

**Verklaring van geen bedenkingen aanvraag
omgevingsvergunning bouw 40 tijdelijke (flex)woningen aan de
Teylingerdreef in Voorhout**

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-372002
Datum collegevergadering:	21 mei 2024
datum raadsvergadering:	27 juni 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der Klaauw
emailadres:	l.vanderklaauw@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 25 december 2023 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 40 tijdelijke sociale huurwoningen aan de Teylingerdreef (ter plaatse van voormalig baggerdepot) in Voorhout.
 2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
 3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd wordt.
-

Inleiding

Op 25 december 2023 heeft Woonstichting Stek een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 40 (tijdelijke) sociale huurwoningen op de locatie Teylingerdreef, de plek van het voormalig baggerdepot en gelegen naast het vrachtwagenparkeerterrein in Voorhout.

Het gaat om een project voor tijdelijke woningbouw voor 20 jaar, bedoeld om inwoners die met spoed een woning nodig hebben, (tijdelijk) een flexwoning te kunnen laten huren. Het bouwplan bestaat uit 40 sociale huurwoningen, verdeeld in 7 éénkamerwoningen, 23 tweekamer- en 10 driekamerappartementen, deels uit drie en deels uit twee lagen. De gronden waar het complex wordt gebouwd, zijn en blijven eigendom van de gemeente. De gemeentelijke gronden worden om niet beschikbaar gesteld aan Woonstichting Stek voor het realiseren van het plan. Bij besluit van 20 april 2023 heeft u voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden (en voor de plankosten) een (aanvullend) krediet beschikbaar gesteld.

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de vergunningaanvraag aan u voorgelegd voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Bestaand kader en context

- De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024 zodat de Wet ruimtelijke ordening (en niet de Omgevingswet) nog van toepassing is. Volgens de geldende bestemmingsplannen Buitengebied Teylingen en Buitengebied Teylingen, 1^e herziening (inmiddels onderdeel van het zogenaamde 'tijdelijke omgevingsplan') geldt ter plaatse van de plek, de bestemming 'Agrarisch-bollenteelt- bollenzone 2, met de specifieke aanduiding 'Baggerspeciedepot'. Woningbouw past niet binnen deze bestemming. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De Wabo geeft het college 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. Voor het vergunnen van deze aanvraag is een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad.
- Het raadsprogramma 2022-2026 'Samen maken we Teylingen' is leidend voor het maken van bestuurlijke keuzes. In het raadsprogramma wordt het op zoek gaan naar flexibele woonconcepten als één van de opgaven genoemd.

Beoogd effect

Een raadsbesluit 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 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Om medewerking te verlenen dient volgens de Wabo bepaald te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgaande ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hier aan voldaan kan worden. Wel is het nodig een aantal maatregelen te treffen en een aantal voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning, Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Zie hiervoor de argumenten onder 1.5. en 1.7.

1.2 Met het plan wordt de druk op de sociale huurvoorraad minder.

De inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Teylingen is gemiddeld ruim zeven jaar. De tijdelijke woningen die Stek wil realiseren komen beschikbaar voor woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar huisvesting en die daarvoor zijn aangewezen op de sociale huursector. Het gaat om: ouderen en jongeren en kwetsbaren, gezinnen, alleenstaanden en inwoners die dringend woonruimte nodig hebben. Zij staan weliswaar ingeschreven bij het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland' maar hebben nog onvoldoende inschrijftijd opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De woningen van het project 'Teydelijk' bieden een tussenoplossing voor deze vraag. De woningen zijn klein maar compleet en bieden een tijdelijke oplossing tot er een reguliere sociale huurwoning beschikbaar is. Deze doorstroming wordt bereikt door de woningzoekende de opgebouwde inschrijfduur te laten behouden en verder gedurende het wonen in 'Teydelijk' te laten opbouwen. Toewijzing van de woningen vindt plaats binnen het hiervoor genoemde woonruimteverdeelsysteem op volgorde van inschrijfduur. Via Lokaal Maatwerk kunnen inwoners van Teylingen voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Bij de toewijzing wordt gestreefd naar een mix van bewoners: jongeren van 18 t/m 27 jaar en overige woningzoekenden. Het een en ander wordt opgenomen in een te sluiten overeenkomst tussen Woonstichting Stek en de gemeente.

1.3. Voor dit plan heeft uw raad een investeringskrediet ter beschikking gesteld.

De gronden van de betreffende locatie aan de Teylingerdreef zijn eigendom van de gemeente. Voor Woonstichting Stek is het tijdelijk project financieel haalbaar wanneer de gemeente de bouw- en woonrijpe grond 'om niet' beschikbaar stelt aan Stek gedurende de exploitatietijd van 20 jaar. Op 20 april 2023 heeft u voor de realisatie van het project een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 250.000,-- Samen met het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van €210.00,-- en de specifieke uitkering van het Rijk van € 273.000,--- is een bedrag van € 733.000,-- beschikbaar voor de plan- en voorbereidingskosten en het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

1.4. In het plan wordt geanticipeerd op de actualisatie van het gemeentelijke parkeerbeleid.

Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat uit van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement. In het geldend parkeerbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen grootte en type woning. Gebleken is dat in veel gevallen parkeernormen voor sociale huur, structureel te hoog zijn in vergelijking met het werkelijke autobezit van de huurders. Een hoge parkeernorm voor sociale huur belemmert de haalbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurprojecten. Om die reden heeft de provincie Zuid-Holland in haar verordening, een maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaats opgenomen. Er kan worden afgeweken van het provinciaal beleid, voor het hanteren van een hogere parkeernorm wanneer de gemeente op lokale situatie afgestemde regels heeft vastgesteld. Het huidige gemeentelijke parkeerbeleid voorziet niet in parkeernormen afgesteld op de lokale situatie. In de actualisatie van het gemeentelijke parkeerbeleid worden de parkeernormen onderbouwd met lokale gegevens, onder andere met cijfers over daadwerkelijk autobezit. Een conceptversie van het nieuwe parkeerbeleid heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het project Teydelijk bestaat uit 36 kleinere (sociale huur)appartementen, onder de 50 m2. Voor deze categorie geldt volgens het concept parkeerbeleid een norm van 0,9 parkeerplaats per appartement. Anticiperend op het nieuw vast te stellen parkeerbeleid, komt de totale parkeerbehoefte uit op 36 parkeerplaatsen. In de situatietekening zijn 4 extra parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee is er voldoende parkeergelegenheid om ook de omwonenden gebruik te kunnen laten maken van de nieuwe parkeermogelijkheid.

1.5 Aan de milieuwetgeving kan onder voorwaarden worden voldaan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan de milieu c.q. omgevingswetgeving kan worden voldaan. Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van dit plan, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is daarom niet aan de orde. De Omgevingsdienst West Holland (ODWH) heeft op 24 oktober 2023, op grond van artikel 7.17 eerste lid van de Wet milieubeheer, een besluit afgegeven dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. De vormvrije m.e.r. beoordeling en het besluit van de ODWH zijn als bijlagen 11 en 13 van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Voor een aantal onderdelen zijn aanvullende maatregelen/te stellen voorwaarden nodig. Dit betreft de onderdelen "Geluid", "Flora- en fauna" en "Bedrijven en milieuzonering".

- *Geluid van wegverkeer*

Vanwege het wegverkeer van de Teylingerdreef is er een (geringe) overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van geluidbelasting op de gevels van een aantal appartementen van Teydelijk. De overschrijding blijft binnen het beleid hogere geluidgrenswaarden. Om die reden kan ontheffing van de Wet geluidhinder

worden verleend. Wel is het nodig een aantal geluidreducerende maatregelen te treffen, onder andere glazen geluidschermen aan de galerij. Deze maatregelen zijn beschreven in bijlage 1 van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing en worden als voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning. De ODWH is gemandateerd om het besluit hogere geluidgrenswaarden vast te stellen. Een ontwerpbesluit Hogere Waarde wordt tegelijkertijd met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

- *Geluid van vrachtwagenparkeerterrein.*
Ook voor het geluid van af- en aanrijdende vrachtwagens geldt dat een aantal geluidreducerende maatregelen nodig zijn, die als voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).
- *Flora- en Fauna.*
Op basis van de Wet natuurbescherming is onderzoek gedaan op de locatie. Gebleken is dat de bomenrij en het water aan de oostzijde van het terrein onderdeel uitmaken van een vliegroute van de (gewone dwerg)vleermuis. De mogelijkheid van deze vliegroute moet behouden blijven. Om die reden wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarden verbonden dat de bomenrij behouden blijft en er geen kunstlicht schijnt op de bomen en de watergang.
- *Bedrijven en milieuzonering.*
Vanwege het aangrenzend bollenteeltgebied en het (mogelijk) gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, wordt een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden dat voor afscherming van het bollenteeltgebied, aan de rand van de woningbouwlocatie een windhaag wordt geplaatst en in stand wordt gehouden. Het gaat om een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag, met een minimale hoogte van 1,5 meter.

1.6 Er kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van de provinciale verordening.

Volgens de Zuid Hollandse Omgevingsverordening en de bijbehorende contourenkaart, liggen de gronden van het voormalig baggerdepot (én de gronden van het vrachtwagenparkeerterrein) binnen de contouren van het bollenteeltgebied. Voor zowel het baggerdepot als ook het vrachtwagenparkeerterrein, heeft de provincie in 2001 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een vergunning. Met de in 2001 verleende vergunning hebben de gronden een andere functie gekregen en zijn de gronden onttrokken aan het areaal bollenteeltgrond. Om die reden is er bij het in gebruik nemen van de gronden voor de 40 tijdelijke flexwoningen, geen sprake van onevenredige aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Er kan daarom gebruik worden gemaakt van de balansregeling van artikel 7.86 van de provinciale verordening om af te wijken van de provinciale verordening voor het verlenen van de vergunning. Vanwege het feit dat sinds 2001 de gronden al (legaal) in gebruik zijn voor een andere functie is geen bollengrondcompensatie vereist. Dit is afgestemd met de Greenportontwikkelingsmaatschappij.

1.7 Er wordt een aantal verkeerstechnische aanpassingen gedaan.

Voor voetgangers en fietsers bevindt de ontsluiting van het projectgebied zich aan de kant van de rotonde ter hoogte van de Engelselaan.

Om de huidige en toekomstige verkeersveiligheid te verbeteren worden een aantal maatregelen rondom het plangebied uitgevoerd. Dit zijn onder andere de volgende:

- De fiets- en voetgangersoversteekplaats naar de Teylingerdreef ter hoogte van het vrachtwagenparkeerterrein wordt opgeheven. Fietzers en voetgangers van en naar het vrachtwagenparkeerterrein kunnen via het terrein van Teydelijk bij de rotonde (Engelselaan) oversteken.
- De oversteek vanaf het terrein van Teydelijk, richting de Schoutenlaan wordt ingericht als een tweerichtingsoversteek, in plaats van de huidige éénrichtingsoversteek.

Het advies van het bureau Iv-Infra over deze aanpassingen is als bijlage 12 toegevoegd aan de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing.

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

Als tijdens de ter inzage termijn van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geen zienswijzen worden ingediend, is een heroverweging van het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig omdat er zich geen nieuwe feiten of omstandigheden voordoen. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college) inclusief de verklaring van geen bedenkingen kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdswinst op omdat het aanvraag 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 geen exploitatieplan vereist, omdat u voor een deel van de kosten een krediet beschikbaar hebt gesteld en voor de overige kosten een overeenkomst met Woonstichting Stek wordt gesloten.

Kantttekeningen

1.1 De situering van gebouwen is aangepast.

Tijdens de door Stek georganiseerde informatiebijeenkomsten is een andere situering van de woongebouwen gepresenteerd. Deze situering is naar aanleiding van het advies van de adviescommissie Omgevingskwaliteit bouwwerken ('de Welstandscommissie') aangepast. De inschatting is overigens dat deze aanpassing geen nadelige consequenties voor de omwonenden tot gevolg heeft en de verwachting is dan ook dat deze aanpassingen niet leidt tot bezwaren. Uiteraard worden de omwonenden op de hoogte gesteld van deze wijziging (zie ook onder 'Participatie').

1.2 Enkele omgevingsaspecten worden nader uitgewerkt.

Voor enkele omgevingsaspecten worden momenteel in overleg met onder meer de Omgevingsdienst nog enkele verbeteringen/aanvullingen opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. Dit levert naar verwachting geen belemmeringen op voor het project en voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

Financiële consequenties

Op 20 april 2023 heeft u voor de realisatie van het project een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 250.000,-- Samen met het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van €210.00,-- en de specifieke uitkering van het Rijk van € 273.000,--- is een bedrag van € 733.000,-- beschikbaar voor de plan- en voorbereidingskosten en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Met Stek wordt een overeenkomst gesloten voor tijdelijke gronduitgifte 'om niet' en wordt daarbij overeengekomen dat Stek een vergoeding van de gemaakte onderzoekskosten betaald van €30.000,--.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning is de Legesverordening Teylingen van toepassing.

Aanpak, uitvoering en participatie

Aanpak en uitvoering

Wanneer u overeenkomstig het raadsvoorstel besluit, worden de aanvraag omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan hierop een zienswijze indienen. Wanneer een of meerdere zienswijzen worden ingediend, vragen wij u opnieuw te besluiten over de verklaring van geen bedenkingen, met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

De overeenkomst tussen de gemeente en Woonstichting Stek zal worden ondertekend voordat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

Participatie

Woonstichting Stek heeft twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, één op 30 maart 2023 en één op 22 april 2024. De meeste aanwezigen konden zich vinden in het plan. De wensen/opmerkingen van de omwonenden zijn voor een groot deel verwerkt in het plan. De hoogte van de appartementen aan de zijde van de Engelselaan wordt beperkt tot twee bouwlagen. De omwonenden kunnen gebruik maken van de parkeergelegenheid op de planlocatie. Verder wordt er een 'groen spelen' plek ingericht, waar ook kinderen uit de omgeving gebruik van kunnen maken.

Van de wijziging van de situering (ten opzichte van het eerder gepresenteerde ontwerp) krijgen de omwonenden persoonlijk bericht. Ook wordt hierbij het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning met de mogelijkheid om hierop een zienswijze in te dienen gemeld. Verder worden de omwonenden in de gelegenheid gesteld om tijdens een 'inloopmoment' een nadere toelichting te krijgen op de gewijzigde situatietekening.

Duurzaamheid

De tijdelijke woningen voldoen aan de eisen van permanente bebouwing uit het Bouwbesluit. Dus de woningen hebben een daarbij behorende isolatiewaarde van het dak, de gevels en de vloer en verder een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Het plan is ontworpen met aandacht voor de natuurlijke omgeving door aansluiting op de bestaande schaal, groen, water en structuur. Het bouwplan wordt deels twee- en deels drie woonlagen. De bestaande bomenrijen blijven intact en de parkeerplaatsen worden halfverhard uitgevoerd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Vanwege het tekort aan tijdelijke/sociale huurwoningen is het zo spoedig mogelijk realiseren van dit huisvestingsproject voor 'spoedzoekers' van groot belang.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. (Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen
2. Aanvraag omgevingsvergunning bouw 40 tijdelijke woningen (inclusief tekeningen)

3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Situatietekening bouwplan 40 tijdelijke woningen

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2024 met als onderwerp **Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning bouw 40 tijdelijke woningen aan de Teylingerdreef in 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), artikel 6.5. lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor),

Besluit:

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 25 december 2023 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 40 tijdelijke sociale huurwoningen aan de Teylingerdreef (ter plaatse van voormalig baggerdepot) in Voorhout.
2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd wordt.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter