



BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	BE/ERM
documentnr	20-0095903

VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de omgevingsvergunning Kerkstraat 127a te Kwintsheul	
vertrouwelijk	Nee	
portefeuillehouder	Wethouder Snijders, L.K.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_50763.docx definitieve ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 127a te Kwintsheul (20-0096680) bijlagen ruimtelijke onderbouwing -geanonimiseerd- Kerkstraat 127a Kwintsheul (20-0099352) situatietekening TO-010 nieuwe toestand (17-0259170) aanvraagformulier Kerkstraat 127a (17-0259167) geanonimiseerde Nota beantwoording zienswijzen en overleg (20-0099273) Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Kerkstraat 127a Kwintsheul (20-0127760) Amendement WV inzake woningen Kerkstraat te Kwintsheul (G20-001110) 12.A) Amendement WV inzake woningen Kerkstraat te Kwintsheul (G20-001110)	
agendapunt	12.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)
1. de ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijzen en overleg"; 2. hiermee de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul (W-AV-2017-1853); 3. geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
Argumenten: 1. de ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord; 2.1 hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een plek waar voorheen een showroom/garage was gevestigd; 2.2. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. 2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenking wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht; 3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien; Kanttekening: 1 Er worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden: 2 indieners van de zienswijze kunnen beroep aantekenen;

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul.

AANLEIDING

In 2017 is reeds een omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul aangevraagd. Het plan was destijds een initiatief van projectontwikkelaar Bouhuisen Groep. De vergunningaanvraag was compleet, er was een ruimtelijke onderbouwing voor de procedure 'grote buitenplanse afwijking' en het project is ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van zes weken zijn 6 zienswijzen kenbaar gemaakt.

Op het moment dat vergunningverlening opportuun werd, bleken er kinken in de kabel wat betreft de anterieure overeenkomst en de privaatrechtelijke verhouding met een van de omwonenden. Het is gekomen tot een procedure bij de bestuursrechter tussen gemeente Westland en de Bouhuisen Groep en de omgevingsvergunning is –bij achterwege blijven van een ondertekende anterieure overeenkomst en een 'evident privaatrechtelijke belemmering'- op 6 december 2018 geweigerd.

Inmiddels heeft B.V. Aannemingsbedrijf Waaijer (hierna: Waaijer) zich gemeld bij de gemeente. Bouhuisen heeft ervoor gekozen om het project te laten voor wat het is en stelt haar verlies te nemen. Waaijer is eveneens betrokken bij dit project en heeft onder andere een deel voorgefinancierd. Waaijer wil graag het project van Bouhuisen overnemen. Met Waaijer is/wordt een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarna ambtshalve intrekking van het besluit tot weigering kan plaatsvinden. Na de vaststellingsovereenkomst wordt de aanvraag overgenomen door Waaijer en zal deze de anterieure overeenkomst ondertekenen. Bij de besluitvorming door de gemeenteraad moet de anterieure overeenkomst ondertekend zijn.

Door het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst en de ambtshalve intrekking van de weigering kan het project weer worden opgepakt en is een nota 'beantwoording zienswijzen en overleg' en een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Met dit voorstel wordt u verzocht in te stemmen met beide stukken, alsmede de benodigde verklaring van geen bedenkingen voor dit project te verlenen, zodat de aanvraag omgevingsvergunning alsnog verleend kan worden.

DOELSTELLING

Verlening omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul.

ARGUMENTATIE

1.de ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord;

De zienswijzen hadden met name betrekking op de parkeerplaatsen, daar is het plan tussentijds nog een keer op aangepast. Andere zienswijzen betroffen de vorm van de twee-onder-een-kap woningen aan de Kerkstraat. Die worden namelijk gebouwd met een plat dak, waar de indieners liever een kap zouden zien. Dit zou beter aansluiten bij het dorpse karakter van Kwintsheul en de

RAADSVOORSTEL

omliggende bebouwing. Eerder is dit onderwerp ook aan de orde geweest in de raadscommissie Ruimte. Overleg tussen projectontwikkelaar, indieners van zienswijzen en andere belanghebbenden heeft er niet toe geleid dat het plan is aangepast. Met het oorspronkelijke plan wordt het meest recht gedaan aan een juiste inpassing en een prettig woonklimaat. De zienswijzen en overlegreacties die binnengekomen zijn, geven geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het plan.

2.1 hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een plek waar voorheen een showroom/garage was gevestigd;

Met de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul wordt een nieuwe invulling gegeven aan een plek waar voorheen een showroom/garage was gevestigd.

Er komen 9 eensgezinswoningen en 4 twee-onder-een-kap-woningen, waarvan er 5 in de categorie 'bereikbare koop' vallen, 4 in de categorie 'middelduur' en 4 in de categorie 'duur'. Het is voor de kern Kwintsheul een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad en inbreien in de bestaande kern is gewenst. Het plan is stedenbouwkundig en architectonisch akkoord bevonden door de gemeentelijk stedenbouwkundige en de welstandscommissie. Voor de 4 twee-onder-een-kappers aan de Kerkstraat zijde is gekozen voor een rooilijnafstand achter of gelijk aan die van de naastliggende woningen en de bouwhoogte is lager dan die woningen. Achter deze woningen komen 9 eensgezinswoningen met een kap en een nokhoogte van ca. 9,5 meter.

2.2. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde aspecten voor een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zijn tevens de van toepassing zijnde beleidskaders aangaande ruimtelijke ontwikkelingen aangehaald. Alle benodigde onderzoeken zijn verricht en maken de bouw van dit project mogelijk, alleen moet wel eerst de bodem gereinigd zijn en zijn er maatregelen die gelden vanwege (mogelijk) nestende kerkuilen op het naastgelegen perceel Kerkstraat 131.

2.3 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenking wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond van de artikelen 2.27 Wabo en 6.5. van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Het betreft hier geen geval in een categorie zoals door de raad aangewezen bij besluit van 19 april 2016.

3.1 Er is op een andere wijze in kostenverhaal voorzien;

Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst getekend, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kantekening:

1 Er worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden:

Zoals hierboven aangegeven, moet eerst de grond schoongemaakt worden en zijn er maatregelen

RAADSVOORSTEL

te treffen voor de kerkuilen, waardoor er nog voorwaarden aan de te verlenen vergunning worden verbonden.

2 indieners van de zienswijze kunnen beroep aantekenen;

Indieners van zienswijzen die tevens als belanghebbenden aan te merken zijn, kunnen beroep instellen bij de rechtbank.

FINANCIËN

Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst getekend met Waaijer, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Indieners van inspraakreacties en zienswijzen worden d.m.v. een brief geïnformeerd overeenkomstig de nota 'beantwoording zienswijzen en overleg' en over de verdere voortgang van het project.

EXTERN OVERLEG

Het plan is voor akkoord ingestuurd naar de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Delfland, de Omgevingsdienst Haaglanden, Westland Infra en de Veiligheidsregio Haaglanden. Eventuele reacties zijn opgenomen in de nota 'beantwoording zienswijzen en overleg'.

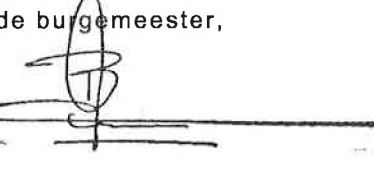
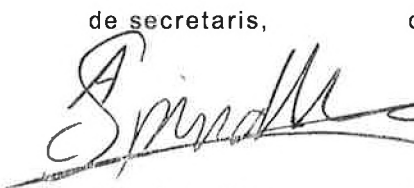
VERVOLGTRAJECT

De verklaring van geen bedenkingen en het besluit worden gepubliceerd in Groot Westland, de Staatcourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, waarna de vastgestelde verklaring van geen bedenkingen en het besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen de vastgestelde verklaring van geen bedenkingen en het besluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,



A.C. Spindler

B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2020, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (18-0298056)
- Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 127a te Kwintsheul (20-0096680)
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 127a te Kwintsheul (20-0096687)
- Nota beantwoording zienswijzen en overleg (20-0097107)

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 6.5 Besluit omgevingsrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 12 mei 2020 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijzen en overleg";
2. hiermee de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen in verband met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul (W-AV-2017-1853);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 mei 2020,

de griffier,



A.P.M. A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends