



Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland

Aan: Werkorganisatie HLT Samen

Datum advies: 1 juli 2021

Gegevens project

Locatie	Loosterweg 5 in Voorhout
Gemeente	Teylingen
Datum adviesverzoek	27 mei 2021
Kenmerk advies Omgevingsdienst	D2021-135043
Zaaknummer Omgevingsdienst	2021-012771
Soort procedure	Omgevingsvergunning (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo)
Strijdigheid met bestemmingsplan	Buitengebied Teylingen

Algemeen

De Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) is gevraagd om advies over het plan aan de Loosterweg 5 in Voorhout. Het plan betreft het verbouwen van de opslagruimte op de bovenste verdieping van het bestaande pand tot drie appartementen. Het verdere gebruik van het pand zal blijven bestaan uit kantoor en winkelfuncties. De betreffende ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Binnen de bedrijfsbestemming is wonen niet toegestaan. Voor het plan is een (uitgebreide) afwijkingsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nodig.

Op 25 mei 2021 heeft de Omgevingsdienst geadviseerd over de ruimtelijke onderbouwing (kenmerk D2021-113442). De conclusie van dit advies was dat de paragrafen ecologie, bedrijven en milieuzonering en milieueffectrapportage nog niet geheel akkoord zijn. De paragrafen bodem, archeologie, geluid (wegverkeer) en externe veiligheid zijn akkoord.

Naar aanleiding van het advies is een aangepaste ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Door de Omgevingsdienst is beoordeeld of de eerdere opmerkingen voldoende zijn verwerkt.

De volgende stukken zijn ter beoordeling aan de Omgevingsdienst voorgelegd:

1. Ruimtelijke onderbouwing Loosterweg 5 te Voorhout, Compositie 5 stedenbouw bv, 194634, 26 mei 2021 (incl. wijzigingen bijhouden en exclusief)

Bij dit advies zijn de volgende eerdere adviezen betrokken:

- RO milieuvan Loosterweg 5 Voorhout aangepaste ruimtelijke onderbouwing 20 mei 2021, Omgevingsdienst, 25 mei 2021, kenmerk D2021-113442
- RO-milieuvan Loosterweg 5 Voorhout, Omgevingsdienst, 11 maart 2021, kenmerk D2021-053389 (beoordeling geluid)
- RO-milieuvan Loosterweg 5 Voorhout, Omgevingsdienst, 30 november 2020, kenmerk D2020-191296 (beoordeling onderzoeken ecologie en geluid, advies externe veiligheid)
- RO-milieuvan Loosterweg 5 Voorhout, Omgevingsdienst, 23 juli 2020, kenmerk D2020-078610 (beoordeling ruimtelijke onderbouwing)

Beoordeling milieuaspecten

Ecologie

Beoordeling en conclusie

Paragraaf 4.6.2 Flora en fauna van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies. Tijdens de werkzaamheden en het gebruik van de appartementen mag de verlichting niet schijnen op de opgaande bebouwing en beplanting langs de randen van het plangebied om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Geadviseerd wordt om het volgende voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning:

- Tijdens de werkzaamheden en het gebruik van de appartementen mag verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst niet schijnen op de opgaande bebouwing en beplanting langs de randen van het plangebied (noord-, oost- en zuidrand/watergang) om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Verder wordt gewezen op de zorgplicht Wet natuurbescherming.

- De zorgplicht geldt in alle gevallen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting. Ook voor mogelijke aanwezigheid van Egels dient Zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder Egels kunnen gaan verblijven in de noordoostzijde van het plangebied (langs de rand bij de Elzenrij) en de daar aanwezige struiken en Klimopbegroeiing.

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling

Er zijn geen opmerkingen op paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering van de ruimtelijke onderbouwing. Er is aangegeven dat balkons aan achterzijde een gesloten borstwering van ten minste 1 m hoogte krijgen en dat dit op de tekening in OLO is aangepast.

Voor de bedrijven aan de Loosterweg 5 en Loosterweg 7 is een maatwerkbesluit genomen. Deze besluiten zijn onherroepelijk.

Ten gevolge van de ventilatoren van het aangrenzende bedrijf van Zonneveld (Loosterweg 1) moet aan de omgevingsvergunning het volgende voorschrift worden verbonden:

- de omgevingsvergunning voor de appartementen kan pas ten uitvoering worden gebracht nadat de nieuwbouw van Zonneveld gerealiseerd is waarbij de ventilatoren in de nieuwbouw staan. (de nieuwbouw van Zonneveld is vergund op 19 september 2019 en heeft zaaknummer Z-19-087258).

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Beoordeling en conclusie

Paragraaf 4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast en is akkoord. Er is geen sprake is van een activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom is geen m.e.r.-beoordeling nodig.