

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 26 januari 2016

Onderwerp Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de realisatie van het project Nieuw Mariënpark voor de deelprojecten A, B en C op het perceel Nieuw Mariënpark, te Leidschendam, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Categorie A

Verseonnummer 1486358 / 1493798

Portefeuillehouder Wethouder Bruines

Behandeld door R. Frijlink

1. Samenvatting

Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van het project Nieuw Mariënpark te Leidschendam. Het bouwplan is op enkele onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan, waarvan kan worden afgeweken met een projectafwijkingsbesluit. Voorwaarde voor het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de raad.

2. Inleiding

Op 1 september 2015 heeft Blauwhoed Projectontwikkeling B.V. een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de realisatie van de deelprojecten A, B en C voor het project Nieuw Mariënpark te Leidschendam. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, lid 1a onder 3 Wabo). Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit, als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) heeft afgegeven. Op 17 november 2015 heeft de raad besloten een ontwerp vvgb af te geven en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat tegen het besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

De ontwerp vvgb heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant van donderdag 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens de ter inzage periode vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, maar deze hebben geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Nu er tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ontvangen, zal de

gemeenteraad, eerst alsnog de definitieve vvgb moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" (voor de deelprojecten A t/m D) zijn op 21 december 2015 separaat aangevraagd en maken dan ook geen deel uit van dit besluit.

3. Inhoudelijke toelichting

Wettelijk kader, huidig beleid en bestaande kaders

Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan "Nieuw Mariënpark". De woningen zijn gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengd-1" (artikel 5), "Tuin" (artikel 7), "Verkeer-verblijfsgebied" (artikel 9) en "Wonen-1" (artikel 10).

Het voorliggende bouwplan voor Nieuw Mariënpark wijkt af van de bestemmingsregels die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. De afwijkingen zijn kort samengevat als volgt te omschrijven:

1. de woningen van blok A zijn voorzien binnen de bestemming "Wonen - 1". Ingevolge artikel 10.1.1, sub a, is "wonen, gestapeld" toegestaan. De woningen van blok A betreffen 8 eengezinswoningen en zijn niet gestapeld, zoals bedoeld in artikel 1.31 van het bestemmingsplan.
2. de tuinen aan de achterzijde van de woningen van blok A zijn gedeeltelijk voorzien binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 9). Deze tuinen zijn qua voorgeschreven gebruik in strijd met de bepalingen van dit artikel;
3. aan de voorzijde van bij blok A is haaksparkeren gedeeltelijk voorzien binnen de bestemming "Tuin" (artikel 7). Dit is qua voorgeschreven gebruik in strijd met de bepalingen van dit artikel.
2. de blokken B en C vallen binnen de bestemming "Gemengd - 1". Op de begane grond van blok B en C zijn ook woningen voorzien. Echter is op de begane grond van deze bestemming wonen niet toegestaan.

Omdat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan niet toereikend zijn om het project te kunnen realiseren en het project niet valt onder de zogenoemde 'kruimelgevallen' kan het plan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o, Wabo) mogelijk worden gemaakt. De medewerking aan de afwijking moet zijn voorzien van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing. Tevens is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 1, Wabo). Voor het bouwplan is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) opgesteld. In de GRO is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend.

Het Besluit omgevingsrecht (artikel 6.5) bepaalt dat bij de procedure voor een

projectafwijkingsbesluit de raad een vvgb dient af te geven. Op 17 november 2015 heeft de gemeenteraad de benodigde ontwerp vvgb afgegeven. Hieraan is tevens de voorwaarden verbonden dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring als definitief kan worden aangemerkt. Nu er tijdens de periode van ter inzage legging wel zienswijzen zijn ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve vvgb moeten afgeven.

Artikel 6.5, lid 2 Bor bepaalt dat de vvgb slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding om te concluderen dat het oprichten van 8 eengezinswoningen (deelproject A), circa 26 koopappartementen (deelproject B) en circa 36 vrije sector huurappartementen (deelproject C) voor het project Nieuw Mariënpark te Leidschendam in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De reactie op de zienswijzen ziet u terug in bijbehorende zienswijzennota, welke door zowel de raad (ten aanzien van de bezwaren gericht tegen de vvgb), als het college (ten aanzien van de bezwaren gericht tegen de omgevingsvergunning) dient te worden vastgesteld.

4. Financiële toelichting en risico's

Aan het meewerken van de realisatie van dit plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Het project Nieuw Mariënpark is een initiatief van derden. De initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de realisatie van het bouwplan. De gemeentelijke inzet voor de facilitering van dit initiatief en eventuele planschade worden op basis van de anterieure overeenkomst doorberekend aan de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12, tweede lid, sub. a, Wro, wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

5. Communicatie

De ontwerp vvgb heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant vanaf donderdag 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens de ter inzage termijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan.

Na het afgeven van de definitieve vvgb, kan de omgevingsvergunning door het college verleend worden. De verleende omgevingsvergunning en de definitieve vvgb zullen in de Staatscourant en de gemeenterubriek worden gepubliceerd en zullen nog voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken kan een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt, beroep bij de rechtbank instellen. Beroep staat ook open voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

6. Conclusie en voorstel

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactie op de ingekomen zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan met betrekking tot de realisatie van 8 eengezinswoningen (deelproject A), circa 26 koopappartementen (deelproject B) en circa 36 vrije sector huurappartementen (deelproject C) voor het project Nieuw Mariënpark te Leidschendam.

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk	Onderwerp
---------------------------	------------------

1486964	Zienswijzennota projectafwijkingsbesluit "Nieuw Mariënpark"
1486968	Omgevingsvergunning
1483494	Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder
1486986	Goede ruimtelijke onderbouwing
1486987	Rapport Quickscan flora en fauna Nieuw Mariënpark
1486988	Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuw Mariënpark
1486989	Notitie Actualisering parkeerbalans Nieuw Mariënpark
1486990	tekening Parkeerbalans
1486991	tekening 1 Vrijstelling Blok A
1486992	tekening 2 Vrijstelling Blok A
1486993	tekeningset Vrijstelling Blok C
1486994	tekeningset Vrijstelling Blok B
1486995	Kadastrale kaart Mariënpark

Het college van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester