

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/18/017706/234175
Datum collegebesluit: dinsdag 16 maart 2021
Datum commissievergadering: donderdag 8 april 2021
Datum raadsvergadering: donderdag 29 april 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouw 5
eensgezinswoningen Leidseweg 104
Portefeuillehouder: Marcel Cramwinckel
Programma: 8. Bouwen en wonen

Kernboodschap: Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 5 eensgezinswoningen aan de Leidseweg 104. Het plan is strijd met het bestemmingsplan Voorschoten Oost. Voor medewerking aan het plan is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

Bijlagen: Ja
Bijl.1. Oplegnotitie van 10 november 2014
Bijl.2. Ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing

Beslispunten
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven en voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen voor de bouw van 5 eensgezinswoningen aan de Leidseweg 104
2. zonder nieuwe besluitvorming een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven als er geen zienswijzen zijn ingediend in de termijn van terinzagelegging

Relatie met:
☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen bouw 5 eensgezinswoningen Leidseweg 104

Samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 5 eensgezinswoningen in een rijtje ter hoogte van/achter de lintbebouwing aan de Leidseweg 104 naast het terrein van de Laurentiuskerk/pastorie en het nieuwe bondsgebouw.

Wegens strijdigheid met het bestemmingsplan Voorschoten Oost is medewerking aan de realisatie van het plan alleen mogelijk door middel van toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Een eerder principeverzoek /schetsplan uit 2014 is door het college op basis van een advies/oplegnotitie van november 2014 (**bijlage 1**) afgewezen. Uit de thans in 2018 ingediende aanvraag en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoende beantwoordt aan de in genoemde oplegnotitie neergelegde uitgangspunten voor herontwikkeling van de voormalige agrarische locatie (boerderij). Het plan beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan valt niet onder de door de raad in 2016 vastgestelde lijst met categorieën I-III, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Gelet op de herontwikkeling van agrarische functie naar wonen met omgevingsaspecten in relatie tot kerk/pastorie en omwonenden, valt het plan ook niet onder categorie IV van de lijst, waarvoor de raad kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is. Formeel-juridisch is in deze fase van de procedure derhalve een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist en moeten de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd voor een termijn van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de verklaring van geen bedenkingen "automatisch" definitief. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zullen deze beantwoordt/afgewogen worden in het kader van de besluitvorming van de raad met betrekking tot het al dan niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen.

Beoogd effect

De ontwerp-omgevingsvergunning biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie met nieuwbouw van 5 eensgezinswoningen in een rijtje.

Argumenten

1.1 Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing aan het verzoek ten grondslag. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan voor een met het bestemmingsplan strijdige activiteit slechts een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Zowel bij de aanvraag als in de ontwerp omgevingsvergunning (**bijlage 2**) is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor medewerking aan de realisatie van de 5 nieuwbouw eensgezinswoningen op deze locatie achter het bebouwingslint aan de Leidseweg 104 naast het terrein van de kerk en het nieuwe bondsgebouw. Aan de uitgangspunten uit de oplegnotitie is voldoende beantwoord. Het plan is aangepast qua schaal en volume en inrichting van het voorplein en daarmee zowel stedenbouwkundig als cultuurhistorisch en welstandelijk goed ingepast ten opzichte van het ensemble met kerk/pastorie en bondsgebouw.

1.2 Het plan past in geldend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.3 Er is geen strijd met de in het coalitieakkoord neergelegde uitgangspunten. De nieuwbouw van 5 eensgezinswoningen beantwoordt aan de opgave vanuit de algemene woningbouwbehoefte.

1.4 De relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht en in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De adviseurs uit de verschillende vakdisciplines hebben gereageerd. Hun commentaar is verwerkt. De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed is akkoord. De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd. Ook het Heegheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan.

1.5 Het plan houdt een planologisch-stedenbouwkundig gunstige herontwikkeling in van de voormalige agrarische functie/boerderij. De realisatie van de 5 nieuwbouw eensgezinswoningen met voldoende parkeergelegenheid, een kwalitatieve inrichting van het voorplein en een goede ontsluiting op de Leidseweg, levert een positieve bijdrage aan de woonomgeving ter plekke.

2.1 In deze fase is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. In deze fase komen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen in dezelfde termijn van 6 weken ter inzage te liggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Als er tegen de ontwerp verklaring geen zienswijzen worden ingediend kan zonder nieuwe besluitvorming een definitieve verklaring worden verleend.

Kantttekeningen

Tijdens de termijn van terinzagelegging van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen tegen ontwerp verklaring van geen bedenkingen in te dienen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Bij de planontwikkeling is door aanvrager een bewonersavond gehouden. Naar aanleiding daarvan is de bouwhoogte verlaagd. Van het besluit terinzagelegging ontwerp omgevingsvergunning wordt mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarnaast ligt het besluit gedurende de openingstijden van het Klant Contact Centrum fysiek ter inzage op het gemeentekantoor en vindt publicatie plaats in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Financiën

Het voorstel heeft 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 wordt een anterieure exploitatieovereenkomst inclusief afwenteling planschade gesloten.

Risico's

Zie hierboven bij kantttekeningen hetgeen opgemerkt is ten aanzien van zienswijzen. Van de bewoners aan de J.P. Coenstraat 2 t/m 12 met achtertuinen grenzend aan het plangebied zijn mogelijk zienswijzen te verwachten. 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.

Duurzaamheid

De woningen worden hoogwaardig geïsoleerd. De vloer begane grond heeft een Rc van 3,5 en de gevels een Rc van 4,5. In de kozijnen wordt dubbelglas toegepast met een U van 1,2. De verwarming en de opwekking van warmwater vinden plaats met een elektrische warmtepomp. De woningen worden voorzien van een ventilatie installatie met warmteterugwinning. Op de daken van de woningen worden panelen met PV cellen geplaatst om elektriciteit op te wekken.

De maatregelen dragen bij aan het terugdringen van de CO2 uitstoot, het besparen van energie en het streven naar een energie neutrale gemeente.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/18/017706/234175

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 16 maart 2020,

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven en voor een termijn van 6 weken ter inzage te leggen voor de bouw van 5 eensgezinswoningen aan de Leidseweg 104
2. zonder nieuwe besluitvorming een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven als er geen zienswijzen zijn ingediend in de termijn van terinzagelegging

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 29 april 2021

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

Ch. B. Aptroot