

Raadsvoorstel Besluitvormend

Verklaring van geen bedenkingen 33 appartementen en 6 rijwoningen Herenweg e.o., Warmond.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-18-051755
datum voorstel: 19 juli 2018
datum collegevergadering: 21 augustus 2018
datum raadsvergadering: 27 september 2018
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Bas Brekelmans
behandelend ambtenaar: Josephine Braam / Peter van Goch
e-mailadres: j.braam2@hltsamen.nl / p.vangoch@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het project 33 appartementen en 6 rijwoningen aan de Herenweg e.o. te Warmond 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

Eind 2016 heeft H&B Bouw uit Sassenheim een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van 33 appartementen in de sociale huursector op de percelen Van Duvenvoordestraat 27-41 en Van Leydenstraat 2-24 (in opdracht van Woonstichting Stek uit Lisse) en de bouw van 6 vrije-sectorwoningen op de percelen Herenweg 39a-39h en Lockhorstlaan 2-8 in Warmond. Om deze herstructurering mogelijk te maken worden 32 verouderde meergezinswoningen (portiekflats) op deze percelen gesloopt.

Bestaand kader en context

Verklaring van geen bedenkingen

Het project voor de bouw van deze woningen wijkt af van het geldende bestemmingsplan *Kom Warmond*. De omgevingsvergunning voor het project kan slechts worden verleend indien de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend. De onderbouwing voor dit project is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om omgevingsvergunning (bijlage 1).

Uw raad heeft op 30 maart 2017 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 en het raadsvoorstel met de argumentatie zijn bijgevoegd (bijlage 2).

Beoogd effect

Een omgevingsvergunning om de 33 appartementen in de sociale huursector en de 6 vrije-sector rijwoningen te kunnen bouwen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen van een passende reactie voorzien.

Er zijn twee zienswijzen ingediend over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning. Een zienswijze mede namens de bewoners van een zevental woningen in de directe omgeving. De andere is van de provincie. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een passende reactie voorzien. De ingediende zienswijzen vormen volgens het college geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning. Wij verzoeken uw raad daarom de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan af te geven.

2.1 Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden, moet op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

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

Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 maart 2017 is de aanvraag getoetst aan relevante beleidskaders en wettelijke voorschriften. Ook zijn hierin de uitkomsten van de onderzoeken verwerkt. Mede naar aanleiding van punten in de zienswijzen is deze ruimtelijke onderbouwing na de indiening van het bouwplan geactualiseerd, maar dit heeft niet tot een wijziging van het plan geleid. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen het bouwen van de 33 appartementen aan de Van Duvenvoordestraat / Van Leydenstraat en de 6 rijwoningen aan de Herenweg te Warmond.

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 H&B Bouw een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten zijn geregeld.

Overwegingen

Na uw besluit van 30 maart 2017 dat in ontwerp geen bedenkingen bestaan tegen het plan, hebben wij overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag om omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerp van de omgevingsvergunning (bijlage 3) ter inzage gelegd van 15 maart tot en met 25 april 2018 (zes weken). Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Een omwonende heeft mede namens bewoners van zeven woningen aan de Herenweg, Van Leydenstraat en Endepoellaan een zienswijze ingediend. De andere zienswijze is van de provincie. De ingediende zienswijzen vormen volgens het college geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning. Korthedshalve verwijzen wij u naar de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 4).

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op 3 juli 2018 een hogere waarde vastgesteld voor de geluidsbelasting vanwege de Herenweg en de Lockhorstlaan omdat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai ter plaatse van het bouwplan wordt overschreden.

Verder heeft de omwonende in de zienswijze naar voren gebracht dat de nieuwe gevels meer verkeersgeluid reflecteren op de bestaande woningen aan de Herenweg, Van Duvenvoordestraat en Van Leydenstraat. Dit is onderzocht. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting in de nieuwe situatie plaatselijk afneemt (-0,7 dB) en in sommige gevallen met ten hoogste 0,2 dB toeneemt. Een dergelijke marginale wijziging is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar.

Hieruit volgt dat wat betreft het wegverkeerslawaai een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het besluit van de Omgevingsdienst en de akoestische onderzoeken zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van 30 juli 2018.

Voorts is de afgelopen periode een aantal onderzoeken geactualiseerd. Ook de uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Dit betreft onder andere bodem, bezonning en advies van de monumentencommissie.

Kanttekeningen

Er ligt een kwalitatief goed plan voor. Tegelijkertijd moet beseft worden dat het bij dit type herontwikkelingslocaties niet goed mogelijk is alle omwonenden volledig tegemoet te komen met een plan dat voldoet aan ruimtelijke eisen en tevens financieel uitvoerbaar is.

Financiële consequenties

Met H&B Bouw te Sassenheim is een overeenkomst gesloten waardoor dit besluit geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Teylingen. In deze overeenkomst zijn o.a. de herinrichting van de groenstrook aan de Van Duvenvoordestraat, het verhalen van kosten en eventuele planschade geregeld.

Aanpak, uitvoering en participatie

Er is een aantal malen overleg geweest tussen de eigenaar/initiatiefnemer woonstichting Stek, die in deze de gerede partij is, met omwonenden. Zie bijlage 6 van de Ruimtelijke Onderbouwing.

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

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in de Gemeenteberichten, 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 besluit hogere waarden Wet geluidhinder van 3 juli 2018 bekendgemaakt in de Gemeenteberichten.

Duurzaamheid

De huidige portiekflats zijn aan het einde van hun economische levensduur. Nieuwbouw levert woningen op die minder energie verbruiken en daarmee duurzamer zijn. Daarnaast zijn de appartementen levensloopbestendig wat ook kan worden gezien als een duurzaamheidsmaatregel.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

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

Evaluatie

Er is geen evaluatie voorzien.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Ontwerp-omgevingsvergunning (met daarbij: bouwaanvraag, situatie bestaand, situatie nieuw, gevels 33 appartementen, bestekstekening 6 rijwoningen en impressie nieuwbouw).
2. Ruimtelijke Onderbouwing van 30 juli 2018.
3. Raadsvoorstel en -besluit van 30 maart 2017 dat in ontwerp geen bedenkingen bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit project.
4. Nota van beantwoording zienswijzen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,
gelezen het collegebesluit van 21 augustus 2018,
gelet op artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht,

besluit:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het project 33 appartementen en 6 woningen aan de Herenweg e.o. te Warmond 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 27 september 2018.

Robert van Dijk
griffier



Carla G.J. Breuer
voorzitter

