



**Leidschendam-
Voorburg**

MEMO

Aan Wethouder Rouwendal
Afdeling
Functie

Van EM Tolido
Afdeling KCC Vergunningen
Doorkiesnummer 9586
Datum 11 februari 2021
Onderwerp Reactie op insprekers raadsvoorstel Westeinde 132b, 132c, 132d

Inleiding

Op 19 januari 2021 stond het raadsvoorstel (nr. 1959) voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan Westeinde 132b, 132c, 132d (Pleunis-locatie) als hamerstuk op de agenda van de commissie Omgeving. Voor dit punt hadden zich twee insprekers gemeld. Een aantal van de commissieleden heeft na het relaas van deze insprekers gevraagd om het punt als bespreekstuk door te schuiven naar de volgende commissievergadering. Het voorstel zal nu op 16 februari 2021 als bespreekstuk in de commissie Omgeving behandeld worden. Gevraagd is of het college de concrete vragen van de insprekers voorafgaand aan de behandeling zou willen beantwoorden. In deze memo worden de vragen beantwoord:

Vragen Inspreker 1:

- Vraag 1:

Kan de gemeente actiever zijn bij het inbrengen van haar eigen visie bij het ontwikkelen van een plan en een bouwkader en dit niet oneindig laten oprekken door de ontwikkelaar? Een bouwkader zou minder vast moeten zijn en er zou een echte bezwaarmogelijkheid moeten zijn en niet op het laatst.

Reactie:

Totstandkoming ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader is destijds opgesteld vanuit een nieuwbouw/ontwikkelwens naar woningbouw van de vorige eigenaar van de grond. Het ruimtelijk kader is inmiddels enkele jaren geleden (november 2015) vastgesteld en heeft in oktober 2019 tot de aanvraag van de verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning geleid. Het doel van dit ruimtelijk kader is daarmee echter niet veranderd. Omdat woningbouw niet binnen het bestemmingsplan of de uitwerkingsbevoegdheid paste is er gekozen voor het opstellen van een ruimtelijk kader, om te onderzoeken wat de mogelijkheden waren van deze locatie. Met het ruimtelijk kader is sturing gegeven aan de herontwikkeling van de locatie en het ruimtelijk kader diende om tot een goed in de omgeving passend plan te komen, zoals nu voorgelegd in de huidige procedure. Bij het opstellen van het ruimtelijk kader zijn de visies en beleidskaders van de

gemeente meegenomen én zijn omwonenden betrokken. Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader is een inloopavond georganiseerd. Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. De belangrijkste aandachtspunten uit deze inloopavond waren: massa, oriëntatie, situering en programma, bezonning, uitzicht en privacy, parkeren, sociale- en verkeersveiligheid, smalle in/uitrit, overgang bestaand/nieuw, overlast tijdens de bouw en overlast in de nieuwe situatie. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente. De thema's van de inloopavond zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader.

Tijdens drie werkgroepen met aangemelde omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente is de nieuwe invulling besproken en aan de hand van input uit de inloopavond en een aantal ruimtelijke principes op de locatie ingezoomd. De gemeente heeft hierdoor input gekregen van verschillende belanghebbenden en daardoor in het ruimtelijk kader een weloverwogen afweging kunnen maken over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het doel van de werkgroep was om te komen tot een haalbaar ruimtelijk kader, waarbij op basis van suggesties en discussies uit de inloopavond, de werkgroep en andere input van derden afwegingen zijn gemaakt. Tijdens de werkgroepen is veel gesproken over omvang, massa, situering en aantal woningen. In de eerste werkgroep is vooral gesproken over de voor- en nadelen van verschillende varianten en de hoogte van de massa's. Daaruit kwam dat bebouwing van twee lagen en een kap (circa 9 meter) aanvaardbaar is, maar dat moet worden voorkomen dat er een wandvorming aan de Vliet ontstaat. Na de eerste werkgroep is de discussie vooral gebaseerd op een variant van 2 volumes op de Vliet georiënteerd, omdat hierbij de wandvorming het minst is. Het ging daarbij in hoofdopzet om een kleinere massa in het smalle deel van het perceel en een grotere massa in het bredere deel van het perceel. Verder was de opzet dat de massa's werden uitgelijnd aan de hand van de bestaande verkavelingsrichting aan het Westeinde, waarbij de afstand tot de bestaande bebouwing aan het Westeinde van belang was gezien de bezonning, doorzichten en privacy. De bebouwing is uiteindelijk zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven.

De visies op de ruimtelijke ontwikkeling zijn aan de omwonenden gepresenteerd. Zij hebben hun reactie op voorgestelde plannen geuit en aandachtspunten van betrokken inwoners en omwonenden zijn waar mogelijk en haalbaar in het plan verwerkt. Vervolgens is het ruimtelijk kader vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij hebben inwoners de mogelijkheid gehad om in te spreken. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Het is lastig aan ieders belang volledig te voldoen, omdat deze ook tegenstrijdigheden bevatten. Voor de totstandkoming van het vastgestelde ruimtelijk kader is naar onze mening wel degelijk een participatief proces doorlopen, waarbij bewoners zijn geïnformeerd en geraadpleegd. Er lag bij hen geen beslissingsbevoegdheid, dit is aan de raad, deze heeft de afweging gemaakt en het ruimtelijk kader vastgesteld.

Bezwaarmogelijkheid ruimtelijk kader

Een bezwaarmogelijkheid voor een ruimtelijk kader is juridisch niet mogelijk. De functie van een ruimtelijk kader is het formuleren van randvoorwaarden waaronder de raad bereid is medewerking te verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente maakt daarover privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaar en betreft als regel de omgeving bij het opstellen van een ruimtelijk kader, zo ook gedaan bij de totstandkoming van dit ruimtelijk kader. De vaststelling van het ruimtelijk kader is bestuursrechtelijk gezien niet gericht op rechtsgevolg, daarom geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en hierdoor ook niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Dit is wettelijk zo bepaald en hier kunnen wij als gemeente niet van afwijken. De bezwaar/beroepsmogelijkheid komt pas aan bod in het vervolgtraject, op het moment dat er een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met GRO (een besluit wat wel gericht is op rechtsgevolg) in procedure wordt gebracht. Dat betreft in dit geval het nu voorliggende plan. Het is wel mogelijk om in te spreken bij de behandeling van een ruimtelijk kader door de raad, zodat voor de raad duidelijk zou zijn waar de omwonenden zich wel of niet in konden vinden. Dat zou het moment kunnen zijn om nog tot aanpassing van het ruimtelijk kader te komen. Dit heeft destijds niet tot aanpassing van het ruimtelijk kader geleid en de raad heeft het ruimtelijk kader in november 2015 vastgesteld.

Vaststellen nieuw ruimtelijk kader na overdracht gronden

Bij de overdracht van de gronden, een aangelegenheid tussen twee private partijen is geen verzoek van de nieuwe grondeigenaar bij de gemeente ingediend om van het reeds vastgestelde ruimtelijk kader af te wijken. Er is dan ook geen aanleiding geweest om met de omgeving en grondeigenaar opnieuw uitgangspunten en ruimtelijke kaders op te stellen. Daarom is deze actie ook niet in gang gezet. Dat het huidige ruimtelijk kader en het proces van de totstandkoming hiervan niet aan de wensen en verwachtingen van de inspreker voldoet betreuren wij. In de aanloop naar het opstellen van de omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing is herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden. Zo is er een uitgebreide toelichting gegeven door de aannemer over de bouwmethode en monitoring van trillingen tijdens de bouw en met de ontwikkelaar over de inrichting van het terrein. Daarnaast is ook gesproken over het toepassen van de warmtepompen en de afwerking hiervan.

- Vraag 2:

Kunnen er vooraf strengere eisen worden gesteld aan warmtepompen die geluidsoverlast zullen geven op de kale parkeerplaats recht achter de woningen van de inspreker? Liefst bij deze vergunning, maar anders bij toekomstige vergunningen.

Reactie:

Beoordeling warmtepompen

De warmtepompen zijn aangegeven op de plattegronden en gevelaanzichten die bij de vergunningaanvraag zitten. De warmtepompen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (dit was op 18 oktober 2019). Naar verwachting worden de buitenunits van de tweekapper via een kopersoptie

gewijzigd in een bodemlus. Daarmee zullen er dan geen units meer in de tuin aanwezig zijn en is het visuele en geluidseffect niet meer van toepassing. Voor de buitenunits van de appartementen is de ontwikkelaar voornemens om deze te voorzien van tenminste een esthetische en eventueel een akoestische afscherming. Deze afscherming maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning en dit is ook geen vereiste in het huidige Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat de ontwikkelaar hiervoor dus nog een separate aanvraag om omgevingsvergunning voor zal moeten indienen. Deze aanvraag zal dan ook opnieuw voor advies aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. Feit blijft dat de warmtepompen hoe dan ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee voldoen aan de geluidsnormen die daarin bepaald zijn.

Warmtepompen in relatie tot de Wet Geluidhinder

De warmtepompen zijn niet meegenomen bij de beoordeling in het kader van de Wet Geluidhinder (het besluit hogere grenswaarde). De Wet geluidhinder (Wgh) en het daarop gebaseerde besluit hogere waarden gaat over de geluidsbelasting (i.c. van wegverkeer) op de nieuwe woningen. De Wgh gaat niet over het geluidniveau dat installaties (zoals warmtepompen) maximaal mogen produceren; dat is gereguleerd in het Bouwbesluit. Het geluid van warmtepompen kan dus niet worden gereguleerd via een besluit hogere waarden. De warmtepompen voldoen aan het voor dit plan geldende Bouwbesluit, waardoor het op dit moment juridisch gezien niet mogelijk is hier strengere eisen aan te stellen.

Warmtepompen en welstand

De warmtepompen zijn onderdeel van de aanvraag en staan op de plattegronden vermeld, deze hebben ook als zodanig ter inzage gelegen bij ontwerpbesluit. Voor de welstandscommissie is de Vlietgevel de meest zichtbare gevel vanuit openbaar gebied en dus de belangrijkste gevel. De "binnengevel" aan de zijde Westeinde heeft bij de welstandsbeoordelingen van deze aanvraag de nodige aandacht gehad. Dit is terug te lezen in de welstandsverslagen voorafgaande aan de uiteindelijk goedkeuring.

Bij toekomstige bouwplannen (ingediend na 1 april 2021) zal het nieuwe Bouwbesluit als toetsingskader gelden. Hier zijn voorschriften voor warmtepompen in opgenomen. De nieuwe aanvragen zullen hier dan ook aan moeten voldoen. Voor het huidige plan geldt de regelgeving zoals die gold op 18 oktober 2019 (het moment dat de aanvraag werd ingediend).

Vragen Inspreker 2:

- Vraag 1:

Er is meer uitleg op zijn plaats over de verkoop van de grond. Buurtbewoners hebben de gemeente erop gewezen dat het project meermalen verkocht is op 1 dag. Het is frustrerend dat zowel in gesprekken met de gemeente als in de zienswijzennota dit punt wordt afgedaan met enkele zinnen dat de gemeente kort stelt dat dit voldoende onderzocht is. Op de site van de FIU wordt gesproken van een ABC transactie als een onroerende zaak binnen uiterlijk 6 maanden tenminste 2x wordt doorverkocht. Een ABC-transactie is gevoelig voor fraude, als een voorbeeld waaruit kan blijken dat er sprake is van fraude wordt genoemd: de waarde van een onroerende zaak is in korte periode aanzienlijk gestegen.

Reactie:

Wijze van verkoop grond

Diverse instanties die betrokken zijn geweest bij/danwel zijn geïnformeerd over de verkoop van de grond hebben aangegeven dat er geen reden is geweest om de verkoop als ongebruikelijk te bestempelen.

De gronden behorende tot de locatie zijn door de 1^e ontwikkelaar verkocht en op dezelfde dag doorgeleverd aan twee andere partijen. Bij de leveringen destijds zijn twee verschillende notarissen betrokken geweest. Op 14 mei 2019 is de grond door partij A geleverd aan partij B. Dit is door notaris 1 begeleid. Op dezelfde dag is de grond door partij B naar de huidige ontwikkelaar geleverd. Notaris 2 heeft deze levering begeleid. Door notaris 2 is aangegeven dat er op basis van onderzoek dat door hen is verricht, gezien de tweede levering van deze locatie op een dag door hen is behandeld, geen reden is geweest de diensten te weigeren en levering niet te laten plaatsvinden. Beide notarissen geven aan dat het duidelijk is dat er sprake is geweest van doorlevering. Op basis van de Wet Financieel Toezicht heeft de notaris in dergelijke gevallen een verregaande onderzoeksplicht en de verplichting de transactie te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU). Dit is gebeurd. Het FIU heeft geen aanleiding gezien om de transactie als ongebruikelijk te bestempelen. Indien gronden tussen verschillende BV's zijn verkocht en hiermee schulden zijn ingelost dan is dit niet strijdig met de wet.

De gemeente heeft naar aanleiding van deze leveringen het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) om advies gevraagd, in de beoordeling of er sprake is geweest van ondermijnende activiteiten. Het RIEC heeft aangegeven dat er alleen bij een gerichte aanleiding sprake kan zijn van het verrichten van een onderzoek. Deze aanleiding heeft het RIEC ook niet geconstateerd. Wij gaan er op basis van deze informatie vanuit dat er sprake is geweest van een gebruikelijke transactie, ook is er geen sprake van een ondermijningsbeeld. Wij zien dan ook geen reden dit verder te laten onderzoeken.

- Vraag 2:

Sinds 2014 heeft de inspreker deelgenomen aan alle mogelijke overleggen en werkgroepen. Het klopt volgens haar dat er uitvoerig is gesproken, maar de buurt heeft vanaf dag één bezwaar gemaakt over het beoogde volume. Dit was teveel gebaseerd op de financiële haalbaarheid van de ontwikkelaar. De verhoudingen hierin zijn door de verkoop aan een nieuwe ontwikkelaar veranderd en het betuigt van goed bestuur als ruimte wordt gegeven om opnieuw naar het ruimtelijk kader te kijken. Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader was er geen formele bezwaarmogelijkheid. De gemeente beroept zich nu op het niet willen heroverwegen van het ruimtelijk kader, terwijl er op geen enkel moment formeel een bezwaarmogelijkheid hiertegen bestond.

Reactie:

Voor een reactie op de totstandkoming van het ruimtelijk kader, de bezwaarmogelijkheid tegen het ruimtelijk kader en het opnieuw bekijken van het ruimtelijk kader na verkoop van de grond wordt verwezen naar de eerdere reactie op vraag 1 van inspreker 1.