

Raadsvoorstel Besluitvormend

Verklaring van geen bedenkingen gezinshuis met studio's aan de Componistenlaan naast nr. 242 in Voor

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-20-122548
datum voorstel: 15 april 2020
datum collegevergadering: 21 april 2020
datum raadsvergadering: 4 juni 2020
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Marlies Volten
behandelend ambtenaar: Lindy van der Klaauw
e-mailadres: L.vanderKlaauw@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Bijgaande verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het oprichten van een gezinshuis en vier studio's aan de Componistenlaan naast nr. 242 in Voorhout, met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Inleiding

De gemeente heeft op 9 oktober 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een gezinshuis en vier studio's aan de Componistenlaan naast nr. 242 in Voorhout. Het gaat om de bouw van een vrijstaande woning met daarachter vier studio's (van één bouwlaag met een kap). Deze studio's zijn bestemd voor de maatschappelijke opvang van moeders met een kind, die tijdelijk niet of minder goed in staat zijn zelfstandig voor hun kind te zorgen. De bouw van de woning is volgens het bestemmingsplan toegestaan. De vier studio's zijn dit niet. Op 30 januari 2020 heeft u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit bouwplan. Op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning zijn zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt u geadviseerd om met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen af te geven. Tevens wordt u geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan en de afwijkmogelijkheid van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo).

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Hoogkamer 2011 inclusief 3e herziening). De Wabo geeft het college de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning te verlenen. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvoor de

gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven. Uw raad heeft op 30 januari 2020 overeenkomstig artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht, verklaard dat tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan in ontwerp geen bedenkingen bestaan. Het raadsbesluit met daarin de overwegingen voor dit besluit is bijgevoegd (bijlage 4).

Het raadsprogramma 'Vitaal Teylingen' 2018-2022.

In het raadsprogramma worden verschillende ambities en uitgangspunten genoemd die passend zijn bij het initiatief. De ambitie wordt uitgesproken om te streven naar diversiteit aan woonvormen voor verschillende doelgroepen. Ook zorgen voor passende hulp voor iedereen die dit nodig heeft en openstaan voor initiatieven op het gebied van zorg zijn uitgangspunten van het raadsprogramma.

Beoogd effect

Een besluit van de raad op basis waarvan de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning voor het bouwplan kan worden verleend.

Argumenten

1.1 Uit de nota van beantwoording zienswijzen blijkt dat er geen aanleiding is een ander standpunt in te nemen.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning. Het betreft zienswijzen van bewoners van het Strausspark, gelegen achter de kavel van het beoogde bouwplan. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2) samengevat en van een reactie voorzien. De ingediende zienswijzen vormen volgens het college geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning. Een nadere toelichting en uiteenzetting vindt u onder het kopje 'overwegingen' en in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

1.2 De omgevingsvergunning wordt specifiek voor de doelgroep 'moeders met kind' verleend.

De gemeente verleent een omgevingsvergunning voor het gebruik van de studio's als maatschappelijke functie en wel specifiek voor de maatschappelijk zorg voor moeder en kind. Dit is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning opgenomen en opgenomen in een overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten. Dit houdt in dat de studio's op het perceel niet anders dan voor deze zorgfunctie voor moeder met kind gebruikt kunnen worden. Wanneer de activiteiten worden gestaakt en er een plan is voor een ander (al dan niet maatschappelijk) gebruik, zal hier opnieuw vergunning voor aangevraagd moeten worden. Hierbij zal een nieuwe beoordeling en (belangen)afweging door de gemeente plaatsvinden met rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is een besluit hogere grenswaarde, gebaseerd op de Wet geluidhinder, nodig. De Componistenlaan zorgt namelijk voor een te hoge geluidbelasting op een deel van het bouwplan. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde geluidbelasting toe te staan. De Omgevingsdienst heeft hiervoor een besluit hogere waarde vastgesteld en dit ontwerpbesluit gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zijn geen zienswijze ingediend.

1.4 Het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag getoetst aan relevante beleidskaders en wettelijke voorschriften. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen het bouwplan. Voor de nadere beleidsmatige afwegingen en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het bouwplan verwijzen wij u naar het argument 1.1 van het raadsbesluit van 30 januari 2020 (bijlage 4).

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Voor het bouwen van dit project is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten zijn geregeld.

Overwegingen

Op 30 januari 2020 heeft u besloten in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo hebben wij de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerp van de omgevingsvergunning, inclusief bijlagen, van 6 februari tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen van bewoners van het Strausspark, gelegen achter de kavel van het beoogde bouwplan.

De bezwaren

In het kort gaat het in de zienswijzen om de volgende bezwaren:

- vermindering van privacy,
- vermindering van zonlicht,
- overlast vanwege het aantal mensen op het perceel overlast veroorzaakt,
- de bebouwing is te massaal, er verdwijnt te veel groen op de kavel
- er is al een GGZ instelling in de buurt, toevoeging van een ander sociaal project in de buurt is daarom niet wenselijk,

wij zijn niet tijdig bij de plannen betrokken.

Nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zijn verschillende gesprekken geweest met de initiatiefnemer, omwonenden en de gemeente. Over bovengenoemde bezwaren is gesproken. Deze gesprekken hebben helaas niet kunnen leiden tot het wegnemen van de bezwaren.

Bezonningsstudie

In het laatste gesprek met een aantal omwonenden, in januari 2020, heeft de gemeente aangegeven een bezonningsstudie te laten uitvoeren. In deze studie zijn verschillende varianten met elkaar vergeleken, t.w. de bestaande situatie (inclusief de op het perceel aanwezige bomen), de maximale bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en het beoogde nieuwe bouwplan. Gebleken is dat de situatie waarin de volledige bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan volledig worden benut, op bepaalde momenten in het jaar iets meer schaduw geeft op de dichtstbijzijnde woning aan het Strausspark, dan het beoogde bouwplan. Het beoogde bouwplan geeft op bepaalde momenten in het jaar iets meer schaduw in de tuin van deze woning dan de situatie waarin de volledige bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan volledig worden benut. Het betreffen echter minimale verschillen en het gaat niet om een onevenredige afname van het aantal zonuren. De bezonningsstudie van 11 februari 2020 is als bijlage aan de Nota van beantwoording zienswijzen toegevoegd. De zonnestudie heeft het bezwaar omtrent vermindering van zonlicht niet doen wegnemen.

Conclusie

In de Nota van beantwoording zienswijzen vindt u een samenvatting van de in zienswijzen genoemde bezwaren en een reactie hierop. Na een zorgvuldige beoordeling van de ingediende zienswijzen, is de conclusie dat er geen aanleiding is om het standpunt over de aanvraag omgevingsvergunning te wijzigen.

Kanttekeningen

1.1. Een aantal omwonenden heeft bezwaren.

Het college is van mening dat het bouwplan qua omvang en qua functie passend is in de omgeving. Dat neemt niet weg dat verschillende omwonenden om bij hen moverende redenen hier een andere mening over hebben. Zoals hiervoor aangegeven is er volgens het college op basis van de ingebrachte zienswijze echter geen aanleiding het standpunt over het bouwplan aan te passen.

Financiële consequenties

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning, waarvoor de Legesverordening Teylingen geldt. Het afdekken van overige financiële risico's, zoals planschade, wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. Er zijn voor de gemeente daarom geen financiële consequenties.

Voor het gebied waarin de aangevraagde activiteiten zijn gelegen, geldt het exploitatieplan "Hoogkamer 2011, 4e herziening". Op grond daarvan wordt aan de omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen over de te betalen exploitatiebijdrage overeenkomstig het exploitatieplan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Er is een aantal keer overleg geweest met de initiatiefnemer en omwonenden. Zie hiervoor onder het kopje 'overwegingen'.

Na de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het plaatselijk nieuwsblad 'de Teylinger', op de website, in de Staatscourant en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de rechtbank te Den Haag. De behandeling van het beroep schort de werking van de omgevingsvergunning niet op. Een belanghebbende die beroep instelt kan de Voorzieningenrechter bij de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelijktijdig met de omgevingsvergunning wordt het (definitieve) besluit hogere waarden Wet geluidhinder bekendgemaakt in de Gemeenteberichten.

Duurzaamheid

In het bouwplan wordt rekening gehouden met het gemeentelijk beleid. Zie hiervoor hoofdstuk 4.12 van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (bijlage 5). In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is overeengekomen de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met een GPR-gebouwscore, met daarbij een DPG score van 8 voor de thema's Duurzaamheidsprestatie Gebouwen en thema Gezondheid en Gebruikskwaliteit, een 7 voor het thema Toekomstwaarde en een 8,5 voor het thema Energie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Besluitvorming is nodig om een planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling te bieden.

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verklaring van geen bedenkingen.
2. Nota van beantwoording zienswijzen inclusief bijlagen.
3. De zienswijzen (geanonimiseerd).
4. Raadsbesluit van 30 januari 2020.
5. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen van 30 januari 2020.
6. Aanvraagformulier omgevingsvergunning 9 oktober 2019.
7. Tekeningenboekje bouwplan.
8. Ruimtelijke Onderbouwing.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegevoorstel van 21 april 2020 met als onderwerp verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gezinshuis en vier studio's aan de Componistenlaan naast nr. 242 in Voorhout,

gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

besluit:

1. Bijgaande verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het oprichten van een gezinshuis en vier studio's aan de Componistenlaan naast nr. 242 in Voorhout, met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 juni 2020,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter