

Raadsvoorstel Besluitvormend

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Loosterweg 5, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-198106
datum collegevergadering:	17 augustus 2021
datum raadsvergadering:	23 september 2021
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Ron van der Geest
e-mailadres:	R.vanderGeest@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1^e herziening voor het realiseren van drie appartementen in de bovenste laag van de bollenschuur van de locatie Loosterweg 5 in Voorhout.
2. Dat de onder punt 1 vermelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen een dag na de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend, de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen krijgt, ingeval geen zienswijzen zijn ontvangen.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

Inleiding

De gemeente heeft op 5 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van drie appartementen op de 2^e verdieping van de voormalige bollenschuur op de locatie Loosterweg 5 in Voorhout. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1^e herziening, omdat op het pand een bedrijfsbestemming van toepassing is. Het college heeft in het verleden met een principeakkoord (onder voorwaarden) aangegeven medewerking te willen verlenen. Die voorwaarden waren destijds gericht op de plaats van de balkons en (buiten)trappen van de appartementen. Daarvan is destijds gesteld dat die aan de achterzijde van de bollenschuur geplaatst moeten worden, waardoor die voorzieningen geen afbreuk te weeg brengen aan de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de bollenschuur. Daar voorziet de aanvraag nu in. De bollenschuur is een gemeentelijk monument. De erfgoedcommissie heeft ingestemd met het plan.

Het college heeft de aanvraag beoordeeld en is van mening dat de omgevingsvergunning kan worden verleend zonder dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning is een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad nodig. Daarom wordt voorgesteld om (in ontwerp) te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan en de afwijkmogelijkheid van de Wabo.

De ingediende aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1^e herziening, omdat op de bollenschuur de bestemming 'Bedrijf' van toepassing is. Binnen deze bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de eerste twee bouwlagen van de bollenschuur is tevens 'detailhandel op het gebied van woninginrichting' toegestaan. Detailhandel op het gebied van woninginrichting komt overeen met het feitelijk gebruik van de eerste twee bouwlagen van de bollenschuur. Het bestemmingsplan voorziet niet in een zogenaamde 'binnenplanse afwijkmogelijkheid'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het college wel de mogelijkheid om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning, af te wijken van het bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat de kruimelgevallenregeling ook niet voorziet in ander gebruik van gronden (anders dan tijdelijk), is een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure op basis van de Wabo ingediend. Hiervoor is een 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad, omdat de aanvraag niet past binnen één van de genoemde categorieën op de 'Lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen bedenkingen is vereist', vastgesteld door de raad op 11 juli 2019.

Beoogd effect

Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage kan worden gelegd en indien geen zienswijzen worden ingediend, de vergunning kan worden verleend.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de verklaring van geen bedenkingen slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is het toekennen van een woonfunctie aan vrijkomende cultuurhistorische waardevolle gebouwen onder voorwaarden mogelijk.

In de ISG wordt een monumentale bollenschuur als voorbeeld genoemd en daar is hier sprake van. Loosterweg 5 is immers een voormalige bollenschuur én gemeentelijk monument. De tweede verdieping van de bollenschuur wordt functioneel niet ingezet ten behoeve van de geldende bestemming en is in die zin 'vrijkomend'. Deze (eventuele) vergunning betreft dan ook maatwerk passend binnen de ISG. De voorwaarden waarnaar binnen de ISG verwezen wordt, kunnen niet anders worden uitgelegd dan dat voldaan moet worden aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ruimtelijke onderbouwing is daar sprake van.

1.3 Het toekennen van een woonfunctie in de vorm van drie appartementen draagt bij aan een duurzame instandhouding van de (voormalige) bollenschuur.

Vanuit het erfgoedbeleid van Teylingen gezien is dit een wenselijke ontwikkeling.

2.1 Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure.

Als tijdens de inzage termijn van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingebracht, is een heroverweging van het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig. Er doen zich dan geen nieuwe feiten en omstandigheden voor. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college) inclusief de verklaring van geen bedenkingen (bevoegdheid raad) kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdswinst op, omdat de 'verklaring' dan niet opnieuw in een raadsvergadering behandeld hoeft te worden.

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

Voor dit bouwplan is reeds een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager. Door het sluiten van deze overeenkomst zijn de gemeentelijke financiële risico's afgedekt. De kosten zullen worden verhaald via de legesverordening.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning waarvoor, overeenkomstig aan de legesverordening Teylingen, leges in rekening worden gebracht. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties.

Aanpak, uitvoering en participatie

Wanneer overeenkomstig het voorstel wordt besloten, zal de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan hierop een zienswijze indienen. Wanneer één of meerdere zienswijzen worden ingediend wordt de raad opnieuw geadviseerd over de 'verklaring van geen bedenkingen'.

Duurzaamheid

Deze aanvraag omgevingsvergunning valt niet binnen het beleidskader 'woonprogramma 2020-2024'. Dat beleidskader is van toepassing bij nieuwbouw en vanaf vijf woningen en meer. In dit geval gaat het om 3 appartementen in een bestaande bollenschuur. Het duurzaamheidsinstrument GPR is zodoende niet van toepassing. De aanvraag omgevingsvergunning zal wel moeten voldoen aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Het duurzame karakter van deze aanvraag zit met name in het behoud van de bollenschuur. Het mogelijk maken van drie appartementen zal inkomsten genereren waarmee de eigenaren het gemeentelijke monument in beheer en onderhoud kunnen voorzien.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. (Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.
2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning.
3. Tekeningen.

4. Ruimtelijke onderbouwing.
5. Ontwerp omgevingsvergunning.

het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 17 augustus 2021 met als onderwerp ontwerp verklaring van geen bedenkingen Loosterweg 5, Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen 1^e herziening voor het realiseren van drie appartementen in de bovenste laag van de bollenschuur van de locatie Loosterweg 5 in Voorhout.
2. Dat de onder punt 1 vermelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen een dag na de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend, de status van definitieve verklaring van geen bedenkingen krijgt, ingeval geen zienswijzen zijn ontvangen.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 september 2021,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter