



**gemeente
TEYLINGEN**

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 9 oktober 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een gezinshuis en 4 studio's op de locatie Componistenlaan naast 242 in Voorhout. Kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 6587. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-100207.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

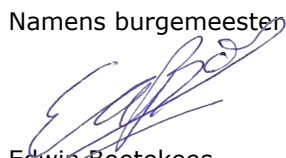
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Datum: 16 juni 2020.

nummer: Z-19-100207

verzonden: 16 juni 2020

Namens burgemeester en wethouders van Teylingen,



Edwin Boetekees

Team Vergunningen, Publieksservice

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit, beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan, naast het beroep, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen. Meer informatie over beroep vindt u in de bijgaande brochure rechtsmiddelen.



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 juni 2020 voor het project het bouwen van een gezinshuis en 4 studio's op de locatie Componistenlaan naast 242 in Voorhout.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Inhoudsopgave	2
Procedureel	3
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
1. Voorschriften	5
2. Nadere aanwijzingen	6
3. Inhoudelijke beoordeling	7
4. Toetsingsdocumenten	9
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	10
1. Voorschriften	10
2. Inhoudelijke beoordeling	10
3. Toetsingsdocumenten	13

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 09-10-2019
003_Tekeningen	datum: ontv: 11-10-2019
003_Tekening Wadi	datum: ontv: 01-11-2019
003_Erfinrichtingsplan	datum: ontv: 21-01-2020
004_Situatie tekening maatschappelijke functie	datum: ontv: 21-01-2020
004_ruimtelijke onderbouwing incl bijlagen	datum: ontv: 11-10-2019
004_Bouwbesluit_incl bijlagen	datum: ontv: 11-10-2019
004_Checklist_veilig_onderhoud_pdf	datum: ontv: 11-10-2019
004_MPG_berekening_pdf	datum: ontv: 11-10-2019
004_Tekeningen brandpreventieve	datum: ontv: 01-11-2019
004_Tekeningen brandpreventieve situatie	datum: ontv: 01-11-2019
004_Notitie wadi c1.0	datum: ontv: 01-11-2019
004_GPR resultaten Gezinshuis Voorhout 200121	datum: ontv: 21-01-2020
005_constructiegegevens en bijlagen	datum: ontv: 11-10-2019
004_ Nota beantwoording zienswijzen, Omgevingsvergunning 'Componistenlaan naast nr. 242' in Voorhout'	datum: 4 juni 2020
006_Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen	datum: 4 juni 2020
006_Verklaring van geen bedenkingen	datum: 4 juni 2020

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen en -tekeningen als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht.



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Op grond van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvrager gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- De Welstandscommissie

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat het daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van de gemeente Teylingen met het verzoek om te reageren.

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit

omgevingsrecht onder zaaknummer Z-19-100825 en bouwregistratienummer 2018-0889.

Publicatie

De ontwerp omgevingsvergunning is op 5 februari 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, De Teylinger en de website van de gemeente. Tevens is de ontwerpvergunning gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is bekend onder het identificatienummer NL.IMRO.1525.OMGVG2019VHT07010-ON01

Ter inzage legging

Vanaf 6 februari 2020 heeft de ontwerp beschikking, gedurende zes weken, ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Voor een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie hierop verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen, Omgevingsvergunning 'Componistenlaan naast nr. 242' in Voorhout' die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning, is besloten de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Op 4 juni 2020 heeft de gemeenteraad een definitief besluit genomen over de verklaring van geen bedenkingen, met inachtneming van de Nota beantwoording zienswijzen. Omdat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om tot een ander standpunt te komen ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning.

Publicatie

De omgevingsvergunning is op 16 juni 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, De Teylinger en de website van de gemeente. Tevens is de vergunning gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is bekend onder identificatienummer NL.IMRO.1525.OMGVG2019VHT07010ON01

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.





Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. **Uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de definitieve detailtekeningen worden overlegd en mag pas begonnen worden met de bouwwerkzaamheden nadat de welstandscommissie deze akkoord heeft bevonden.**
3. De vergunninghouder dient zich te houden aan het exploitatieplan "Hoogkamer 2011, 4e herziening".
4. De exploitatiebijdrage wordt berekend conform het exploitatieplan "Hoogkamer 2011, 4e herziening", prijspeil 01 januari 2019. Deze exploitatiebijdrage wordt conform het bedoelde exploitatieplan, met in achtneming van de indices als genoemd in het exploitatieplan, geïndexeerd tot aan de datum van verlening van de omgevingsvergunning.
5. Per 16 juni 2020, zijnde de datum van de verlening van de omgevingsvergunning, bedraagt de totale netto exploitatiebijdrage, voor alle in de omgevingsvergunning begrepen gronden, € xxxxxxxxxx
6. De vergunninghouder dient de verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na het verlenen worden van deze omgevingsvergunning te storten op IBAN rekeningnummer NL04BNGH0285120530 van de gemeente Teylingen o.v.v. exploitatiebijdrage Hoogkamer en het factuurnummer.
7. **Met de bouw van de woning mag niet worden gestart voordat de exploitatiebijdrage aan de gemeente Teylingen is betaald.**
8. Het niet naleven van dit voorschrift heeft tot gevolg dat de gemeente rente in rekening zal brengen vanaf het moment dat de vergunninghouder in gebreke blijft bij de betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage tot aan het moment dat de verschuldigde exploitatiebijdrage door de gemeente is ontvangen.
9. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten, conform de Mor artikel 2.7, gegevens en bescheiden (tekeningen en berekeningen) worden overgelegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;
 - f. een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-19-100207**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op



papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.

10. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een tekening van de bouwplaatsinrichting worden ingediend. Op deze tekening dient in ieder geval de laad- en losplaats, te plaatsen containers en bouwketen, bouwhek en hijslokatie te zijn aangegeven. Met de bouw mag pas worden begonnen nadat deze tekening is ons goedgekeurd
11. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
12. Voordat u met de werkzaamheden van de gevel mag beginnen, dient u aan de hand van een geluidsisolatieberekening van de gevel aan te tonen, dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van weg- en railverkeer in de nabijheid van het pand conform de eis uit het Bouwbesluit t.w. maximaal 35 dB(A) bedraagt.
13. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
14. In geval van paalmissstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
15. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
16. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid- van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.15 van het Bouwbesluit. Om aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).
17. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,5 m²K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6 m²K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,5 m²K/W bedragen.

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door de sectie handhaving van de gemeente (voor zover van toepassing) de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.



3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke werkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van uw uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitloegbare materialen worden gebruikt.
10. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
11. Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.
12. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
13. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;



- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

Overwegingen

a. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

Bouwveiligheidsplan

Uit het bouwplan blijkt dat een trilling-arm paalsysteem (boorpalen) wordt gebruikt.

b. Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de bouwverordening. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

c. Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011 (geconsolideerde versie) inclusief 3^e herziening, hierna te noemen ' het bestemmingsplan' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Teylingen'. Het bouwplan is gelegen in de bestemmingen ' Wonen-1' en 'Tuin'. Het bouwplan inclusief de aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

d. Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 20 januari 2020. Aan dit positieve advies zit de voorwaarden dat, voor aanvang van de werkzaamheden, de detailtekeningen worden ingediend en pas begonnen mag worden met de bouwwerkzaamheden nadat de details zijn goedgekeurd door de welstandscommissie. Deze voorwaarden is als voorschrift in deze vergunning opgenomen.



e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Teylingen
- Welstandsnota Teylingen
- Bestemmingsplan hoogkamer 2011, inclusief 3^e herziening

bouwkosten: € 675.000,00 (excl. btw)



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

1. De bijgebouwen met de gebruiksaanduiding 'maatschappelijke functie', zoals aangegeven in de betreffende bijlage, uitsluitend worden gebruikt voor de maatschappelijke functie 'opvang van moeders met kind';
2. De kavel wordt ingericht en in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd;
3. De gevel van de gemeenschappelijke bijeenkomstruimte (de ruimte 0.16 zoals vermeld op pagina 1813 002 van het bij de aanvraag behorende tekeningenboekje) overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden als een zogenaamde 'dove gevel';
4. Het binnenniveau van de woning moet voldoen aan een maximale geluidbelasting van 33dB, door het aanbrengen en in stand houden van de ruimtelijke onderbouwing vermelde voorzieningen of gelijkwaardige voorzieningen;
5. De in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing beschreven zorgplichtmaatregelen in acht worden genomen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.



Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011 (geconsolideerde versie) inclusief 3^e herziening, hierna te noemen 'het bestemmingsplan' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Teylingen'.

Het bouwplan is gelegen in de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'. Het bouwplan voldoet aan artikel 9.2.2. onder g van de regels van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat onder voorwaarden in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd kan worden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bouwen zonder bouwvlak'.

Het bouwplan is op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid heeft betrekking op:

- het bouwen van een deel van de woning op de bestemming 'Tuin', ter plaatse waar gebouwen, geen gebouw zijnde (anders dan erkers) niet zijn toegestaan;
- Het realiseren van bijgebouwen ter plaatse van de bestemming 'Wonen-1' van meer dan de toegestane maximale oppervlakte dan 100 m²;
- Het gebruik van een deel van de bijgebouwen, t.w. vier studio's en een gemeenschappelijke ruimte voor de opvang van moeders met een kind, hetgeen valt binnen de functie 'maatschappelijk' en binnen de woonbestemming niet is toegestaan;
- Het bouwen binnen de zone 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten-woningen';.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Er zijn geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn daarom ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren wanneer aan de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorwaarden wordt voldaan.

De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

De overschrijding van het aantal m² aan bijgebouwen en het bouwen van een deel van de woning op de bestemming 'tuin'.

De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om de bestaande kavel met 1,5 meter te verbreden. Hiermee krijgt de kavel een oppervlakte van 980 m². Tevens is als bijlage aan de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing (hierna te noemen 'ruimtelijke onderbouwing') een erfinrichtingsplan gekoppeld, waarin een groene inpassing van de beoogde bebouwing is weergegeven. Uitgaande van de vergroting van de kavel en de groene inpassing van de bebouwing kan de toename aan bouwvolume en het bouwen van een deel van de woning ter plaatse van de gronden met de bestemming 'tuin' als acceptabel worden gezien. Het in stand houden van de kavel overeenkomstig het inrichtingsplan wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.



Het wonen in bijgebouwen

Volgens het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid is het wonen in bijgebouwen van een woning niet toegestaan. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities en uitgangspunten genoemd in het raadsprogramma 'Vitaal Teylingen' 2018-2022. In het raadsprogramma wordt de ambitie uitgesproken om te streven naar diversiteit aan woonvormen voor verschillende doelgroepen. Ook zorgen voor passende hulp voor iedereen die dit nodig heeft en openstaan voor initiatieven op het gebied van zorg zijn uitgangspunten van het raadsprogramma. Vanwege het maatschappelijke karakter van het plan, is in het kader van 'maatwerk' afwijking van het beleid te verdedigen en kan het wonen in de bijgebouwen (de studio's) worden toegestaan. Het borgen van het wonen van de bijgebouwen uitsluitend door deze betreffende maatschappelijke functie is door middel van het verbinden van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning geborgd.

Het bouwen binnen de zone 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- woning'

Ter plaatse van een deel van het perceel geldt volgens de verbeelding van het bestemmingsplan, de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-woningen'. Deze aanduiding is opgenomen vanwege de milieuzonering van het naastgelegen bedrijf GGZ. Omdat een deel van het bouwplan is gesitueerd op gronden met voornoemde functie-aanduiding, is nader onderzoek gedaan. Uit het nadere geluidonderzoek blijkt de verkeersbewegingen en het dichtslaan van portieren op het parkeerterrein van het GGZ gebouw zorgen voor een overschrijding van de geluidnormen ter plaatse van de gemeenschappelijke bijeenkomstruimte van het bouwplan. Omdat deze ruimte wordt beschouwd als een geluidgevoelige functie is volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering noodzakelijk dat de gevels van deze ruimte wordt uitgevoerd als een zogenaamde 'dove gevels' (een gevel waarbij de ramen niet geopend kunnen worden). Om dit te borgen kan de uitvoering en het in stand houden van de dove gevel als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Hogere geluidgrenswaarde Wet geluidhinder

Voor het bouwplan moet, vanwege de wegverkeerslawaaï Componistenlaan, op basis van de Wet geluidhinder, een hogere waarde van 54 dB worden vastgesteld. Een (ontwerp)besluit heeft tegelijkertijd met het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning ter inzage gelegen en is vastgesteld. In verband met deze hogere waarde geldt voor de woning een binnenniveau van maximaal 33 dB. Aan de omgevingsvergunning is een voorwaarde gekoppeld dat voldaan moet worden aan een binnenniveau van maximaal 33 dB door het aanbrengen en het in stand houden van de in de ruimtelijke onderbouwing vermelde voorzieningen of gelijkwaardige voorzieningen.

Ecologie

Vanuit soortenbescherming en gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen. Wel dienen altijd de zorgplichtmaatregelen (vermeld in paragraaf 4.7 van 'ruimtelijke onderbouwing') in acht te worden genomen. Het is achnemen van deze zorgplichtmaatregel is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad besloten, in een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gezinshuis en vier studio's ter plaatse van het perceel Componistenlaan, naast nr. 242 in Voorhout.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.



Wanneer aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan zijn er ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van de vergunning.

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de aangevraagde activiteiten zijn gelegen, geldt het Exploitatieplan "Hooghkamer 2011, 4^e herziening". Op grond daarvan dient in de omgevingsvergunning een voorschrift te worden opgenomen over de te betalen exploitatiebijdrage.

De verschuldigde exploitatiebijdrage voor de in de omgevingsvergunning begrepen gronden is € xxxxxxxxxx en is bepaald conform het Exploitatieplan "Hooghkamer 2011, 4^e herziening". De exploitatiebijdrage is berekend aan de hand van de in de omgevingsvergunning begrepen aantal m² uitgeefbare gronden alsmede het type woningen zoals die is opgenomen in het vigerende exploitatieplan.

Provinciale verordening en amvb Ruimte

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Vorbereidingsbesluit

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is geen voorbereidingsbesluit van kracht.

Conclusie

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend onder de voorwaarden dat:

6. De bijgebouwen met de gebruiksaanduiding 'maatschappelijke functie', zoals aangegeven in de betreffende bijlage, uitsluitend worden gebruikt voor de maatschappelijke functie 'opvang van moeders met kind';
7. De kavel wordt ingericht en in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd;
8. De gevel van de gemeenschappelijke bijeenkomstruimte (de ruimte 0.16 zoals vermeld op pagina 1813 002 van het bij de aanvraag behorende tekeningenboekje) overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden als een zogenaamde 'dove gevel';
9. Het binnenniveau van de woning moet voldoen aan een maximale geluidbelasting van 33dB, door het aanbrengen en in stand houden van de ruimtelijke onderbouwing vermelde voorzieningen of gelijkwaardige voorzieningen;
10. De in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing beschreven zorgplichtmaatregelen in acht worden genomen;

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief 3^e herziening
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeren Teylingen'

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS



Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team toezicht handhaving van de werkorganisatie HLTsamen (gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen), bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team toezicht handhaving moet door u kennis worden gegeven van:

- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

- a. *zijn naam en adres;*
- b. *de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;*
- c. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- d. *een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*

- e. *het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.*



7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schaftkeet, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik hiervan precario verschuldigd bent. Daarnaast heeft u dan ook de verplichting om een melding "gebruik openbare grond of openbaar groen" te doen. Voor de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de openbare grond verwijs ik u naar artikel 2.10 van de APV welke u kunt vinden op onze website. Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.

8. TOETS BOUWBESLUIT

De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

U bent echter niet verplicht om een bouw materiaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouw materiaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.