
Zaaknummer	: Z/19/038490/215418/5	Datum B&W	: 24 november 2020
Portefeuillehouder	: Wethouder Kees Wassenaar	Datum Commissie	:
		Datum Raad	:
Afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling		
Adviseur	: Hans van Berkel		
Vertrouwelijk	: Nee		
Aantal bijlages	: 7		
iBabs nr	:	Staat op LTA	_____

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van 35 woningen en een parkeerkelder op het perceel Havenkade 71

Relatie met:

- ☐ **Agendapunt:** *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- ☐ **Actiepunt:**
- ☐ **Toezegging:**
- ☐ **Amendement/motie:**
- ☐ **Schriftelijke vragen:**

Beslispunten

1. in te stemmen met bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1);
2. akkoord te gaan met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan (bijlage 2), onder het voorbehoud dat dit akkoord pas geldt vanaf het moment dat de omgevingsdienst definitief akkoord is gegaan met de stikstofdepositieberekening voor het project;
3. vóór de verlening van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar.

Kernboodschap

Het bouwplan Havenkade 71, dat op 5 december 2019 door Niersman Projectontwikkeling is ingediend in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, omvat 35 woningen en een parkeerkelder. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de nota van beantwoording van de ingediende zienswijzen, en akkoord te gaan met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van dit bouwplan.

Inleiding

Al vele jaren zijn er plannen in voorbereiding voor het perceel Havenkade met huidig huisnummer 71. In de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, 'Hofcamp 2013', is een regeling voor de bebouwing van dit perceel opgenomen, als een uit te werken woonbestemming. In de plantoelichting van dat bestemmingsplan wordt gesproken van de verwachting dat zich op deze locatie in de planperiode – een periode van 10 jaar – nog wel een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal voordoen. Dat is inderdaad gebeurd. Op 5 december 2019 heeft Niersman Projectontwikkeling een vergunningaanvraag gedaan voor een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Het bouwplan van Niersman past echter niet in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Vandaar dat er met een omgevingsvergunning moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op 14 juli 2020 is uw college akkoord gegaan met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het ingediende bouwplan. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 30 juli tot en met 9 september 2020 ter inzage gelegen. In die periode heeft de gemeente drie zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde Nota van beantwoording (bijlage 1) zijn deze weergegeven en beantwoord.

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad kenbaar gemaakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is voor de verlening van de omgevingsvergunning. Zie hierover verder: argument 2.7.

Op 17 augustus 2020 is de welstandscommissie akkoord gegaan met het bouwplan (bijlage 4).

Op 29 oktober 2020 is de laatste stikstofdepositieberekening (4^e aanpassing) ter controle naar de omgevingsdienst gestuurd. Naar verwachting zal de omgevingsdienst deze versie accorderen. Maar zo niet, dan moet het rapport nogmaals worden aangepast en opnieuw beoordeeld. Pas na het definitieve akkoord van de omgevingsdienst zal de omgevingsvergunning voor Havenkade 71 worden verleend.

Beoogd effect

Met de verlening van de omgevingsvergunning wordt de realisatie mogelijk van 35 appartementen met een parkeerkelder aan de Havenkade. Dat er eindelijk woningen worden gerealiseerd op deze locatie, is op zich al iets waard voor de omgeving: het beëindigt de onzekerheid van omwonenden over wat op deze locatie gaat gebeuren. Maar het wordt ook een hoogwaardig project dat bijdraagt aan de aangrenzende openbare ruimte, aan de oeverinrichting langs het kanaal en aan de realisatie van aanlegplaatsen voor vaartuigen in het kanaal.

Argumenten

1.1 De zienswijzen worden evenwichtig en adequaat beantwoord in de Nota van beantwoording

In de drie ingediende zienswijzen worden de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- a. maximum bouwhoogte;
- b. privacy;
- c. perceelafscheiding;
- d. wens extra ruimte;
- e. externe veiligheid aardgastransportleiding;
- f. veranderingen op parkeergebied in verband met 'Dorpshaven';
- g. omliggende infrastructuur;
- h. besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

De zienswijzen worden evenwichtig en adequaat beantwoord, met:

- conclusies die neerkomen op: "de overschrijdingen zijn beperkt en aanvaardbaar" (a), "redelijk blijven, redelijke eisen stellen" (b, c, d en g) en "we leveren wat moet worden geleverd" (e);
- realistische antwoorden op de vraag: "hoe benader je een afzonderlijk project?" (f en h).

Zie verder de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1).

1.2 De zienswijzen hebben geen implicaties voor de vergunningverlening

De argumenten die de verlening van de omgevingsvergunning onderbouwen (zie de argumenten 2.1 tot en met 2.7 hieronder), worden niet ontkracht door de zienswijzen. De ontwerp-omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen (bijlage 5), kan voor wat betreft het onderdeel 'afwijken van het bestemmingsplan' in principe overeind blijven. De omgevingsvergunning moet door het team Vergunningen nog worden aangevuld voor wat betreft het onderdeel 'bouwen' (toetsing aan Bouwbesluit, welstandsnota en bouwverordening), voordat de vergunning kan worden verleend.

2.1 Een afwijkingsprocedure/-besluit is nodig omdat de aanvraag strijdt met het bestemmingsplan

Ter plaatse van het beoogde nieuwe woongebouw op het perceel Havenkade 71 geldt de enkelbestemming 'Wonen – Uit te werken', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 6' (bestemmingsplan 'Hofcamp 2013'). Toetsing van het bouwplan aan de regels voor de bestemming 'Wonen – Uit te werken' volstaat om de strijdigheid met het bestemmingsplan aan te tonen.

De hoofdmassa van het nieuwe appartementengebouw heeft een hoogte van tussen circa 12,5 meter en 14,2 meter.

De hoofdmassa die onder het regime van de uit te werken woonbestemming kan worden gerealiseerd, mag voor ongeveer de helft van de oppervlakte een maximum bouwhoogte van 10 meter hebben. Voor de andere helft geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter.

Als je bovengenoemde zaken combineert, blijkt dat er voor de ongeveer de helft van de hoofdmassa van het nieuwe gebouw (volgens het ingediende bouwplan / binnen de uit te werken woonbestemming) sprake is van een overschrijding van de maximum bouwhoogte. De maximum bouwhoogte is binnen de uit te werken woonbestemming 10 meter, terwijl de bouwhoogte van het bouwplan binnen dat zelfde vlak 12,5 à 14,2 meter is. Ten gevolge van deze overschrijding kan het bouwplan niet planologisch mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de uit te werken woonbestemming / een op te stellen uitwerkingsplan.

En behalve deze uit te werken woonbestemming bevat het bestemmingsplan voor de beoogde bouwlocatie op het perceel Havenkade 71 geen bouw mogelijkheden.

De conclusie is dat het plan voor het nieuwe woongebouw hoe dan ook in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan, 'Hofcamp 2013'.

2.2 Afwijken kan via de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo

Op grond van de afwijkingsbevoegdheid die wordt geboden in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits aan het te vergunnen project een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag wordt gelegd. Dat is een ruimtelijke onderbouwing die aantoonst dat het beoogde project, hoewel in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor moet een uitgebreide vergunningsprocedure worden doorlopen.

Het door middel van een uitgebreide vergunningsprocedure afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een project wordt ook wel de route van het 'Wabo-projectbesluit' of 'projectafwijkingsbesluit' genoemd.

2.3 Afwijken ten behoeve van / planologische medewerking met project Havenkade 71 is wenselijk

Het verlenen van medewerking aan dit bouwplan is wenselijk. In hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing worden de redenen daarvoor op een rij gezet: "Het plan voorziet in de realisatie van 30 appartementen en 5 penthouses met voldoende parkeergelegenheid door middel van onder andere een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast wordt het project ruim opgezet, waardoor de nadruk op groen en water wordt gelegd. Er is een grote behoefte aan woningen, waardoor de realisatie van 35 appartementen op deze locatie wenselijk is. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling."

Ook is medewerking aan het bouwplan wenselijk omdat het aansluit bij het gemeentelijke project 'Havenkanaal' / 'Dorps haven'. Het doel van dat project is: een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rond het Havenkanaal. Daaraan draagt dit bouwplan op verschillende manieren bij.

2.4 De onderbouwing brengt de ruimtelijke implicaties van het bouwplan goed in beeld

De ruimtelijke onderbouwing (bijlage 6) brengt op gedegen wijze de samenhang tussen het beoogde woongebouw en zijn ruimtelijke omgeving in beeld. Alle ruimtelijke aspecten van het beoogde nieuwe woongebouw komen daarbij aan de orde.

2.5 De ruimtelijke onderbouwing levert een draagkrachtige motivering voor vergunningverlening

Planologische medewerking (medewerking bij het afwijken van het bestemmingsplan) wordt wenselijk bevonden in / naar aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing, omdat hierin wordt aangetoond dat het beoogde nieuwe woongebouw op een goede manier past in zijn ruimtelijke omgeving. Het voldoen van dit plan aan het wettelijke vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt verzekerd via deze ruimtelijke onderbouwing en via de in de omgevingsvergunning op te nemen voorschriften (zie daarover nog: argument 3.2).

2.6 Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen

Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van B&W het bevoegd gezag.

2.7 Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

Artikel 2.27 van de Wabo stelt een verklaring van geen bedenkingen verplicht bij een uitgebreide vergunningsprocedure, tenzij het te vergunnen project valt in één van de door de gemeenteraad vastgestelde 'categorieën van gevallen' waarin een dergelijke verklaring niet is vereist. Dat is hier het geval. Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. In dat besluit worden vier categorieën onderscheiden. De gemeenteraad heeft op 14 juli 2020 besloten om het bouwplan voor Havenkade 71 in de vierde categorie onder te brengen: "IV. Projecten die niet vallen onder categorie I, II of III en waarvoor de raad kenbaar maakt dat er géén verklaring van geen bedenkingen nodig is." Het college is daardoor bevoegd om de omgevingsvergunning af te geven zonder eerst een verklaring van geen bedenkingen van de raad te moeten verkrijgen.

3.1 In de anterieure overeenkomst worden gemeentelijke kosten verhaald en locatie-eisen gesteld

De anterieure overeenkomst wordt ambtelijk voorbereid. In deze overeenkomst wordt voorzien in het gemeentelijke kostenverhaal, inclusief de afwenteling van eventuele planschadekosten, en in het stellen van locatie-eisen (ruimtelijke voorwaarden). Over de locatie-eisen: zie argument 3.2. De omgevingsvergunning wordt pas verleend als de anterieure overeenkomst is getekend door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft zich akkoord verklaard met de bijgevoegde – bijna definitieve – anterieure overeenkomst (bijlage 7).

3.2 De locatie-eisen in de overeenkomst borgen een goede ruimtelijke inpassing van het gebouw

In de anterieure overeenkomst zijn locatie-eisen (overeenkomstig artikel 6.13 lid 2 onder b Wet ruimtelijke ordening) opgenomen over de ruimtelijke inpassing van het woongebouw in zijn omgeving. Het gaat om:

- de locatie-eisen omtrent de perceelbegrenzing en de inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook begrepen: rijweg, parkeren en groen;
- de locatie-eisen omtrent de oeverstrook langs het Havenkanaal;
- de locatie-eisen omtrent de realisatie van aanlegplaatsen voor vaartuigen in het Havenkanaal.

Voor de concrete inhoud van deze locatie-eisen, zie bijlage 3. Bijlage 3 maakt deel uit van de anterieure overeenkomst (bijlage 7, zie artikel 11). De ruimtelijk gezien belangrijkste locatie-eisen zullen ook worden overgenomen in de voorschriften bij de omgevingsvergunning.

Kantekeningen

2.1 Op het moment van schrijven is de stikstofdepositieberekening nog niet geaccordeerd

Op 29 oktober 2020 is de laatste stikstofdepositieberekening (4^e aanpassing) ter controle naar de omgevingsdienst gestuurd. Naar verwachting zal de omgevingsdienst deze versie in de week van maandag 16 november accorderen. Maar zo niet, dan moet het rapport nogmaals worden aangepast en opnieuw beoordeeld. Daarom wordt in besluitregel 2 het voorbehoud gemaakt dat het akkoord van het college met de vergunningverlening pas geldt vanaf het moment dat de omgevingsdienst definitief akkoord is gegaan met de stikstofdepositieberekening voor het project.

Financiën

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Havenlade 71 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Niersman Projectontwikkeling. In deze overeenkomst wordt voorzien in het gemeentelijke kostenverhaal, inclusief afwenteling van eventuele planschadekosten.

Juridisch kader

De uitgebreide Wabo-procedure is gebaseerd op paragraaf 3.3. Wabo.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Omdat het ingediende plan meer dan 11 woningen omvat, valt het onder de Crisis- en herstelwet. Zie bijlage I bij die wet ("Categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid"), in casu artikel 3.1: "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". Voor bouwprojecten die hieronder vallen, geldt artikel 1.6 lid 4 van de Crisis- en herstelwet: "De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn." Dit levert dus een beperking van de duur van de fasen van beroep en hoger beroep op.

Ook is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Als gevolg daarvan moet de belanghebbende die een beroepschrift indient tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, meteen daarin aangeven welke beroepsgronden hij of zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld. Er kunnen geen nieuwe gronden meer worden ingediend. (Anders gezegd: 'pro forma'-beroepschriften zijn niet toegestaan.)

Risico's

N.v.t.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige isolatie in vloer (Rc 3,5), gevel (Rc 4,5) en het dak (Rc 6,0). Daarnaast worden de ramen geïsoleerd. De appartementen worden gasloos opgeleverd en maken gebruik van een warmtepompsysteem waarbij de bodem als warmtebron fungeert. De boilers bij de warmtepompen worden elektrisch uitgevoerd. Ook wordt gebruik gemaakt van een balansventilatie met warmteterugwinning en CO₂-sturing. De appartementen zullen worden voorzien van vloerverwarming met een lage temperatuur. Voor de Bouwbesluit-berekeningen is onder andere een berekening gemaakt voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). Uit de MPG blijkt dat de schaduwkosten van de appartementen per jaar laag zijn: € 0,47 per m² BVO. Dit is het resultaat van het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Niersman Projectontwikkeling heeft op 16 april 2019 aan de omwonenden een uitnodiging verzonden met betrekking tot het plan om 35 appartementen aan de Havenkade te realiseren. Mensen konden zich bij die gelegenheid ook abonneren op een nieuwsbrief over de beoogde ontwikkeling. Op 23 april 2019 werd een informatieavond gehouden in Bar 't Ruime Sop aan de Van Zuylen van Nijeveltstraat 100. Bij deze informatieavond waren de architect, medewerkers van Niersman Projectontwikkeling en mensen van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden.

Aan de hand van het eerste ontwerp hadden omwonenden enkele opmerkingen, die vervolgens zijn meegenomen in de latere planvorming. Deze opmerkingen hadden met name betrekking op het achterpad en de erfafscheiding tussen de Cornelis de Wittstraat en de projectlocatie. Ook zullen er op verzoek van de omwonenden zuilvormige bomen worden geplant in de nieuw aan te leggen achtertuinen. Over welke bomen gebruikt moeten worden, is advies ingewonnen bij een landschapsarchitect.

Uitvoering

Parallel aan de besluitvorming door uw college over dit voorstel, wordt een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Net als uw besluit, is de anterieure overeenkomst een noodzakelijke voorwaarde voor de daadwerkelijke verlening van de omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft zich akkoord verklaard met de inhoud van de anterieure overeenkomst, ook met de hoogte van de daarin opgenomen exploitatiebijdrage. De ondertekening van de anterieure overeenkomst zal daarom naar verwachting geen vertraging ondervinden.

Dan kan de vergunningverlening eind november a.s. plaatsvinden.

Echter, het is niet uit te sluiten dat de vergunningverlening toch opschuift naar december, namelijk als het akkoord van omgevingsdienst met de stikstofdepositieberekening onverhoopt op zich laat

wachten. Dan treedt het voorbehoud in werking dat wordt gemaakt in besluitregel 2, namelijk: dat het college pas akkoord gaat met vergunningverlening vanaf het moment dat de omgevingsdienst definitief akkoord is gegaan met de stikstofdepositieberekening voor het project.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, staat er voor belanghebbenden beroep open tegen dit besluit bij de rechtbank (6 weken beroepstermijn). Daarna is er nog hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen (Z/19/038490/215418/1)
2. Bouwplan (Z/19/038490/215418/2)
3. Locatie-eisen (Z/19/038490/215418/3)
4. Akkoord welstandscommissie (Z/19/038490/215418/4)
5. Ontwerp-omgevingsvergunning (Z/19/038490/215418/7) (Z/19/038490/197436)
6. Ruimtelijke onderbouwing (Z/19/038490/215418/8)
7. Bijna definitieve anterieure overeenkomst (Z/19/038490/215418/6)

**Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen
omgevingsvergunning 'Havenkade 71'**

Z/19/038490/215418/1

Inhoud:

Tabel 1. Lijst met indieners van zienswijzen	p.1
Tabel 2. Onderwerpen in de zienswijzen	p.1
Tabel 3. Zienswijzen	p.1
Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen	p.2

Tabel 1. Lijst met indieners van zienswijzen (geanonimiseerd):	
1.	, Wassenaar, per e-mail d.d. 20 augustus '20 ingediende brief d.d. 17 augustus '20, aangevuld per e-mail d.d. 8 september '20.
2.	N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, Groningen, e-mail d.d. 18 augustus '20.
3.	, Wassenaar, aangetekende brief d.d. 7 september '20, poststempel d.d. 9 september '20, ontvangen op 10 september '20.

Het plan heeft van 30 juli tot en met 9 september 2020 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn alle drie op tijd ingediend.

Dit zijn de onderwerpen die aan de orde komen in de zienswijzen (tabel 2):

Tabel 2. Onderwerpen in de zienswijzen:
a. maximum bouwhoogte;
b. privacy;
c. perceelafschieding;
d. wens extra ruimte;
e. externe veiligheid aardgastransportleiding;
f. veranderingen op parkeergebied in verband met 'Dorpshaven';
g. omliggende infrastructuur;
h. besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

Per zienswijze wordt hieronder weergegeven welke onderwerpen aan de orde worden gesteld (tabel 3):

Tabel 3. Zienswijzen	Onderwerpen
Zienswijze 1:	a. maximum bouwhoogte; b. privacy; c. perceelafschieding; d. wens extra ruimte;
Zienswijze 2.	e. externe veiligheid aardgastransportleiding;
Zienswijze 3.	f. veranderingen op parkeergebied in verband met 'Dorpshaven'; g. omliggende infrastructuur; h. besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderstaande tabel worden de zienswijzen beantwoord (tabel 4):

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp	
a. Maximum bouwhoogte:	In de zienswijze 1 wordt erop gewezen dat de maximum bouwhoogte, gesteld in het bestemmingsplan 'Hofcamp 2013', wordt overschreden. <u>Reactie:</u> Dit is correct. Het appartementengebouw heeft voor een groot deel (de hoofdmassa van het ingediende bouwplan) een hoogte van tussen circa 12,5 meter en circa 14,2 meter. De bouwhoogte van 14,2 meter komt alleen voor aan de voorkant van het nieuwe gebouw. Daar komen vijf topgevels (met daarachter een kort stukje zadeldak) de bovenkanten met die hoogte. De topgevels zijn smal: de boven de dakrand (bovenzijde dakrand is ongeveer op 13 meter hoogte) uitstekende delen zijn slechts ongeveer 1 meter breed. Twee van de vijf topgevels krijgen nog een smal extra (staafvormig) accent erop, die een hoogte bereiken van ongeveer 14,8 meter. Deze accenten hebben echter een breedte van slechts enkele decimeters. Aan de achterzijde geldt dezelfde dakrandhoogte: ongeveer 13 meter. Maar daar steken er – wat bredere – delen bovenuit tot circa 13,4 meter hoogte. <u>Conclusie:</u> Overwogen wordt dat de overschrijdingen die voorkomen, beperkt zijn en aanvaardbaar worden geacht. Positief wordt gewaardeerd dat de gevels, zowel voor als achter, gevarieerd zijn, ook qua hoogte. Dat zorgt voor levendigheid. Verder moet voor de volledigheid worden opgemerkt dat de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op zich geen probleem vormt. Er wordt nu juist een procedure doorlopen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.
b. Privacy.	De onder punt 1 genoemde hoogteoverschrijdingen leiden tot inbreuk op de privacy van de bewoners van de woningen aan de Cornelis de Wittstraat. Dit geldt te meer omdat de bomen die het nieuwe woonperceel zullen gaan afscheiden van de woonpercelen aan de Cornelis de Wittstraat, voorlopig nog niet volgroeid zullen zijn. <u>Reactie:</u> Zoals onder 1 is betoogd, zijn de hoogteoverschrijdingen gering. Bovendien zijn die hoogteoverschrijdingen toe te schrijven aan bouwkundige details die er alleen maar zijn voor de expressie en de verlevendiging van de gevels. Die details brengen geen hoger gelegen ramen of andere extra uitzicht biedende punten met zich mee. <u>Conclusie:</u> Deze beperkte hoogteoverschrijdingen vormen geen aanleiding om de aanvrager te verzoeken veranderingen door te voeren in (de bouwhoogten van) het bouwplan.
c. Perceelafscheiding.	Er bestaat behoefte aan een afscheiding tussen het nieuwe woonperceel en de brandgang van de woningen aan de Cornelis de Wittstraat. Hieraan worden de volgende concrete eisen verbonden: • het moet een gemetselde muur worden;

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	• de muur moet 2 meter hoog worden. <u>Reactie:</u> Uiteraard moet er een perceelafschieding komen. De gemeente neemt echter in de locatie-eisen die zij stelt, het volgende op: • er moet een hekwerk komen van 1,80 meter hoog. Dit is een acceptabele, alom gehanteerde minimeis. Al het meerdere zal (als daartoe behoefte bestaat) in samenspraak tussen de verschillende betrokkenen tot stand moeten worden gebracht. Ook wordt in de locatie-eisen van de gemeente gevraagd om een 'groene buffer' van bomen op korte afstand van de perceelgrens. <u>Conclusie:</u> De gemeente is van mening dat een hekwerk van 1,80 meter hoog de ruimtelijke afschieding is die redelijkerwijs gevraagd mag worden van de ontwikkelaar. De extra eisen die in de zienswijze worden gesteld aan deze afschieding, neemt de gemeente daarom niet over.
d. Wens extra ruimte.	Er wordt verzocht om een verbreding van de brandgang van de woningen aan de Cornelis de Wittstraat. Het gaat hierbij dus om ruimte die de ontwikkelaar zou moeten afstaan aan de achterburen. <u>Reactie:</u> Het is voorstelbaar dat de achterburen behoefte hebben aan een bredere brandgang. Dit is echter geen algemeen belang. De gemeente stelt zichzelf geen doelen in verband met de breedte van bestaande brandgangen. <u>Conclusie:</u> Het staat omwonenden vrij om de ontwikkelaar te vragen om grond aan hen over te dragen. De gemeente ziet hierin voor zichzelf geen rol.
e. Externe veiligheid aardgastransportleiding.	In de onderbouwing van het bouwplan is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de naburige aardgastransportleiding. <u>Reactie:</u> De aanvrager heeft een rapport laten opstellen over de externe veiligheidsaspecten van de naburige aardgastransportleiding. Dit rapport is voorgelegd aan de Nederlandse Gasunie. <u>Conclusie:</u> De Nederlandse Gasunie heeft verklaard zich te kunnen vinden in het rapport en de conclusie die daarin wordt getrokken (namelijk dat de verantwoording van het groepsrisico in de ruimtelijke onderbouwing volstaat).
f. Veranderingen op parkeergebied in verband met 'Dorpshaven'.	Er wordt onvoldoende rekening wordt gehouden met alle veranderingen op parkeergebied die zijn voorzien in verband met het voorontwerp van bestemmingsplan 'Dorpshaven Wassenaar'. De parkeerplaatsen waarin wordt voorzien bij het bouwplan, zijn slechts bedoeld voor het bouwplan zelf. Maar er zou juist moeten worden gekeken of er niet ook parkeerplaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van het wijdere gebied om het bouwplan heen. <u>Reactie:</u> Dit bouwproject kan niet ook nog de parkeerlast dragen van andere ontwikkelingen die in deze omgeving in de toekomst zullen optreden. Dat is niet redelijk jegens de ontwikkelaar en

Tabel 4. Beantwoording van de zienswijzen – gerangschikt per onderwerp (vervolg)

	jegens dit bouwplan. <u>Conclusie:</u> Dit project is qua parkeervereisten niet te beschouwen als hetzelfde als het bestemmingsplan 'Dorpshaven Wassenaar'. Dat plan kent een veel grotere opgave, heeft een veel grotere schaal, omvat een veel groter gebied en vergt veel meer uitvoeringstijd. De gemeente kan toekomstige ontwikkelingen op parkeergebied die in dat plan passen, niet zomaar ten laste laten komen van dit bouwplan.
g. Omliggende infrastructuur.	De omliggende infrastructuur kan de extra verkeersbewegingen die zullen optreden naar aanleiding van dit nieuwe gebouw, niet aan. <u>Reactie:</u> Het is onduidelijk waarop deze stelling is gebaseerd. De infrastructuur in deze omgeving heeft voldoende omvang en biedt voldoende verkeersruimte om de nieuwe verkeersbewegingen die deze 35 nieuwe woningen zullen genereren, op te kunnen vangen. Zie paragraaf 4.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. <u>Conclusie:</u> De gemeente neemt deze onbewezen stelling niet over.
h. Besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.	Eerst moet besluitvorming plaatsvinden over toekomstige ontwikkelingen in het hele gebied, voordat dit bouwplan kan worden vergund. <u>Reactie:</u> Op die manier dreigt elke (relatief) kleine ruimtelijke ontwikkeling in de kiem te worden gesmoord. Kleinere ruimtelijke ontwikkelingen kunnen niet wachten tot eindelijk de besluiten zijn genomen over de grotere gebieden. Aan de grote en de kleine ruimtelijke ontwikkelingen zal gelijktijdig moeten worden gewerkt. <u>Conclusie:</u> De gemeente heeft de parkeer- en de verkeersproblematiek zeker in het vizier, maar kan zich niet veroorloven ontwikkelingen te bevriezen (tot er eindelijk grote besluiten zijn genomen die alle ruimtelijke problemen in een bepaald gebied zullen oplossen) of locaties op slot te zetten (klem te zetten door extra eisen te stellen) vanwege een vrees dat "het anders niet goed meer komt".

Besluitenlijst B&W vergadering Wassenaar

Datum	24-11-2020
Tijd	9:30 - 15:00
Locatie	De Paauw, Raadzaal
Voorzitter	Dhr. L.A. de Lange
Aanwezigen	Burgemeester L. de Lange, wethouder C. Klaver-Bouman, wethouder L. de Ridder, wethouder I. Zweerts de Jong, wethouder H. Schokker, wethouder K. Wassenaar, gemeentesecretaris H. Oppatja, strategisch communicatieadviseur A. Oostermeijer (digitaal) en bestuursondersteuner S. Derr

Toelichting

1 Opening

2 Vaststellen openbare besluitenlijst

Besluit

1. De openbare besluitenlijst van 17 november vast te stellen.

3 Zonevergoeding september 2020 t/m 15 maart 2021 Regiotaxi Haaglanden

Besluit

1. In te stemmen met het voorstel van de MRDH waarin zij, als gevolg van de COVID-19 crisis, een voorstel doen voor een afwijkende zonevergoeding voor de Regiotaxi Haaglanden voor de periode van 1 september 2020 tot en met 15 maart 2021.

4 Aanwijzing werkgeversvertegenwoordiger(s) in Lokaal Overleg

Besluit

1. De gemeentesecretaris aanwijzen als vertegenwoordiger van de werkgever binnen het Lokaal Overleg
2. De loco secretaris(sen) in volgorde van vervanging aan te wijzen als vertegenwoordiger van de werkgever binnen het Lokaal Overleg bij ontstentenis of belet van de secretaris
3. De werkgeververtegenwoordiger binnen het Lokaal Overleg te mandateren tot het overeenkomen en namens het college sluiten van een Reglement Lokaal overleg zoals bedoeld in artikel 12.3 van de Cao Gemeenten

5 Verlening omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van 35 woningen en een parkeerkelder op het perceel Havenkade 71

Besluit

1. in te stemmen met bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1);
2. akkoord te gaan met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan (bijlage 2), onder het voorbehoud dat dit akkoord pas geldt vanaf het moment dat de omgevingsdienst definitief akkoord is gegaan met de stikstofdepositieberekening voor het project;

3. vóór de verlening van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar

6 Startnotitie Scenariostudies Locaties Gemeentewerf/-kantoor en Kerkehout

Besluit

1. In te stemmen met de Startnotitie Scenariostudies Locaties Gemeentewerf/-kantoor en Kerkehout.
2. De startnotitie aan commissie en raad ter vaststelling aan te bieden.

7 Who-verzoek/Wob-verzoek (niet) vernoemen straat naar G. van Barneveld (verzetsstrijder)

Besluit

1. Grotendeels medewerking te verlenen aan hergebruik van overheidsinformatie.
2. Documenten met verlangde informatie geheel of grotendeels openbaar te maken om medewerking aan hergebruik mogelijk te maken.

8 Tussenrapportage "Kwetsbare kinderen onvoldoende beschermd"

Besluit

1. De raad met bijgaande brief te informeren over de tussenrapportage 'Kwetsbare kinderen onvoldoende beschermd' van de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd.

9 Transitie en opbouw

parafenbesluit 18-11-2020

Besluit

1. Het bedrijfsplan Wassenaar vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering gehouden op 1 december 2020
Het college van burgemeester en wethouders Wassenaar,


drs. H.I.P. Oppatja
Gemeentesecretaris


drs. L.A. de Lange
Burgemeester