Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	29 februari 2024
Nummer	2024-03-
Datum commissievergadering	12 maart 2024
Datum raadsvergadering	26 maart 2024

Oplegger

Zaaknummer	548843
Onderwerp	stedenbouwkundig kader Woudselaan (12 woningen)
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	26-03-2024
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De gemeenteraad besluit: 1. Het 'Stedenbouwkundig kader Woudselaan (sectie H 3306, 3947 en 3951) t.b.v. realisatie 12 woningen" vast te stellen. 2. Te verklaren dat voor in dit Stedenbouwkundig kader passende ontwikkelingen passende geen aparte Verklaring Van Geen Bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo is vereist maar gebruik kan worden gemaakt van de algemene Verklaring Van Geen Bedenkingen categorie 2 (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2010).
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: De gemeenteraad besluit: 1. Het 'Stedenbouwkundig kader Woudselaan (sectie H 3306, 3947 en 3951) t.b.v. realisatie 12 woningen" vast te stellen. 2. Te verklaren dat voor in dit Stedenbouwkundig kader passende ontwikkelingen passende geen aparte Verklaring Van Geen Bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo is vereist maar gebruik kan worden gemaakt van de algemene Verklaring Van Geen Bedenkingen categorie 2 (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2010).
Bijlage(n)	
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 26 maart 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Voor twee percelen aan de Woudselaan in den Hoorn is een plan ontwikkeld om deze uit te geven als woonkavels; het betreft 12 woonkavels. Deze ontwikkeling is strijdig met de onderliggende bestemmingsplannen.
In eerste instantie was het de bedoeling hiertoe het onderliggende bestemmingsplan "Harnaschpolder Noord' te wijzigen; hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Bij schrijven van 13 september 2023 is de raad geïnformeerd over de start van de bestemmingspllanprocedure
Op het moment dat bleek dat het niet mogelijk was een ontwerpbestemmingsplan voor de invoeringsdatum van de Omgevingswet (1 januari 2024) in te publiceren, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning (uitgebreide Wabo-procedure) aan te vragen. In eerste instantie betreft het een aanvraag omgevingsvergunning activiteit "strijdig gebruik" waarna in een latere fase de omgevingsvergunning activiteit "bouwen" wordt aangevraagd.
Hetgeen nu wordt beoogd is gelijk aan de ontwikkeling waarover de raad op 13 september 2023 is geinformeerd.
Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld; in dit plan is teven s het aspect beeldkwaliteit opgenomen. Bij de ontwikkeling van dit plan zijn de omwonenden in hoge mate betrokken, waardoor er draagvlak is gecreëerd.

Beoogd maatschappelijk effect
Woningbouw
Er ontstaat planologische ruimte voor het toevoegen van 12 woningen aan de woningvoorraad.
Het woningbouwprogramma voorziet in het toevoegen van woningen in de duurdere prijscategorie; op basis van eerder afgesloten overeenkomsten (2016) is er geen ruimte voor de invulling van de norm 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten

Argumenten
1.1 Ruimtelijke onderbouwing
Ten behoeven van de planologische ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld op basis waarvan de conclusie is getrokken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
1.2 Stedenbouwkundig plan
Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf borgt de ruimtelijke kwaliteit van het overeengekomen programma.
De initiatiefnemer heeft met het plan zorgvuldig onderbouwd dat de bouwplannen geen onevenredige afbreuk doen aan woon- en leefsituaties in de omgeving en dat de plannen zorgvuldig en met voldoende ruimtelijke kwaliteit kunnen worden ingepast.

Kanttekeningen
1. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024 en wordt op basis van het overgangsrecht behandeld volgens de "oude" Wro en niet op basis van de Omgevingswet; er is o.a.nog geen sprake is van verplichte participatie op basis van de nieuwe Omgevingswet.
2. Het plan is actief met omwonenden geparticipeerd. Gezien de resultaten wordt afgezien van een separate inspraakprocedure.

Op basis van eerder afgesloten overeenkomsten (2016) is er geen ruimte voor de invulling van de norm 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten

Financiën
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de financiële haalbaarheid van het plan is gegarandeerd; eventuele planschade komt ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie
Participatie heeft plaatsgevonden

Vervolgstappen

Na de gevraagde besluitvorming door de gemeenteraad zal de vergunningprocedure verder worden doorlopen. Belanghebbenden kunnen reageren door middel van het indienen van een zienswijze of, in een later stadium, het instellen van beroep,

Reactie college op commissiebehandeling