Raadsvoorstel Besluitvormend

Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen tussen Herenstraat 64b en 70 (voorheen Herenstaat 68) in Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-335810
Datum collegevergadering:	5 november 2024
datum raadsvergadering:	12 december 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	J.Zandstra@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning bouw 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)" vast te stellen, inclusief e hierin voorgestelde wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68).
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

Inleiding

Op 25 januari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 16 woningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68). De locatie staat plaatselijk bekend als "de oude Pluslocatie". De voormalige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dorp Voorhout (2012). Medewerking aan de aanvraag is uitsluitend mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure volgens artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wabo. In het kader van die procedure is een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad.
Op 14 maart 2024 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het plan afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van donderdag 23 mei t/m woensdag 3 juli 2024 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een (1) zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde nota van beantwoording. Vanwege het indienen van de zienswijze is een definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad.

Bestaand kader en context
De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dit betekent dat de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is op deze aanvraag. Op basis van de Wabo is het college bevoegd om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het verlenen van planologische medewerking aan het plan is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen waarvoor een dergelijke verklaring niet hoeft te worden aangevraagd. Dit is onder andere het geval voor bouwplannen in bestaand dorpsgebied tot maximaal 5 woningen.

Beoogd effect
Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning kan worden verleend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld en leiden tot wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan voorwaarden in de te verlenen omgevingsvergunning

In de Nota van beantwoording is zorgvuldig aandacht besteed aan de ontvangen zienswijze. Zo zijn er aanvullende adviezen gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Omgevingsdienst. Daarnaast is een bezonningstudie uitgevoerd. Ook zal met het oog op de privacy van indiener aan de te verlenen omgevingsvergunning een voorwaarde worden verbonden tot realisatie en instandhouding van een winterharde en blad houdende afscheiding met een hoogte van 3-4,5 meter. Tevens worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden ten aanzien van een verantwoorde en veilige sanering van de bodem en het naleven van de voorzorgsmaatregelen uit de ecologische quick scan. De zienswijze geeft daarnaast aanleiding tot aanvullingen en verbeteringen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan met meer aandacht voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan en een meer zorgvuldige afweging van de belangen in de omgeving van het plan. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt hierbij verwezen naar de Nota van beantwoording.

2.1 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het plan is gelet op de opgestelde ruimtelijke onderbouwing niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op diverse onderdelen verbeterd. Het plan voorziet met de sanering van de minder fraaie bedrijfsbebouwing en de bouw van 16 woningen op deze locatie in een duurzame, ruimtelijk-functionele invulling van de locatie die beter past in de omgeving en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Voorhout

2.2 Het plan voorziet in 16 extra huurwoningen

Het plan voorziet met de bouw van 16 woningen in huisvesting voor 16 huishoudens, waaronder 8 woningen in de sociale huur. De verhuur van deze woningen in het segment sociale huur is voor ten minste 20 jaar geborgd. De andere 8 woningen worden verhuurd in het vrije huursegment.

2.3 Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen met een plusje voor de omgeving

Op basis van de gemeentelijke Nota parkeerbeleid 2014 zijn voor de 16 woningen in totaal 24 parkeerplaatsen vereist (norm 1,5 parkeerplaats per woning). Initiatiefnemer realiseert op eigen terrein 26 parkeerplaatsen, een surplus van 2 parkeerplaatsen. Na realisatie van het plan houdt verhuurder 16 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar voor de huurders. De 10 parkeerplaatsen aan de zijde van de Herenstraat worden dan in eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente. Hiermee verkrijgt de gemeente zeggenschap over deze grond en krijgen de parkeerplaatsen een openbaar karakter en zijn mede beschikbaar voor de omgeving.

2.4 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist

Op basis van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen sluit logisch en consequent aan bij uw eerdere besluit van 14 maart 2024 tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het plan, uiteraard met inachtneming van de wijzigingen en voorwaarden naar aanleiding van de ontvangen zienswijze.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro

In dit geval is geen exploitatieplan vereist omdat het kostenverhaal is verzekerd via een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Zie onder "Financiële consequenties".

Kanttekeningen
1.1/2.1 Dit betekent niet dat indiener geen nadelige gevolgen van het plan kan ondervinden

De conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening betekent niet dat indiener (of een andere belanghebbende) geen nadelige gevolgen kan ondervinden van het plan, zoals een vermindering van uitzicht of privacy. Wel dat is afgewogen dat dit nadeel niet onevenredig is ten opzichte van andere bij het belang betrokken belangen, zoals het belang van extra woningen (volkshuisvesting) of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De adviezen van deskundige adviseurs, zoals de Omgevingsdienst of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit komt hierbij groot gewicht toe. Ook het treffen van maatregelen die nadelige gevolgen beperken, zoals een groene afscheiding, kan van belang zijn. Voor zover eventuele nadelige gevolgen zich concreet laten vertalen in een waardevermindering van onroerend goed, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek. Een dergelijk verzoek wordt behandeld volgens de geldende procedureverordening. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek vindt een vergelijking plaats van de planologische regimes en wordt onder meer rekening gehouden met de eventuele voorzienbaarheid een als gangbaar (normaal) te beschouwen maatschappelijk risico.

Financiële consequenties
Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin voor de gemeente het verhaal van plankosten en eventuele planschadevergoedingen is geborgd. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is leges verschuldigd overeenkomstig de Legesverordening.

Juridisch kader
Artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo, artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 eerste lid Bor. Dit betreft de bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.
Artikel 6.12 Wro bevat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals voor dit plan middels een anterieure overeenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie
Nadat uw raad definitief heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen en publiceren. Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep open bij de bestuursrechter.

Duurzaamheid
De woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit (BENG) met op onderdelen een kleine plus.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
N.v.t.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- Nota van beantwoording zienswijzen
- Zienswijze (geanonimiseerd)
- Definitieve verklaring van geen bedenkingen
- Ruimtelijke onderbouwing en bijlagen, waaronder ontwerptekeningen van het bouwplan
- Terreininrichting parkeerterrein

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 5 november 2024 met als onderwerp
Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro),

Besluit:

.

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning bouw 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)" vast te stellen, inclusief de hierin voorgestelde wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68).
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

Bijlage: definitieve verklaring van een bedenkingen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-12-2024

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 18-12-2024

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter