



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 18 april 2023

Nummer 3323

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen gecoördineerde planologische procedure 'De Bres'

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

Behandeld door W. van de Wiel

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. De coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 en verder van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning(en) en het besluit hogere waarden voor de vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen aan de Venestraat/Nieuwstraat in Leidschendam (project 'De Bres'). De coördinatieregeling heeft betrekking op de volgende besluiten:
 - a. de omgevingsvergunning(en) op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - b. het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden geluidhinder op grond van de Wet milieubeheer;
 - c. alle overige voor het project 'De Bres' benodigde besluiten en activiteiten, waarvan het college het ter bevordering en het welslagen van de coördinatieregeling nodig acht deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking.
1. Het "Basis ruimtelijk kader De Bres" (bijlage 1) vast te stellen.
2. Op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht het project "De Bres" aan te wijzen als bouwplan waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is voor aanvragen om omgevingsvergunning(en), wanneer die aanvragen in overeenstemming zijn met het "Basis ruimtelijk kader De Bres".

2. Aanleiding

2.1 Inleiding

De woningcorporaties Vidomes en WoonInvest (hierna: de woningcorporaties) zijn eigenaar van een drietal bouwblokken met sociale huurwoningen aan de

Venestraat/Nieuwstraat in Leidschendam-Zuid. Deze woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de moderne woonwensen, eisen voor duurzaamheid, etc. De woningcorporaties zijn daarom een project gestart voor vervanging van deze woningen. Inmiddels is een eerste bouwblok gesloopt, de twee resterende blokken zijn niet meer bewoond en worden binnen afzienbare tijd ook gesloopt.

Het project 'De Bres' voorziet erin dat de woningcorporaties voor eigen rekening en risico op deze plek drie nieuwe complexen met sociale huurwoningen bouwen. De nieuwe woningen komen beter tegemoet aan de actuele woonwensen, er worden ten opzichte van de oude situatie meer woningen teruggebouwd en qua duurzaamheid zullen de nieuwe woningen uiteraard aan de laatste wettelijke eisen voldoen.

Omdat de beoogde herontwikkeling in strijd is met enkele bouwregels behorende bij de bestemmingen 'Wonen-gestapeld' en 'Groen' uit het vigerende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk", dient voor de gewenste herontwikkeling een uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing doorlopen te worden. Daarnaast zijn andere besluiten en/of vergunningen nodig, waaronder in elk geval de vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder.

2.2 Coördinatiebesluit

De woningcorporaties hebben de gemeente gevraagd voor dit project te kiezen voor een gecoördineerde procedure zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure houdt in dat alle besluitvorming die nodig is voor de realisatie van een ontwikkeling zo veel als mogelijk in één voorbereidingstraject gebundeld wordt. Benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen, een kapvergunning en een sloopvergunning maar ook het hogere waardenbesluit worden dan gecoördineerd. Om een dergelijke gecoördineerde procedure op te kunnen starten moet de gemeenteraad hiertoe specifiek besluiten.

Voorgesteld wordt om een coördinatiebesluit (beslispunt 1 in het bij dit voorstel gevoegde concept-raadsbesluit) te nemen voor de zaken die nog vastgesteld of verleend moeten worden voor project 'De Bres', te weten: een omgevingsvergunning op grond van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan (1), een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden geluidhinder (2) en meerdere omgevingsvergunningplichtige activiteiten waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning voor het slopen en bouwen (3).

2.3 Besluit dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is

Het college is het bevoegd gezag wanneer het gaat om een besluiten tot het verlenen van omgevingsvergunningen. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing, die wordt voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure. Echter, het college kan in dat geval de omgevingsvergunning alleen verlenen, wanneer

de raad voor het betreffende bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb) heeft afgegeven. De procedure voor het verkrijgen van een vvgb kan, zeker wanneer op een bouwplan zienswijzen worden ingediend, zeer tijdrovend zijn. De raad heeft de bevoegdheid, op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, om categorieën van (bouw)plannen aan te wijzen waarvoor een dergelijke vvgb niet is vereist. Het college kan dan voor een bouwplan dat tot een aangewezen categorie behoort de omgevingsvergunning verlenen zonder vvgb van de raad. Bij raadsbesluit van 5 januari 2021 (nummer: 1610) heeft de raad een beperkt aantal van dergelijke categorieën aangewezen. Het bouwplan "De Bres" voldoet echter niet aan geformuleerde criteria.

De raad kan ook voor afzonderlijke bouwplannen zo'n aanwijzingsbesluit nemen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd voor de 'businesscase sociale woningbouw'. Bij de vaststelling van deze businesscase op 5 juli 2016 (nummer: 1604595) heeft de raad besloten bouwplannen, die voldoen aan de drie van de businesscase deel uitmakende 'basis ruimtelijke kaders Rijnlandlaan en De Star', aan te wijzen als categorieën van bouwplannen waarvoor geen vvgb van de raad vereist is.

Voorgesteld wordt om het bouwplan "De Bres", op een vergelijkbare manier als in 2016 bij de businesscase sociale woningbouw, aan te wijzen als bouwplan waarvoor geen vvgb van de raad vereist. Voorwaarde hiervoor is dat het bouwplan moet voldoen aan het 'basis ruimtelijk kader De Bres', dat eveneens ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Dit zijn de beslispunten 2 en 3 in het bij dit voorstel gevoegde concept-raadsbesluit.

2.4 Basis ruimtelijk kader De Bres

Het 'Basis ruimtelijk kader De Bres' voorziet in een beperkt aantal ruimtelijke randvoorwaarden, waaraan een bouwplan moet voldoen om zonder vvgb van de raad te kunnen worden vergund door het college. Beperkt, omdat het project De Bres niet gaat om een transformatie naar een nieuwe functie, maar alleen voorziet in sloop en vervangende nieuwbouw van bestaande sociale huurwoningen in hetzelfde gebied en de ruimtelijke impact van het project minimaal is.

De locatie van het project De Bres is al sinds jaar en dag in gebruik voor sociale woningbouw. De bestaande 3 bouwblokken worden gesloopt en vervangen door drie nieuwe blokken met sociale huurappartementen. De nieuwe hoofdgebouwen vallen weliswaar buiten de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk", maar worden wel binnen de bestaande grenzen van de woonbestemming gebouwd. De bergingen komen gedeeltelijk buiten de woonbestemming, namelijk in de aangrenzende bestemming 'Groen'.

De randvoorwaarden in het voorgestelde basis ruimtelijk kader moeten borgen dat er ten minste evenveel woningen worden teruggebouwd als er zijn/worden gesloopt, dat een goede parkeeroplossing wordt geborgd, dat de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in het gebied ten minste behouden blijft en bij voorkeur wordt versterkt en dat de met het project samenhangende herinrichting van de openbare ruimte voor en achter de bouwblokken integraal en kwalitatief plaatsvindt.

Procedure

Zodra de woningcorporaties een uitgewerkt plan, dat aansluit op het ruimtelijk kader, hebben gemaakt waarvoor een planologische procedure doorlopen kan worden, zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten om de kosten die samenhangen met deze ontwikkeling te verdelen. Na het afsluiten van de anterieure overeenkomst kan het uitgewerkte plan ter inzage worden gelegd als start van de planologische procedure.

Omwonenden en andere stakeholders kunnen tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning zienswijzen indienen. Het college zal deze zienswijzen beoordelen en zorgen voor een afweging en beantwoording daarvan. Mede op basis daarvan neemt het college vervolgens een besluit over het al of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Belanghebbenden die het met dat besluit niet eens zijn kunnen vervolgens beroep instellen bij de Raad van State. Net als bij de niet-gecoördineerde procedure krijgen betrokken dus de gelegenheid zowel bij de gemeente zelf als bij de bestuursrechter tegen het plan op te komen.

Argumenten

De argumentatie waarom de sociale verhuurders een gecoördineerde procedure verzoeken heeft te maken met de versnelde opgave om op korte termijn sociale huurwoningen te bouwen. De vraag naar sociale huurwoningen is groot en zorgt voor stijgende wachttijden bij woningzoekenden (Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022, 1 juli 2022).

Inmiddels zijn de laatste huurders van 'De Bres' vertrokken uit de woonblokken. Van de drie woonblokken is inmiddels één blok gesloopt, voor de andere twee zal sloop snel volgen. Met het oog op de leefbaarheid van de omliggende wijken in Leidschendam-Zuid, is het van belang snel over te gaan tot nieuwbouw. De corporaties zijn erbij gebaat de fases van sloop en nieuwbouw snel op elkaar te doen volgen, ook om de woningen zo snel als mogelijk aan bewoners ter beschikking te kunnen stellen. Iets wat met de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen uiteraard van groot belang is. Door de verschillende fases van vergunningverlening te bundelen kan er tijdswinst geboekt worden.

Omdat ook de gemeente belang heeft bij de realisatie van sociale huurwoningen (ze is als partner betrokken bij de Regionale woondeal “meer bouwen, beter benutten”, 7 maart 2023) wordt gezocht naar mogelijkheden om een versneld proces te doorlopen. De procedure kan bespoedigd worden met dit voorgestelde coördinatiebesluit.

De wetgever heeft bepaald dat het college bij uitgebreide Wabo-procedures alleen een omgevingsvergunning mag verlenen als de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft verleend, dit is vaak een langdurig proces. Het college van Leidschendam-Voorburg mag voor een beperkt aantal gevallen de vergunningverlening zelfstandig afhandelen. Een vvgb is bijvoorbeeld niet vereist als het om nieuw bouwen van minder dan 10 woningen gaat, en de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Als plannen passen binnen een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader, hoeft de raad ook geen vvgb af te geven.

Voor project “De Bres” zullen de plannen voor de nieuwbouw tamelijk gelijk blijven aan de bestaande bouw. De parkeervraag voor extra woningen zullen gezocht worden op eigen terrein. Ruimtelijk zullen er geen complexe afwegingen worden gemaakt. Het project begrensd een afgebakend gebied en de randvoorwaarden voor de nieuwbouw zijn voor de woningcorporaties en gemeente beschreven in een ruimtelijk kader (bijlage 1).

3. Afwegingen

Het voordeel van het nemen van het coördinatiebesluit is dat de vast te stellen of te verlenen zaken gezamenlijk worden voorbereid volgens afdeling 3.4 uit de Algemene Wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure): Dit betekent dat alle zaken die benodigd zijn voor de realisatie gezamenlijk ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluiten. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingediend.

Na de verlening is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State, die de besluiten als één besluit behandelt en binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift een besluit neemt. Hiermee ontstaat een aanzienlijke tijdswinst in de planologische procedure. Daarnaast is voor omwonenden en andere belanghebbenden in één keer duidelijk welke besluiten voor de locatie genomen worden, hoe de samenhang is van deze besluiten en hoe ze een eventuele zienswijze en/of beroep kunnen indienen tegen deze besluiten. Echter, als belanghebbenden niet tijdig reageren, zijn er geen verdere momenten van beroep meer mogelijk.

Een risico is dat als de Raad van State een van de onderdelen uit het besluit afkeurt ook van de andere besluiten geen gebruik kan worden gemaakt. Hierdoor kan de omgevingsvergunning om te bouwen stil komen te liggen. Een ander nadeel van de coördinatieregeling is dat de originele aanvraag, die ten grondslag ligt aan de procedure, niet op punten gewijzigd mag worden.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het nemen van het coördinatiebesluit leidt niet tot financiële gevolgen voor de gemeente. Voordat daadwerkelijk alle noodzakelijke ontwerpbesluiten ter inzage worden gelegd wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de woningcorporaties.

5. Hoe zijn inwoners/ belanghebbenden betrokken

De belangen van omwonenden worden door deze coördinatieregeling niet geschaad. Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst, waartoe ook een communicatieplan behoort, zal gemeente samen met de woningcorporaties omwonenden informeren over de nieuwbouwplannen aan 'De Bres'.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

secretaris

burgemeester

B.C.F. Nederpel

M.W. Vroom

Documenten behorende bij dit raadvorstel
3323 Basis ruimtelijk kader De Bres