwam voor het college als verrassing. Tot 23 januari 2024 was het college in de veronderstelling

dat met het opstellen van de visie, het in kaart brengen van de ruimtelijke waardes en het inzichtelijk krijgen wat de mogelijke gevolgen zijn van verdichting, de motivatie van bestemmingplan 'Ammonslaantje naast 39' kon worden hersteld en uiteindelijk zou kunnen worden vastgesteld. In deze lijn is destijds dan ook de positieve grondhouding voor de ontwikkeling van Rijksweg 785 door het college aangenomen.

Het gewijzigde standpunt van de raad was een overduidelijk signaal aan het college. De raad stond niet (meer) open voor een voorstel om af te wijken van de structuurvisie door verdichting met een enkele woning in een groene omgeving op grote kavels. Het college dient daarmee gehoor te geven aan het standpunt van de raad door het intrekken van de positieve grondhouding en voor te stellen de VVGB te weigeren.

Het voorstel voor het weigeren van de ontwerp VVGB is op 4 juni 2024 unaniem door de gemeenteraad aangenomen. Het college heeft het standpunt van de raad ten opzichte van deze ontwikkeling daarmee goed ingeschat.

Had het college de gemeenteraad voorgesteld om (in ontwerp) wel een VVGB af te geven voor dit bouwplan, dan is het college ervan overtuigd dat de gemeenteraad eveneens had geweigerd deze af te geven.

1.3 De initiatiefnemer verwachtte geen voorstel voor een (weigeren van) VVGB aan de raad.

De initiatiefnemer wilde de aanvraag nog voor 1 januari 2024 indienen (vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet), zodat het oude recht van toepassing zou zijn. Er is daarom door de aanvrager versneld, onder tijdsdruk, gewerkt. Was de raad tijdens het vooroverleg gevraagd om een VVGB, dan had de initiatiefnemer in een eerder stadium duidelijk gehad dat hij zijn plan niet verder hoefde uit te werken ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning. In het principebesluit van het college is het vereiste van een VVGB van de raad voor vergunningverlening niet genoemd. De aanvraag vooroverleg werd gedaan door een (gemachtigde) advocaat omgevingsrecht. Verondersteld mag worden dat men op de hoogte was van de te volgen procedure en dat er risico bestond dat de raad niet positief ten opzichte van de ontwikkeling zou zijn.

1.4 Draagvlak onder omwonenden is geen onderdeel van de goede ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer is in contact getreden met omwonenden door het verspreiden van de flyer. Dit vond nagenoeg op hetzelfde moment plaats als het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Er was geen sprake van consulteren van omwonenden ten behoeve van het ontwerp van de woning voor de indiening van de aanvraag. Initiatiefnemer voert terecht aan dat draagvlak onder omwonenden geen onderdeel is van de goede ruimtelijke ordening.

Dit doet er echter niet aan af dat het bouwplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, het bouwplan is immers in strijd met de structuurvisie. Op die grond mag uw raad weigeren de VVGB af te geven.

1.5 Het weigeren van deze VVGB kan effect hebben op andere ontwikkelingen.

Het niet mogelijk maken om af te wijken van de structuurvisie om verdichting en versterking toe te staan met één woning op een groot groen perceel kan mogelijk later bemoeilijken om elders woningen toe te voegen.

1.6 Het kan zijn dat de aanvrager vraagt om compensatie van gemaakte kosten.

De aanvrager geeft aan dat er kosten (€ 51.049,90) zijn gemaakt ten behoeve van detailuitwerking nadat de positieve grondhouding door het college was aangenomen. Er is geen aanleiding om compensatie aan te bieden vanwege het niet aanbieden van een positief advies aan de gemeenteraad om een VVGB af te geven. Het is immers de raad die bepaalt of wel of niet de VVGB wordt afgegeven. Dit risico van een weigering door de raad is voor de indiener van het plan.

Uitvoering: Financiën

Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag, ongeacht of deze wordt verleend of geweigerd, worden leges in rekening gebracht.

Er wordt van uitgegaan dat compensatie van gemaakte kosten niet aan de orde is. Indien de aanvrager dit juridisch afdwingt kunnen hier kosten mee gepaard gaan.

Er wordt € 1.442,- aan dwangsommen betaald aan de initiatiefnemer, omdat niet binnen 42 dagen vanaf twee weken na de ingebrekestelling van 21 november 2024 alsnog een besluit op de vergunningaanvraag is genomen.

Uitvoering: Juridisch kader

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening uit artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ingevolge van artikel 6.5 eerste lid van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning pas worden verleend als de raad een Verklaring Van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.

Conform artikel 3.12 vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb, wordt het ontwerpweigeringsbesluit aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 4:17 Awb worden dwangsommen betaald.

Uitvoering: Communicatie, Bekenmaking en Inwonersparticipatie

Er wordt kennis gegeven van het definitieve besluit op de website www.officielebekendmakingen.nl. Het definitieve besluit wordt toegezonden naar de aanvrager.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester