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	22 december 2022
Nummer	2023-01-05 d
Datum commissievergadering	10 januari 2023
Datum raadvergadering	24 januari 2023

OPLEGGER

Registratienummer	0000297298
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) De Houve Maasland
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	24 januari 2023 De voortgang van de vergunningenprocedure is afhankelijk van dit raadsbesluit. Wij hebben baat bij een spoedige voortzetting in verband met de invulling van de gemeentelijke woningbouwopgave.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Besluit** De gemeenteraad besluit om: [1] een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 18 grondgebonden woningen aan de Huis te Veldelaan 16 in Maasland (woningbouwplan De Houve). Deze ontwerpverklaring geldt als definitieve verklaring van geen bedenkingen als wij geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen. **Argumenten** [1.1] Het woningbouwplan De Houve geeft een passende invulling aan het braakliggende kavel van de voormalige Nieuwe Kerk/De Magneet in Maasland. [1.2] De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat woningbouwplan De Houve voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. In paragraaf 2.3 van de ruimtelijk onderbouwing vindt u een impressie van De Houve. Ook de welstandscommissie heeft ingestemd met het planontwerp, na een aantal architectonische wijzigingen. [1.3] Met het woningbouwplan De Houve geven wij invulling aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma van De Houve omvat een evenwichtig aanbod van seniorenwoningen, sociale huurwoningen en koopwoningen. [1.4] Het gaat om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning kan in dat geval alleen worden verleend als u een verklaring van geen bedenkingen geeft. **Kanttekeningen** [1.1] De initiatiefnemer heeft de AERIUS-rapportage geactualiseerd naar aanleiding van de recente rechtspraak over de stikstofdepositie tijdens de bouwfase van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit rapport wordt komende

	weken beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden. Wij verwachten een positieve uitkomst, die geen belemmering vormt voor het woningbouwplan. Pas vanaf het moment dat de geactualiseerde AERIUS-rapportage is geaccordeerd door de ODH kunnen wij het ontwerpbesluit van De Houve ter inzage leggen.
Bijlagen	Goede ruimtelijke onderbouwing De Houve (december 2022) Aanvraagformulier omgevingsvergunning (december 2020)
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. Fractie D66 vraag naar de bouwplicht terzake. (zie reactie College op blz 4)

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: A. de Vos griffier	A.P.J van Hemmen voorzitter

Advies
Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om:
[1] een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het realiseren van 18 grondgebonden woningen aan de Huis te Veldelaan 16 in Maasland (woningbouwplan De Houve). Deze ontwerpverklaring geldt als definitieve verklaring van geen bedenkingen als wij geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen.

Inleiding
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 18 grondgebonden woningen op het braakliggende kavel van de voormalige Nieuwe Kerk/De Magneet in Maasland. Dit woningbouwplan omvat de realisatie van 6 koopwoningen, 6 seniorenwoningen en 6 sociale huurwoningen. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk', waardoor het woningbouwplan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan Kern Maasland 2008. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Wij willen medewerking verlenen aan de genoemde afwijking. Daarvoor hebben wij in dit geval een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad. Wij vragen u om deze verklaring van geen bedenkingen te geven.

Beoogd effect
Wij willen bereiken dat het braakliggende kavel van de voormalige Nieuwe Kerk/De Magneet in Maasland bebouwd kan worden met 18 grondgebonden koop- en huurwoningen, waarmee wij invulling geven aan onze gemeentelijke woningbouwopgave.

Argumenten
[1.1] Het woningbouwplan De Houve geeft een passende invulling aan het braakliggende kavel van de voormalige Nieuwe Kerk/De Magneet in Maasland.
[1.2] De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat woningbouwplan De Houve voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. In paragraaf 2.3 van de ruimtelijk onderbouwing vindt u een impressie van De Houve. Ook de welstandscommissie heeft ingestemd met het planontwerp, na een aantal architectonische wijzigingen.
[1.3] Met het woningbouwplan De Houve geven wij invulling aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma van De Houve omvat een evenwichtig aanbod van seniorenwoningen, sociale huurwoningen en koopwoningen.
[1.4] Het gaat om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning kan in dat geval alleen worden verleend als u een verklaring van geen bedenkingen geeft.

Kanttekeningen
[1.1] De initiatiefnemer heeft de AERIUS-rapportage geactualiseerd naar aanleiding van de recente rechtspraak over de stikstofdepositie tijdens de bouwfase van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit rapport wordt komende weken beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden. Wij verwachten een positieve uitkomst, die geen belemmering vormt voor het woningbouwplan. Pas vanaf het moment dat de geactualiseerde AERIUS-rapportage is geaccordeerd door de ODH kunnen wij het ontwerpbesluit van De Houve ter inzage leggen.

Financiën
Het college en de initiatiefnemer van De Houve hebben eerder dit jaar een anterieure overeenkomst ondertekend. Daarmee is het kostenverhaal van dit woningbouwplan gedekt.

Vervolgstappen

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen leggen wij ter inzage, waarbij iedereen een zienswijze kan indienen. Indien wij geen zienswijzen ontvangen, geldt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend. Indien wij wel zienswijzen ontvangen, dan geven wij daar antwoord op en vragen wij uw raad om een definitief besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen.

Op het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, organiseren wij een informatieavond voor belanghebbenden en omwonenden van De Houve.

Consequenties

Reactie college op commissiebehandeling

Bouwplan De Houve (naar aanleiding van behandeling in commissie van 10 januari 2023):
In de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is afgesloten voor het bouwplan De Houve is voor wat betreft een bouwplicht het volgende opgenomen:

- Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is, start de initiatiefnemer binnen 6 maanden met de bouw. Na aanvang van de bouw moet de initiatiefnemer deze verplicht regelmatig voortzetten en binnen een termijn van 2 jaar voltooien. Alleen ingeval van uitzonderlijke en onvoorziene omstandigheden kan de termijn in onderling overleg door partijen worden verlengd, zulks ter beoordeling van de gemeente.