gemeente
TEYLINGEN

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerp Omgevingsvergunning 16 beneden-/bovenwoningen Herenstraat 68, Voorhout

datum: 15 oktober 2024
Opsteller: Team Planvorming



Inhoudsopgave

1 Inleiding....3
2 Zienswijzen....4
3 Conclusie....11

1 Inleiding

Nota zienswijzen Ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 beneden-/bovenwoningen en het wijzigen van de in-/uitrit tussen Herenstraat 64b en 70 te Voorhout" (voorheen Herenstraat 68, oude locatie Plussupermarkt).

Ontvangst aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 25 januari 2023 aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 woningen en het veranderen van de bestaande in- en uitrit op het perceel tussen Herenstraat 64b en 70 te Voorhout. Het betreft 8 beneden- en 8 bovenwoningen, waarvan 8 in de sociale huur met de bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen en parkeerplaatsen. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Voorhout, Sectie A, nummer 4151.

Procedure afwijking bestemmingsplan en terinzagelegging

De aanvraag omgevingsvergunningsvergunning is in strijd met het ter plaatsen geldende bestemmingsplan Dorp Voorhout, maar is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken naar relevante omgevingsaspecten. De raad van de gemeente Teylingen heeft op 14 maart 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het plan. De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken waaronder de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft van donderdag 23 mei 2024 tot en met woensdag 3 juli 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Tijdens deze termijn van tervisielegging kon een ieder zijn of haar zienswijze indienen. Er is een (1) zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste ingediend en is daarmee ontvankelijk.

In deze Nota is de zienswijzen samengevat en per onderdeel voorzien van een beantwoording. Ook is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing(en) van het plan en de ruimtelijke onderbouwing. In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd. Naam en adresgegevens van reclamant zijn is bij de gemeente bekend.

2 Zienswijzen

2.01 Zienswijze 1

Reactie	Beantwoording	Aanpassing
1. Indiener constateert dat nu de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 25 januari 2023 het oude recht van toepassing is, dat wil zeggen de Wet ruimtelijke ordening zoals die gold vóór 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet).	De constatering is juist. De aanvraag omgevingsvergunning is vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 ingediend, namelijk op 25 januari 2023. Dit betekent dat op de aanvraag inderdaad de regelgeving van de 'oude' Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. De toegepaste procedure is hiermee ook in lijn.	Nee.
2. Indiener stelt dat het plan zijn woongenot aantast. Indiener geeft aan niet tegen herontwikkeling te zijn, maar zich grote zorgen te maken over zijn woon- en leefklimaat en een verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse. In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 4 meter opgenomen, terwijl het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex van bijna 8 meter hoogte op geringe afstand van de achtertuin en woning van indiener. Grondgebonden woningen of een trapsgewijze bebouwing met aanhouding van de voormalige hoogtematen zouden eerder voor de hand liggen en beter passen in de omgeving. Het huidige bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarin waarborgen zijn opgenomen bij een functiewijziging naar wonen. In planregel 2.23 is onder e. opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de kadastrale grens van de percelen aan de Margrietstraat ten minste 10 meter dient te bedragen; en onder f dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bouwperceelgrens van Herenstraat 76-78 ten minste 2 meter dient te bedragen. In het ontwerpbesluit en de ruimtelijke	In het geldende bestemmingsplan Dorp, Voorhout (2012) is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college bevoegd is om de bestemming te wijzigen ten behoeve van (onder andere) woningbouw. Aan de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. Het plan voldoet aan de meeste van die voorwaarden. Een van de voorwaarden is inderdaad dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bouwperceelgrenzen van de percelen Herenstraat 76-78, waaronder ook het perceel van indiener, ten minste 2 meter moet bedragen. Volgens de aanvraag omgevingsvergunning bedraagt die afstand 2,47 meter en is aan die voorwaarde voldaan. Een andere voorwaarde is dat de afstand van de nieuwe bebouwing tot de perceelsgrens van de bestaande woningen aan de Margrietstraat ten minste 10 meter dient te bedragen. Dit betreft niet de zijde van het perceel van indiener, In de wijzigingsbevoegdheid is echter uitgegaan van bebouwing die maximaal uit drie bouwlagen bestaat, bijvoorbeeld een appartementengebouw met drie bouwlagen met ramen, balkons of terrassen, terwijl de aanvraag voorziet in bebouwing die kleinschaliger en vriendelijker van opzet is dan wat maximaal zou passen in de wijzigingsbevoegdheid. Het plan voorziet in een goothoogte van 3 meter en bestaat uit 2 bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag is ondergebracht in	Ja. In de ruimtelijke onderbouwing is nader aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan en in dat kader de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte en afstanden tot de betreffende perceelsgrenzen.

onderbouwing wordt geconstateerd dat niet aan de planregel onder e wordt voldaan en daarom geen toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, maar het ontwerpbesluit geeft geen blijk van enige motivering waarom deze afstandsmaten kunnen worden losgelaten en dit in een goede ruimtelijke ordening past. Voor indiener leidt het plan tot een verslechtering van het woongenot in de vorm van minder uitzicht en verlies aan privacy met een waardeverlies van de woning. De bewoners op de verdiepingen hebben straks goed zicht op de tuin en woning.	een kap. De afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van de woningen aan de Margrietstraat bedraagt volgens het plan circa 3 meter. Binnen die perceelsgrens ligt echter ook de poort achter de bestaande woningen aan de Margrietstraat. De nieuwe woningen (op de begane grond) hebben een tuintje van 3 meter, daarna volgt de poort (breedte circa 2 meter) en daaraan grenzen de schuttingen, schuren en achtertuinen van de bestaande woningen aan de Margrietstraat. Dit profiel is, mede gelet op het ontwerp van de nieuwe woningen, acceptabel bevonden op deze plek in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het bovenstaande vinden wij de afwijking van de genoemde minimale afstand van 10 meter aanvaardbaar. Aangezien niet aan die afstandseis van 10 meter wordt voldaan kan formeel de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast door het college en is daarom gekozen voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing. Het in het bestemmingsplan Dorp Voorhout (2012) opgenomen bouwvlak voor de huidige bestemming ‘Gemengd’, waarbinnen zich het inmiddels gesloopte bedrijfsgebouw van de supermarkt stond, maakt ter hoogte van de woningen Margrietstraat 13-27 over een lengte van circa 43 meter bebouwing in de perceelsgrens mogelijk tot een bouwhoogte van 4 meter. Met de sloop van dit bedrijfsgebouw en de bouw van de nieuwe woningen is per saldo sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van het plan verwijzen wij graag naar het advies van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Zie ook de beantwoording onder 9. Naar aanleiding van de zienswijze zullen wij de motivering in de ruimtelijke onderbouwing verbeteren. De woningen Margrietstraat 13 t/m 31 zijn eigendom van Woonstichting Stek, waarmee initiatiefnemer heeft afgestemd	

	over het nieuwe plan. Voor wat betreft een eventuele waardevermindering van de woning, bijvoorbeeld in verband met een vermindering van de privacy of uitzicht, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot vergoeding van de schade ex artikel 6.5 Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek zal worden behandeld overeenkomstig de procedureverordening van de gemeente en kan pas worden ingediend nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Op de door indiener geclaimde vermindering van uitzicht wordt nader ingegaan bij de beantwoording onder 6.	
3. Indiener stelt dat de bodem ongeschikt is om het plan uit te voeren nu duidelijk is dat de grond sterk verontreinigd is. Er is asbest gevonden, een sterk verontreinigde zinkspot en verontreinigd grondwater. De uitgevoerde onderzoeken zijn niet inzichtelijk en in de ruimtelijke onderbouwing is niet goed onderbouwd dat het plan mogelijk is en er voldoende maatregelen worden getroffen om de veiligheid te borgen. De in het ontwerpbesluit opgenomen voorwaarden zijn te algemeen en bevatten geen concrete maatregelen om te voorkomen dat sanering of afgraven van grond gevaar zal opleveren voor omwonenden.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft de Omgevingsdienst West-Holland op 1 oktober 2024 advies uitgebracht (kenmerk D2024-115539). De constatering in de zienswijze dat op de locatie sprake is van een sterke verontreiniging met zink en dat er verontreinigingen met asbest in de bodem en verontreinigingen in het grondwater aanwezig zijn klopt als zodanig. Echter wordt nergens het volume van 25 m^3 grond met een concentratie boven de interventiewaarde en de norm van 100 mg/kg.ds aan asbest overschreden. Daarom is er geen sprake is van een ernstige verontreiniging of een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit. Verder onderzoek en/of sanering is dan ook wettelijk gezien niet noodzakelijk. Door de ontwikkelaar is een plan van aanpak opgesteld voor de verwijdering van de aanwezige asbestfragmenten in de bodem. Hiermee laat de ontwikkelaar zien een schone locatie te willen opleveren. Het ingediende plan van aanpak is door de Omgevingsdienst beoordeeld en goedgekeurd op 8 december 2022. In de zienswijze wordt aangegeven dat de voorschriften in	Ja. De door de Omgevingsdienst geadviseerde voorwaarden worden opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning. Het advies van de Omgevingsdienst van 1 oktober 2022 met kenmerk D2024-115539 is verwerkt en als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

	het huidige ontwerpbesluit te algemeen zijn en er wordt gevraagd om concrete maatregelen op te nemen. De Omgevingsdienst adviseert om in de definitieve vergunning de volgende voorschriften toe te voegen: ▪ Het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan van de gemeente Teylingen. De Omgevingsdienst heeft op 8 december 2022 ingestemd met het plan van aanpak voor de verwijdering van de aanwezige asbestfragmenten op de bodem (kenmerk D2022-129740). In deze instemming is aangegeven dat vijf werkdagen voor aanvang de datum van de werkzaamheden moet worden gemeld. Na afloop van de werkzaamheden dient een evaluatieverslag te worden ingediend. ▪ Indien de werkzaamheden pas na 1 december 2024 worden uitgevoerd, is een actualisatie van het plan van aanpak noodzakelijk. Conform artikel 16.5 uit de Omgevingswet moet voor onderzoeken van ouder dan 2 jaar worden onderbouwd dat de gegevens van dat onderzoek nog actueel en bruikbaar zijn. Er dient daarom een actualisatie en/ of motivering conform de vereisten voor onderzoek opgenomen in paragraaf 5.2.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te worden aangeleverd. Voor deze actualisatie/ motivering kan gebruik gemaakt worden van het door de Omgevingsdienst ontwikkelde Formulier vooronderzoek. ▪ Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit. Daar er plaatselijk sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde in de grond voor zink is sprake van de activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'. Hiervoor geldt zowel	

	een meld- als een informatieplicht. Deze moeten voor de op de locatie geplande graafwerkzaamheden worden ingediend. Indien deze voorschriften worden toegevoegd en de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorschriften, wordt naar mening van de Omgevingsdienst voldaan aan alle vereisten en is er voldoende waarborg/ zekerheid dat de locatie voor bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. De werkzaamheden moeten op een verantwoorde manier worden uitgevoerd omdat de werkgever (aannemer) verantwoordelijk is voor de gezondheid van de werknemers en die staan met hun neus het dichts bij de grond. Het veilig graven in de grond valt onder de ARBO. Deze regels worden ook niet opgenomen in een vergunning. Ook moet de aannemer zich houden aan de voorschriften in de CROW en de diverse NEN-normen over de uitvoer van de sanering. Daarmee wordt gewaarborgd dat de sanering op de juiste manier gebeurd. En er dus bijvoorbeeld geen asbest vervliegt naar buurpercelen. Daarmee wordt de in de laatste alinea van de zienswijze weergegeven vrees van de indiener voor aanwezige gevaren voor omwonenden weggenomen.	
4. Het plan zorgt voor geluidsoverlast door een intensiever gebruik en meer verkeersbewegingen in avond- en nachturen. Dit is niet onderzocht en onderbouwd. Geluidsoverlast kan de gezondheid ernstige schade toebrengen. Verzocht wordt om voorwaarden in de vergunning op te nemen die een aangenaam woon- en leefklimaat voor indiener waarborgen.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft de Omgevingsdienst West-Holland op 1 oktober 2024 advies uitgebracht (kenmerk D2024-115539). Uit een geluidberekening van de Omgevingsdienst West-Holland in dit advies blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat door de komst van de woningen. Het plan leidt tot een verkeersaantrekkende werking van 61[1] voertuigbewegingen per dag.	Ja. De geluidberekening van in het advies van de Omgevingsdienst is in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

[1] Ruimtelijke onderbouwing Herenstraat 66-68, Voorhout, kenmerk A2514-07/JLA/rap4, d.d. 17 oktober 2023 van IDDS.

	Deze 61 motorvoertuigen is ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen op de Herenstraat een niet significante toename. Dit zal niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij de woning van client. Ondanks dat heeft de Omgevingsdienst een berekening gemaakt om dit aantoonbaar te maken. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een toename van 0,1 dB ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is met het menselijk gehoor niet waar te nemen en daarom verwaarloosbaar. De extra verkeersbewegingen vanwege de komst van de woningen is niet significant, het woon- en leefklimaat verslechtert niet door de komst van de woningen. De verkeersbewegingen op het parkeerterrein zijn ook door de Omgevingsdienst berekend. Op de dichtstbijzijnde gevel veroorzaken de verkeersbewegingen voor respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode een geluidbelasting (Lden) van 37 dB, 33 dB en 27 dB (rekening houdend met een maximale snelheid van 30 km/uur en een wegdek van klinkerbestrating). Deze waarden zijn aanvaardbaar en passen binnen een goede ruimtelijke ordening.	
5. Het bevreemdt indiener dat de locatie wordt ontwikkeld voor woningbouw, terwijl het perceel in 2020 is aangekocht door de gemeente met het idee parkeerplaatsen te realiseren en de parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Met de komst van 16 appartementen wordt deze overlast nog groter.	De locatie is uiteindelijk niet aangekocht door de gemeente en eigendom van initiatiefnemer. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de 16 woningen in overeenstemming met de gemeentelijke Nota parkeerbeleid 2014 met een plusje van 2 parkeerplaatsen. De 10 parkeerplaatsen aan de zijde van de Herenstraat worden in eigendom overgedragen aan de gemeente, gaan deel uitmaken van het openbaar gebied en zijn daarmee voor een ieder toegankelijk.	Nee.
6. Het plan maakt inkijk in woning en tuin van indiener mogelijk. Aan de zijde van het plangebied waar inwoner woont zijn ramen/dakkapellen voorzien op de verdieping. Indiener verzoekt privacybeschermende maatregelen op te nemen in de vergunning, bijvoorbeeld ondoorzichtig glas of een afschermende groenstrook.	Hoewel geen sprake is van strijd met het burenrecht (zie de beantwoording onder 7) kan vanuit de meest nabijgelegen woningen zicht ontstaan op woning en tuin van indiener en zou indiener hierdoor een verminderd gevoel van privacy kunnen ervaren. Hiermee is zoveel mogelijk rekening gehouden door de balkons van de bovenwoningen aan de andere zijde te situeren. Daarnaast is initiatiefnemer bereid ter hoogte van de percelen Herenstraat 74 t/m 80 een groene afscheiding (winterhard en bladhoudend) te realiseren	Ja. In de ruimtelijke onderbouwing is de realisatie van een winterharde en bladhoudend afscheiding worden opgenomen. De realisatie en

	met een hoogte van 3-4,5 meter, zoals weergegeven op bijlage 1 bij deze Nota. Initiatiefnemer is bereid soort en hoogte van de afscheiding af te stemmen met indiener.	instandhouding van hiervan wordt ook als voorwaarde in de definitieve omgevingsvergunning opgenomen.
7. Het plan dreigt lichthinder en schaduwhinder in de omgeving van cliënt te veroorzaken. Lichthinder is slecht voor de gezondheid en heeft verdere negatieve effecten, zoals een ontregeling van de natuur, verstoring van het nachtelijk landschap en ontregeling van de natuur. In de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden opgenomen zodat er geen of zo min mogelijk lichthinder is. Schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting	Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. De studie geeft inzicht in het verloop van zon en schaduw op de 4 maatgevende momenten in het jaar, 21 maart, 21 juni 21 september en 21 december. De studie geeft voor deze vier momenten de bestaande en nieuwe situatie weer op 4 verschillende tijdstippen, 09.00u/12.00u/15.00u/18.00u. De conclusie is dat de impact van de beoogde nieuwbouw op het perceel van indiener zeer gering is. Alleen achter in de middag is sprake van een toename van schaduwwerking op het perceel van indiener. De schaduw valt dan op het dak van de bergingen en achter in de tuin. Ten aanzien van eventuele lichthinder vanuit de nieuwe woningen en eventuele straat-/buitenverlichting zal dit niet afwijken van wat in woongebied gebruikelijk en aanvaardbaar is tussen buren. In het advies van de Omgevingsdienst West-Holland van 1 oktober (kenmerk D2024-115539) wordt ook aandacht besteed aan eventuele lichthinder en de effecten van het plan op flora en fauna. De te realiseren groene afscheiding zoals bedoeld in de beantwoording onder 6 kan mogelijk nog mitigerend werken ten aanzien van eventuele lichthinder. Initiatiefnemer is tot slot bereid tot afstemming over situering of (gedeeltelijke) afscherming van eventueel te realiseren straatverlichting. De negatieve effecten van het plan voor flora en fauna zijn onderzocht. Voor dit plan is een ecologische quick scan uitgevoerd in mei 2022. In het advies van oktober 2022 heeft de Omgevingsdienst deze quick scan beoordeeld en goedgekeurd. De conclusie van de quick scan luidt dat het plan geen nadelige effecten heeft op beschermde fauna. Beschermde flora is niet aangetroffen in het plangebied of de directe omgeving.	Ja. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de opzet en conclusies van de bezonningsstudie vermeld en die studie is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De in de ecologische quick scan voor het plan opgenomen voorzorgsmaatregelen worden voorwaardelijk opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning.

	Onder de dakpannen aan de achterzijde van de woningen aan de Margrietstraat broeden huismussen (een soort met jaarrond beschermde nesten), maar deze nesten worden door de werkzaamheden niet verstoord. In het gebied kunnen vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn tot broeden komen. Deze mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. Andere soorten zijn niet aangetroffen, en zijn ook niet te verwachten vanwege het ontbreken van geschikt habitat. De zienswijze betreft ontregeling door licht en schaduw. Verstoring tijdens werkzaamheden kan worden vermeden worden door te werken in de dagperiode en indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, gebruik te maken van afgeschermde lichtbronnen. Deze zorgplichtmaatregel wordt genoemd in de quick scan en is vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing. Als deze maatregel ook in de bouwvergunning wordt opgenomen, wordt voorkomen dat tijdens de bouw verstoring door licht optreedt. Ontregeling van de aangetroffen zwaar beschermde soort, huismus, is ook niet te verwachten als de woningen gerealiseerd zijn, omdat de huismussen nu ook al woonachtig zijn onder het dak van bestaande woningen in een bebouwde omgeving. Dit zelfde geldt voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten die willen gaan broeden in een bebouwde omgeving.	
8. Indiener claimt dat uitvoering van het bouwplan in strijd is met het burenrecht van artikel 5:50 van het Burgerlijk wetboek omdat de dakkapellen uit het hoofdgebouw steken en daarmee niet op meer dan 2 meter afstand van de perceelsgrens komen te liggen.	Uit de situatietekening met maatvoering, bijlage 2 bij deze nota, blijkt dat de afstand van de gevel van de nieuwbouw tot het perceel van indiener circa 2,47 meter bedraagt. De genoemde dakkapellen staand loodrecht op de gevel. Er is geen sprake van strijd met het burenrecht. Zie verder de beantwoording onder 6 ten aanzien van de te verplichten realisatie en instandhouding van een groene afscheiding (winterhard en bladhoudend).	Nee.

9. Indiener stelt dat het welstandsadvies niet bij het besluit is gevoegd en vraagt zich af of de welstandscommissie wel heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van het appartementencomplex, dat in de omgeving uit de toon valt door de afwijkende vorm en massaliteit. Dit terwijl de Herenstraat is gelegen in een bijzonder welstandsgebied. De Herenstraat is een cultuurhistorische ader van Voorhout, uit niets is gebleken dat rekening is gehouden met het karakter van de straat met hoofdmoot eengezinswoningen en nagenoeg geen appartementencomplexen. Het advies van de welstandscommissie vertoont gebreken en kan niet mede ten grondslag liggen aan het (ontwerp)besluit.	Het plan is verschillende keren behandeld in de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, die positief heeft geadviseerd over het plan. Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere onderbouwing gevraagd en gekregen. Het advies d.d. 2 september 2024 is als bijlage x bij deze Nota van beantwoording gevoegd en zal tevens worden verwerkt in en als bijlage worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing van het plan. 'De massa en architectuur is enkele malen besproken en naar aanleiding van opmerkingen van de commissie aangepast'. Uiteindelijk is een rij onder- en bovenwoningen getekend met een doorgaande kap en een lage goot boven de entrees en daartussen geveloptrekkingen. De baksteenarchitectuur is verzorgd en met oog voor detail uitgevoerd, waarmee het geheel het karakter heeft gekregen van de traditionele dorpse woningbouw met stoepjes en plantenbakken. Gezien de terug gelegen positie in het lint, de bescheiden maatvoering en de verzorgde baksteenarchitectuur is er sprake van een goede afstemming op de omgeving'. Wij onderschrijven het advies. Voor de stedenbouwkundige inpassing van het plan verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.	Ja. Het aanvullende welstandsadvies is verwerkt in en als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

3 Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding het bouwplan voor de 16 beneden-/bovenwoningen aan te passen.
Wel is op diverse onderdelen tegemoet gekomen aan de zienswijzen, door het opnemen van aanvullingen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan en in de definitieve omgevingsvergunning op te nemen voorwaarden.
Dit betreft met name:

1. Aanvullende onderbouwing van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan in de ruimtelijke onderbouwing, mede op basis van het aanvullende advies van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van 2 september 2024.
2. Aanvullende onderbouwing op onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan, mede op basis van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland van 1 oktober 2024 (kenmerk D2024-115539), alsmede het opnemen van de door de Omgevingsdienst geadviseerde voorwaarden in de definitieve omgevingsvergunning. Dit betreft onder meer het verwerken van de geluidsberekeningen in de ruimtelijke onderbouwing en het in de definitieve omgevingsvergunning opnemen van voorwaarden ten aanzien van een veilige sanering van asbestfragmenten in de bodem.
3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van een groene afscheiding (winterhard en bladhoudend) met een hoogte van 3-4,5 meter opgenomen. De realisatie en instandhouding hiervan wordt ook als voorwaarde opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning.
4. Het verwerken van de conclusies uit de bezonningsstudies in de ruimtelijke onderbouwing en het toevoegen van de bezonningstudie als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.
5. Tot slot wordt de naleving van de voorzorgsmaatregelen uit de ecologische quick scan als voorwaarde worden opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning.

De indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijzen en het vervolg van de procedure, inclusief de mogelijkheid van beroep tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlagen*:

1. Terreininrichting met winterharde en groenblijvende afscheiding
2. Situatietekening met maatvoering

* Oorspronkelijke bestanden te verstrekken aan indiener zienswijze

Bijlage 1:

Leiboom Prunus Lau. Novita
Hoogte stam 180 cm
Omtrek stam 12-16 cm
Breedte rek 150 cm
Hoogte rek 120 cm
Max. hoogte 500 cm





Groene afscheiding
winterhard en bladhoudend

Leiboom Quercus ilex (steen eik)
Hoogte stam 200 cm
Omtrek stam 20-25 cm
Breedte rek 180 cm
Hoogte rek 150 cm
Max. hoogte 500 cm

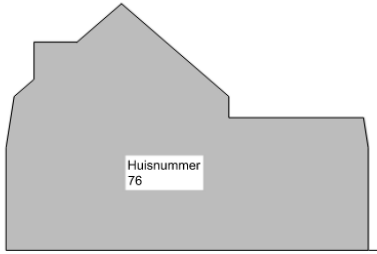


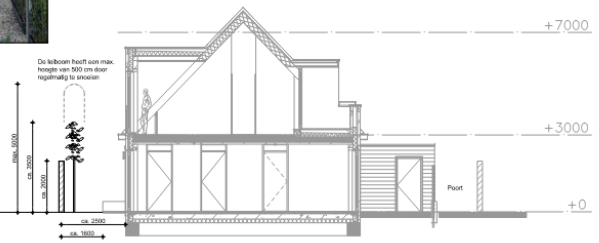




Alternatief
Metalen frame met Hedera
(Elke gewenste hoogte)







Project:	Onderdeel:	Opdrachtgever:	Formaat:	Gewijzigd:	Projectnummer:	Versie:
Herenstraat 66 - 68 te Voorhout	Erf afscheiding	Mens	A3	A B C D E F	21020	Concept
			Schaal:		Bladnummer:	Status: VO
			Datum: 23-06-2022		Proj. verantw.	Getekend: C. Langeveld

VAN REISEN BOUWMANAGEMENT & ADVIES
Postbus 97
2200 AB Noordwijk
Tel. 071 - 3623770
info@vanreisen.nl
www.vanreisen.nl
K.v.K. Leiden 28085041

Bijlage 2:


2638
3464
64006
59860
2053
2093
3070
9160
2570
01/09
02/10
03/11
04/12
05/13
06/14
07/15
08/16
3391
afstand voorgevel nieuwbouw tot erfgrens belending
uitvoering schutting n.t.b.
4604
4151
2066
2067
2593
2654
4150
bestaande muur buren
24810
3005
trafo
76
7514
Herenstraat
Kadstrale gegevens:
plaats Voorhout
gemeentecode VHT00
sectie A
nummer 4151
Van Manen
project
Nieuwbouw 16 beneden-/bovenwoningen
aan de Herenstraat 68 te Voorhout
omschrijving
Situatie
opdrachtgever
schaal 1:250
gewijzigd 29-08-2024
projectnummer 6126_00
formaat A2
status Werktekening
tekeningnummer N0001
getekend c.h.
datum 27-09-2022