Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning 40 tijdelijke woningen aan de Teylingerdreef, Voorhout,

behorende bij raadsvoorstel/-besluit, zaaknummer Z-24-372002,
Zaaknummer bouwregistratie: Z2023-00001258/ Aanvraagnr 8310517

De raad van de gemeente Teylingen,

Overwegende dat:

- de raad gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning, ingediend door Woonstichting Stek, op 25 december 2023, voor het realiseren van een tijdelijk woongebouw voor een periode van 20 jaar bestaande uit 40 sociale huur wooneenheden ter plaatse van het voormalig baggerdepot aan de Teylingerdreef in Voorhout;
- het plan past in het raadsprogramma '2022-2026 'Samen maken we Teylingen' waarbij het op zoek gaan naar flexibele woonconcepten als één van de opgaven wordt genoemd;
- de inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Teylingen gemiddeld ruim zeven jaar is;
- de tijdelijke woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden die staan ingeschreven bij het woonruimteverdeelsysteem 'Huren in Holland Rijnland', die dringend op zoek zijn naar huisvesting en nog onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning;
- het gaat om kleinere woningen die een tijdelijke oplossing bieden tot er een reguliere sociale huurwoning beschikbaar is;
- deze doorstroming wordt bereikt door de woningzoekende de opgebouwde inschrijfduur te laten behouden en te laten opbouwen tijdens het verblijf in de tijdelijke woningen;
- ter plaatse van het bouwplan, de bestemmingsplannen Buitengebied Teylingen 2015 en Buitengebied Teylingen, 1e herziening gelden;
- volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-bollenteelt-bollenzone 2' op de locatie van toepassing is, met daarbij de specifieke aanduiding 'Baggerspeciedepot'
- woningbouw niet is toegestaan binnen deze bestemming en het bouwplan daarmee in strijd is met het bestemmingsplan;
- er geen mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken;
- vanwege de geconstateerde strijdigheid, de verlening van vergunning voor het bouwplan op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) mogelijk is, wanneer het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan dat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- er gebruik kan worden gemaakt van artikel 7.86 van de afwijkingsmogelijkheid van de Zuid Hollandse omgevingsverordening;
- er voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt geanticipeerd op de 'ontwerp Nota Parkeernormen Teylingen 2023';
- de Omgevingsdienst West Holland heeft aangegeven dat het bouwplan geen nadelige gevolgen voor het milieu heeft onder de voorwaarden dat:
  - Voor het bouwplan een hogere geluidgrenswaarde wordt vastgesteld.
  - Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de geluidwerende voorzieningen zoals beschreven in bijlage 1 van de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.
  - Vanwege de vliegroute van de (gewone dwerg)vleermuis, de bomenrij langs de watergang aan de oostzijde van het perceel behouden blijft en er geen kunstlicht schijnt op de bomen en de watergang;
  - Vanwege het aangrenzend bollenteeltgebied en het (mogelijk) gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, aan de kant van het bollenteeltgebied een

windhaag wordt geplaatst aan de rand van de locatie en deze in stand wordt gehouden. Het gaat om een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag, met een minimale hoogte van 1,5 meter.

- de Omgevingsdienst West Holland, op grond van artikel 7.17 eerste lid van de Wet milieubeheer, een besluit heeft afgegeven dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor dit plan, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu;
- er een aantal verkeerstechnische aanpassingen worden gedaan;
- wanneer aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan en lezende de bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegde goede ruimtelijke onderbouwing, geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat een ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage heeft gelegen en hiertegen geen zienswijzen zijn ontvangen;
- de Omgevingsdienst West Holland een besluit hogere waarde Wet geluidhinder vaststelt, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend;
- het bouwplan voldoet aan voornoemde voorwaarden en hiervoor voorschriften zijn opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning;
- de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd nadat de raad heeft ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de periode van terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze verklaring van geen bedenkingen als definitief wordt beschouwd;

Besluit een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024.

De raad voornoemd,
De griffier, de voorzitter,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter