Raadsvoorstel Besluitvormend

Verklaring van geen bedenkingen bouw 16 woningen, Herenstraat 66-68, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-335810
Datum collegevergadering:	6 februari 2024
datum raadsvergadering:	14 maart 2024
agendapunt:	Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen, Herenstraat 68, Voorhout
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de bouw van 16 woningen op de locatie Herenstraat 66-68 in Voorhout ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen als geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Inleiding

Op 25 januari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor de bouw van 16 woningen op de locatie Herenstraat 66-68 te Voorhout met de bijhorende voorzieningen, waaronder de aanleg van 28 parkeerplaatsen. Op 14 december 2021 is besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan. Op de locatie waren in het verleden diverse winkels gevestigd, waaronder Plus-supermarkt. De voormalige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. Hierna is het plan verder uitgewerkt en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Met de 16 woningen wordt een nieuwe ruimtelijke invulling aan de locatie gegeven die leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een bijdrage geleverd aan het Woonprogramma 2020-2024. Om een omgevingsvergunning af te kunnen geven voor het plan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Besloten wordt aan de gemeenteraad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergunnen van het plan en de ontwerp verklaring definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerp

verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingebracht.

Bestaand kader en context
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het college de mogelijkheid om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het vergunnen van deze aanvraag is wel een verklaring van geen bedenkingen (VvGB) van de gemeenteraad vereist.
Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen (plannen, activiteiten) waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd.

Beoogd effect
Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage kunnen worden gelegd en, indien geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Argumenten

1.1. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Voor het plan is een adequate ruimtelijke onderbouwing opgesteld met de bijhorende omgevingsonderzoeken. De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over het plan, mits een adequate technische oplossing gerealiseerd wordt voor het afvoeren van de bakdampen het aan de voorzijde (Herenstraat) gelegen restaurant door aanpassing van de afvoerpijp of het toepassen van een geurfilteringsinstallatie. Hierover vindt constructief overleg plaats tussen betrokkenen. Het plan betekent ten opzichte van de oude situatie met de kwalitatief weinig fraaie bedrijfsbebouwing een kwaliteitsimpuls voor het gebied met een meer representatieve uitstraling. De welstandscommissie heeft het plan voor de woningen positief beoordeeld.

1.2. Het plan voorziet in extra woningen en levert een bijdrage aan de woningbehoefte

De druk op de woningmarkt is op dit moment hoog. Het plan voorziet in 8 woningen (50%) in de sociale huur, de verhuur van deze 8 woningen in het sociale segment is voor ten minste 20 jaar geborgd. De andere 8 woningen zullen worden verhuurd in het vrije huursegment.

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

Op basis van de gemeentelijke parkeernormering zijn voor de 16 woningen in totaal 24 parkeerplaatsen vereist (1,5 per woning) Initiatiefnemer realiseert op eigen terrein in totaal 26 parkeerplaatsen, een surplus van 2 parkeerplaatsen. Na de realisatie van het plan houdt de ontwikkelaar 16 parkeerplaatsen beschikbaar voor de huurders van de appartementen en draagt de ontwikkelaar de 10 parkeerplaatsen aan de zijde van de Herenstraat in eigendom en beheer over aan de gemeente. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar en mede beschikbaar voor de omgeving.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van 2 parkeerplaatsen minder dan in het eerdere plan

In het oorspronkelijk ingediende plan was sprake van 28 parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van het plan is vanuit Liander aangegeven dat een extra trafo nodig is voor het plan. Binnen het plangebied is hiervoor een oplossing gevonden die ten koste gaat van 2 parkeerplaatsen. Er blijft sprake van een surplus van 2 plaatsen ten opzichte van

de parkeernormering volgen de Parkeernota Teylingen 2014. Momenteel ligt overigens nieuw parkeerkeerbeleid in ontwerp ter inzage, die uitgaat van een aanzienlijk lagere norm voor sociale appartementen. Voor dit plan is echter de Parkeernota Teylingen 2014 formeel het toetsingskader.

2.1 Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot heroverweging

Over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien de gemeenteraad na de behandeling van de zienswijzen geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

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

Aanpak, uitvoering en participatie
Wanneer u overeenkomstig dit raadsvoorstel besluit, zal de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.
Wanneer een of meerdere zienswijzen worden ingediend, wordt de raad opnieuw geadviseerd over de verklaring van geen bedenkingen.
Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, verkrijgt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen door dit raadsbesluit de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen en kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

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
- (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen Herenstraat 68, Voorhout
- Aanvraag omgevingsvergunning 16 beneden-/bovenwoningen Herenstraat 68, Voorhout
- Ruimtelijke onderbouwing 16 beneden-/bovenwoningen Herenstraat 68, Voorhout

Namens het college van Teylingen,

Dhr. J.F.A. Tomassen	Mevr. C.G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 6 februari 2024 met als onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen Herenstraat 66-68, Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de bouw van 16 woningen op de locatie Herenstraat 66-68 ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen als geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 maart 2024,

Mevr. M. van Egeraat
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter