Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/22/65405/366808
Datum collegebesluit:	dinsdag 24 oktober 2023
Datum commissievergadering:	donderdag 16 november 2023
Datum raadsvergadering:	donderdag 7 december 2023
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Palestrinalaan 2
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	n.v.t.
Kernboodschap:	Aan de Palestrinalaan 2 in Voorschoten is momenteel een garagebedrijf gevestigd. De eigenaar, de initiatiefnemers, zijn voornemens deze garage te slopen. De wens is om hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.
Bijlagen:	1: Bestemmingsplan Palestrinalaan 2, IMRO-code NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01.
Beslispunten:	Het bestemmingsplan Palestrinalaan 2, met IMRO-code: NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01, gewijzigd vast te stellen.
Relatie met:	-

Inleiding en samenvatting

Nadat op 18 november 2021 de gemeenteraad besloten heeft om voor het bouwplan geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk te vinden (Z/20/049965/253264), zijn de initiatiefnemers de plannen door gaan ontwikkelen. Zij hebben de keuze gemaakt om toch niet voor de uitgebreide omgevingsvergunning te gaan, maar om een (ontwerp) bestemmingsplan te laten opstellen.

Op 27 juni 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en heeft het ontwerp bestemmingsplan, met bijbehorende stukken, vervolgens gedurende zes weken fysiek en digitaal ter inzage gelegen. Hierop zijn géén zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bedrijfspand gesaneerd en zullen er drie vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen, erven en bijgebouwen gerealiseerd worden.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd met het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: ODWH) om voor vaststelling nader bodemonderzoek uit te voeren. De initiatiefnemers hebben dit ten tijde van de ter inzagelegging laten uitvoeren. Op 14 juli 2023 is dit aanvullende onderzoek ontvangen.

De ODWH heeft dit beoordeeld en op 1 augustus 2023 een positief advies afgegeven: *"De Omgevingsdienst concludeert dat de chemische kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocatie in voldoende mate is vastgesteld. Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling wonen met tuin."*

Het rapport in samenhang gelezen met het advies van de ODWH en de eerdere ontvangen adviezen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belemmering om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan.

Omdat het aanvullend bodemonderzoek pas ontvangen en beoordeeld is ná ter inzagelegging betreft dit een wijziging van de stukken die ter inzage hebben gelegen. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Immers het onderzoek wordt toegevoegd aan de stukken.

Bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek opgenomen en hierop is door de gemeente advies uitgebracht. Het advies is, kortgezegd, om nader onderzoek te doen door middel van bijvoorbeeld proefsleuven onderzoek. Nu staat er op dit moment nog een gebouw en is voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dit onderzoek niet uitgevoerd. Dit betekent niet dat dit nooit meer zal gebeuren. Er is namelijk wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen waar dit onderzoek alsnog geborgd is.

1.2 Ambtshalve is de verbeelding gewijzigd
De initiatiefnemer heeft de aanvraag omgevingsvergunning reeds ingediend. Dit maakt het mogelijk om de aanvraag alvast te toetsen aan het ontwerp bestemmingsplan en zo vlot mogelijk na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te kunnen vergunnen. Nu is gebleken uit de toetsing van de tekeningen aan het ontwerp bestemmingsplan dat er een fout in de verbeelding is geslopen. Namelijk dat het bouwvlak van twee woningen te klein is ingetekend. Deze bouwvlakken zijn op basis van de begane grond ingetekend. Echter de eerste verdieping van beide woningen is, rondom 30 centimeter, groter dan de begane grond, dit is ook al zichtbaar op de schetsen van het bouwplan in het ontwerp bestemmingsplan.

Deze twee bouwvlakken zijn daarom rondom 30 centimeter vergroot ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan om alsnog het beoogde bouwplan mogelijk te maken. Dit was namelijk altijd de intentie van dit bestemmingsplan geweest om het beoogde bouwplan mogelijk te maken.

Er is voor gekozen om dit alsnog nu ambtshalve te wijzigen in plaats van het zo te laten en naderhand af te wijken van het bestemmingsplan. Tegen deze aanpassing kan een ieder alsnog een zienswijze indienen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken vanaf 5 juli 2023 fysiek en digitaal ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn géén zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling gewijzigd vast te stellen. Het proces om te komen tot vaststelling is doorlopen, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening bij uitvoering en er zijn geen zienswijzen op het initiatief.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp

Omdat dus het aanvullende bodemonderzoek pas na ter inzagelegging is toegevoegd aan het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Anders maakt dit aanvullende onderzoek geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Ambtshalve zijn er op de verbeelding twee aanpassen gemaakt bij twee bouwvlakken, deze zijn iets groter gemaakt om het bouwplan mogelijk te kunnen maken. Dit is wel een aanpassingen ten opzichte van de ontwerp bestemmingsplanstukken welke ter inzage hebben gelegen. Maar niet der mate groot dat er sprake is van een nieuw of ander bestemmingsplan.

Echter is het wel mogelijk dat tegen deze wijzigingen iemand alsnog een zienswijze wenst in te dienen. Dit kan na vaststelling van het bestemmingsplan, maar dan wel alleen tegen de aspecten die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan wordt niet vastgesteld.

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om bestemmingsplannen vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders kunnen deze alleen voorbereiden. Het is dus de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om alsnog het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ondanks dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening na bij uitvoeren en er geen zienswijzen zijn ingediend.

De gemeenteraad zal dan (met ruimtelijke argumenten) moeten motiveren waarom zij het bestemmingsplan dan alsnog niet zou willen vaststellen.

Inwonersparticipatie en communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl en het bestemmingsplan zelf wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Er zal verder vanuit de gemeente geen communicatie plaats vinden naar de buurt.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat als de initiatiefnemer de buurt informeert over de plannen en de voortgang hiervan, de gemeente hiervan op de hoogte gesteld wordt.

Financiën
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Deze is op 5 september 2023 ondertekend door beide partijen. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage en dat eventuele planschade voor risico en rekening van de initiatiefnemers komt. Daarnaast zijn de initiatiefnemers verplicht om leges te betalen conform de legesverordening voor de daarin voorkomende activiteiten.

Er zijn geen extra lasten voor de gemeente. De opbrengsten voortkomend uit de anterieure overeenkomst worden t.z.t. in de begroting verwerkt. Hetzelfde geldt voor (bouw)leges.

Juridisch kader
Het college is bevoegd om bestemmingsplannen voor te bereiden, op basis van artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet, in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad is echter het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijk ordening.

Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wro kan de gemeenteraad wijzigingen aanbrengen bij het vast te stellen bestemmingsplan, na de ontwerp fase. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.

Risico’s
Er bestaat een kans dat iemand die nu geen zienswijze heeft ingediend alsnog een zienswijze naar voren brengt op het aanvullend bodemonderzoek, de wijziging. Of dat iemand na vaststelling alsnog beroep aantekent zonder dat hij/zij een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit kan nooit voorkomen worden. In het geval dat er alsnog een zienswijze naar voren gebracht wordt, of beroep wordt aangetekend zal het proces hiervoor doorlopen worden.

Ook is het mogelijk dat iemand planschade ondervindt van de ontwikkeling, dit financiële risico is gedekt door de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade kosten die voortvloeien uit deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het perceel is op dit moment in zijn geheel verhard. De drie beoogde woningen hebben alle drie een voor- en achtertuin. In de toelichting is ten aanzien van de waterbalans ook uitgegaan van het feit dat er circa 400 m² onverhard terrein zal overblijven na realisatie (rekening houdende met half verharding van de erven).

Daarnaast worden de woningen klimaat robuust opgeleverde en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzaam bouwmaterieel. Het dak van de begane grond van de drie woningen worden bijvoorbeeld voorzien van een sedumdak. De initiatiefnemers willen de tuinen zo groen mogelijk inrichten, wat bijdraagt aan een goed klimaat adaptieve situatie. Uiteraard worden de woningen gasloos opgeleverd en voorzien van duurzame energiebronnen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/22/065405/366808

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 24 oktober 2023,

besluit:
Het bestemmingsplan Palestrinalaan 2, met IMRO-code: NL.IMRO.0626.BPPalestrinalaan2-VA01, gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 7 december 2023

de griffier,	de voorzitter,
drs. B.J. Urban	drs. N. Stemerdink