Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen met bijbehorende voorzieningen, tussen Herenstraat 64b en 70 Voorhout (voorheen Herenstraat 68)

behorende bij raadsvoorstel/-besluit, zaaknummer Z-23-335810

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure aanvraag omgevingsvergunning (ontvangen op 25 januari 2023 met aanvraagnummer HZ-WABO 2023-0075 en zaaknummer Z-23-293753 voor de bouw van 16 woningen met bijbehorende voorzieningen tussen Herenstraat 64b 3n 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68).

De raad van de gemeente Teylingen,

Overwegende dat:

- de locatie ter plaatste kadastraal bekend is Gemeente Voorhout, sectie A nummer 4151, grootte 1.874m² ;
- de voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel (pand supermarkt) reeds is gesloopt;
- het bouwplan 16 woningen omvat, waarvan 8 benedenwoningen en 8 bovenwoningen, met de bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en parkeerplaatsen;
- ter plaatse het bestemmingsplannen "Dorp Voorhout" van kracht is, waarin aan het perceel de bestemming "Gemengd 1" is toegekend;
- binnen de bestemming "Gemengd 1" het bouwplan niet kan worden gerealiseerd;
- in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (wro zone, wijzigingsgebied 4), die onder meer ruimte biedt voor een herontwikkeling ten behoeve van wonen en verkeer-verblijfsgebied;
- het bouwplan niet volledig voldoet aan de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) geeft het college op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3º van de wet de mogelijkheid om voor het verlenen van de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het plan niet valt binnen de reikwijdte van de door de raad bij besluit van 11 juli 2019 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist
- de raad daarom gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 25 januari 2023 voor de bouw van 16 woningen op het perceel tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68), welke aanvraag tevens betrekking heeft op het wijzigen van de bestaande in-/uitrit aan de Herenstraat;
- 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.
- de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende omgevingsonderzoeken;
- De Omgevingsdienst de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoeken heeft beoordeeld
- het bouwplan voldoet aan provinciaal beleid, bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Voorhout en helpt te voorzien aan de grote behoefte aan woningen

- De 8 bovenwoningen worden voor een periode van tenminste 20 jaar aangeboden in de sociale huur, de 8 benedenwoningen worden aangeboden in het vrije huursegment;
- het plan op 20 februari 2023 positief is beoordeeld door de welstandscommissie
- bij de woningen 26 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernormen volgens de Parkeernota Teylingen 2014;
- de grond met de 10 te realiseren parkeerplaatsen aan de zijde van de Herenstraat na realisatie in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente
- geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en een adequate stedenbouwkundige inpassing;
- de bij het plan behorende nutsvoorzieningen voor rekening en verantwoording van initiatiefnemer worden gerealiseerd;
- op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke gevolgen voor het milieu;
- met initiatiefnemer op 11 januari 2023 een anterieure overeenkomst is gesloten, waarbij is vastgelegd dat initiatiefnemer het risico op planschade voor zijn rekening neemt en waarbij het kostenverhaal voor de gemeente is geborgd middels een door initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage aan de gemeente;
- nadat wij op 14 maart 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken (vanaf donderdag 23 mei t/m woensdag 3 juli 2024) ter inzage hebben gelegen;
- gedurende deze periode een (1) zienswijze is ingediend, welke zienswijze zorgvuldig is samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording;
- naar aanleiding van de zienswijze en mede op basis van aanvullende adviezen van de Omgevingsdienst West-Holland, de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en een uitgevoerde bezonnningsstudie de motivering in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag is aangevuld en verbeterd;
- naar aanleiding van de zienswijze voorwaarden worden opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning om een veilige sanering van asbestfragmenten in de bodem te waarborgen en naleving van de voorzorgsmaatregelen uit de ecologische quick scan te waarborgen.
- naar aanleiding van de zienswijze tevens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat mede in verband met de privacy van indiener ter hoogte van de percelen Herenstraat een winterharde en bladhoudende afscheiding moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- wij gelet op bovenstaande overwegingen geen bedenkingen hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.
- dat de omgevingsvergunning in werking treedt nadat deze onherroepelijk is.

Besluit een definitieve Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024.

Mevr. M. van Egeraat
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter