

Toelichting bij het raadsbesluit

Zaaknummer: Z/20/049965/253265
Documentnummer: -
Datum: dinsdag 21 september 2021
Onderwerp: Principeverzoek sloop garage Adegeest en de realisatie van drie woningen op het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1.

Bijlage(n): 1

Geachte Raad,

Hierbij ontvangt u de stukken behorende bij het principeverzoek Z/20/049965 voor het slopen van garage Adegeest en de realisatie van drie woningen op het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1. Deze aanvraag is ingediend op 27 januari 2021. Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen over de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Echter voor deze aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen vereist. Het is aan u om te besluiten of voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Voorgesteld wordt een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de initiatiefnemer en geen bedenkingen te geven.

Aanleiding

Er is een principeverzoek ingediend door de eigenaar van het perceel Palestrinalaan 2 t/m 2b en Operapad 1 voor de ontwikkeling van drie woningen en de sloop van garage Adegeest. Het perceel heeft een enkelbestemming 'bedrijf' en dubbel bestemming 'waarde - archeologie - 5'. Het slopen van garage Adegeest en het realiseren van drie woningen is niet volgens een reguliere procedure mogelijk aangezien de gevraagde functie, wonen, binnen de bestemming 'bedrijf' niet is toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan West.

De aanvrager wil drie woningen ontwikkelen, waarvan één voor zichzelf en de andere twee voor zijn dochters. Per woning zal een kantoorruimte beschikbaar zijn voor een aan huis gebonden beroep. Vanuit de woonbuurt lijkt de ontwikkeling van drie woningen en de sloop van de garage een wenselijke ontwikkeling, die bijdraagt aan goed en gezond leefklimaat.

Aan de orde is een bestuurlijke uitspraak over het ingediende principeverzoek.

Afwegingen

Voorschoten heeft meer bedrijvigheid nodig om ook in de toekomst een aantrekkelijk dorp te kunnen zijn. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in Voorschoten moeten we de opgave vooral zoeken in het goed en zorgvuldig omgaan met de huidige beschikbare ruimte. Transformatie van de huidige bedrijfsbestemming midden in een woonwijk is echter voorstelbaar. Woon-werkwoningen bieden vanuit dit perspectief een passende invulling voor het beëindigen van de garage op deze locatie en het behouden van bedrijvigheid op deze locatie.

Het architectonisch ontwerp is sterk gestuurd door het beoogd gebruik en programma. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing is onvoldoende. Er zal moeten worden aangetoond op welke verkaveling en typologie wordt aangesloten. De wijk kent een heldere

karacteristiek met groene voortuinen, parkeren op straat en in de voortuin en naast de eigen woning. De achtertuinen zijn vrij van auto's en parkeren in de achtertuin wordt dan ook niet toegestaan. Zo blijven de achtertuinen onverhard en groen.

Milieutechnisch draagt het verzoek samen met de voorgestelde sanering en nieuwbouw bij aan een goed, gezond en duurzaam leefklimaat. Onderzoeken naar geluid, ecologie en stikstof dienen mogelijk te worden gedaan. Het plan moet voldoen aan de parkeernorm en geadviseerd wordt om de buurt vroegtijdig bij het plan te betrekken (participatie).

De ontwikkeling zorgt voor een afname van verharding en een toename van het oppervlakte groen. De ontwikkelingen moet bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Voorschoten. Daarbij zal er moeten worden aangetoond hoe de gewenste ontwikkeling aansluit op de structuurvisie van Voorschoten.

Verklaring van geen bedenkingen

Uit het raadsbesluit d.d. 22 juni 2016 over de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, blijkt dat de vierde categorie uit dat besluit van toepassing is op deze vergunningaanvraag:

"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.

Toelichting: Zodra de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend en er blijkt hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, dan wordt de aanvraag tot 1 week voor de eerstvolgende raadsvergadering door de griffie op de lijst van ingekomen stukken geplaatst, waarop de raad voor de concrete situatie besluit of er géén verklaring van bedenkingen van de raad nodig is."

Een ontwikkeling als deze valt in categorie IV. Voor deze ontwikkeling geldt dat de ruimtelijke impact gering is. Het huidige gebruik, een garagebedrijf, is historisch gegroeid en past eigenlijk niet meer in deze omgeving. De transformatie naar een gering aantal woningen draagt juist bij aan het karakter van het gebied, namelijk een woonwijk. Het plan is gering van omvang en ruimtelijk aanvaardbaar. Waar dat kan willen we procedures niet complexer maken dan nodig. Voorgesteld wordt een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de initiatiefnemer en te besluiten dat een verklaring van geen bedenkingen voor dit specifieke plan niet nodig is. Hiervoor is bij deze brief een raadsbesluit gevoegd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerink,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.