

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 14 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 10 wooneenheden in een bollenschuur op de locatie Loosterweg 8, 2215TL Voorhout. Kadastraal bekend als gemeente Voorhout, sectie B, nummer 8653. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001157.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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:

- activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk/rijks monument
- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Datum: 14 november 2024

nummer: Z2023-00001157

verzonden: 14 november 2024

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Teylingen

Monica Meckaiel
Casemanager Omgevingsvergunningen

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim



Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening

Beroep

Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepsschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepsschrift een beslissing daarop niet afwachten en heeft deze er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan deze tegelijkertijd met of na indiening van het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moeten griffiekosten worden betaald.

Het verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet de indiener wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op ... voor het project het realiseren van 10 wooneenheden in een bollenschuur op de locatie Loosterweg 8, 2215TL Voorhout.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Proceduureel	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	10
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	11
1. Voorschriften	11
2. Inhoudelijke beoordeling	11
3. Toetsingsdocumenten	16
Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.....	17
1. Voorschriften	17
2. Inhoudelijke beoordeling	17
3. Toetsingsdocumenten	18

Overige bijgevoegde documenten

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

bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (TLG24-0026 - voor samenwerking SAM-54806).pdf	006_Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (TLG24-0026 - voor samenwerking SAM-54806)	26 augustus 2024
RCE advies 1566681 Loosterweg 8, 2215TL Voorhout 511669.pdf	006_RCE advies 1566681 Loosterweg 8, 2215TL Voorhout 511669	22 juli 2024
4 - 2020-1753 RN Detailboek REV B d.d. 2024-07-22.pdf	003_2020-1753 RN Detailboek REV B d.d. 2024-07-22	22 juli 2024
2 - 2020-1753 RN blad 03 Overzichtstekening nieuw REV F.pdf	003_2020-1753 RN blad 03 Overzichtstekening nieuw REV F	22 juli 2024
3 - 2020-1753 RN blad 21b Gevelfragment onderzoek doorvalhoogte REV A.pdf	003_2020-1753 RN blad 21b Gevelfragment onderzoek doorvalhoogte REV A	22 juli 2024
1 - 2024-07-22 MEMO wijzigingen d.d 22-07-2024.pdf	004_2024-07-22 MEMO wijzigingen d.d 22-07-2024	22 juli 2024
5 - 2020.1753 RN Materiaaloverzicht REV B.pdf	004_2020.1753 RN Materiaaloverzicht REV B	22 juli 2024
2024-007900 RO advies aanvraag herbestemming Loosterweg 8 te Voorhout.pdf	006_2024-007900 RO advies aanvraag herbestemming Loosterweg 8 te Voorhout	16 juli 2024



8243049_1719314877747_AW_Loosterweg_21088_2024-03-20_inclbijlagen.pdf	004_Akoestisch onderzoek wegverkeer	25 juni 2024
8243049_1702542784131_papierenformulier.pdf	001_Aanvraagdocument	14 december 2023
8243049_1717507482320_20201753RN_06_Indeling_wooneenheden_REVB.pdf	003_Indeling_wooneenheden_REVB.pdf	4 juni 2024
8243049_1717507482184_20201753RN_04_Constructie_plattegronden_REVB.pdf	003_Constructie_plattegronden_REVB.pdf	4 juni 2024
8243049_1717507481971_20201753RN_01b_Situatie_nieuw_REVD.pdf	003_Situatie_nieuw_REVD.pdf	4 juni 2024
8243049_1702375578237_11_20201753RN_Bouwbesluittoetsing_20231206.pdf	004_Bouwbesluittoetsing	14 december 2023
8243049_1702375577706_6_Rapportage_Ecologische_Quickscan.pdf	004_6_Rapportage_Ecologische_Quickscan	14 december 2023
8243049_1717507482240_20201753RN_05_Principe_doorsneden_REVB.pdf	003_Principe_doorsneden_REVB.pdf	4 juni 2024
8243049_1717507482019_20201753RN_02_Overzichtstekening_bestaand_REVB.pdf	003_Overzichtstekening_bestaand_REVB.pdf	4 juni 2024
8243049_1717507481868_20201753RN_01a_Situatie_bestaand_REVB.pdf	003_Situatie_bestaand_REVB.pdf	4 juni 2024
8243049_1709822399151_4_Blad_41_Historie_REVA_14022024.pdf	004_historische onderdelen	7 maart 2024
Advies VRHM WABO.pdf	006_Advies brandweer VRHM WABO	8 februari 2024
8243049_1702375577556_5_Rapportage_asbest_bodemonderzoek.pdf	004_5_Rapportage_asbest_bodemonderzoek	14 december 2023
8243049_1702542784187_publiceerbareaanvraag.pdf	001_Aanvraagdocument publiceerbaar	14 december 2023
8243049_1702375579015_20201753RN_04_Constructieplattegronden.pdf	005_04_Constructieplattegronden	14 december 2023
8243049_1702375578189_10_AERIUS_projectberekening_20231206161044_GebruiksfaseRTx7EufKwyT3.pdf	004_Gebruiksfase Aeries	14 december 2023
8243049_1702375577900_8_20201753RN_Stikstofberekening_REV06122023.pdf	004_Stikstofberekening	14 december 2023
8243049_1702375578140_9_AERIUS_projectberekening_20231206161049_BouwfaseRyJgHrLpKdHU.pdf	004_Bouwfase Aeries	14 december 2023
8243049_1702375578453_13_11583R1_Uitgangspuntenrapport_20231206_V2.pdf	005_uitgangspunten rapport	14 december 2023

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.





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.

Opschorten beslistermijn

Op verzoek of met instemming van de aanvrager is de beslistermijn opgeschort van 29 april 2024 tot 4 juni 2024.

Wettelijk 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:

- Rijksdienst van Cultureel Erfgoed
- De Welstandscommissie

Ter inzage legging

Van ... tot en met datum zal het ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. Het benodigde aanvullend bouwakoestisch onderzoek om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen is een voorwaarde voor verlening van deze vergunning. De geluidbelasting vanaf de N443 moet daarin worden meegenomen, conform het advies van de Omgevingsdienst.
2. De woningtoegangsdeuren moeten worden voorzien van een vrijloopdranger of een ander gelijkwaardig systeem.
3. 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.
4. 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. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit2012 inclusief een inrichtingstekening van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.
 - g. Bouwveiligheid: Het bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) dient aangevuld te worden met de toe te passen methode voor het aanbrengen van de funderingspalen en, indien geen trillingsvrije methode wordt gekozen, de maatregelen die worden genomen om trillingen zo veel mogelijk te beperken, te meten en te monitoren.
 - h. Bouwveiligheid: Indien er een funderingsmethode wordt gekozen waarbij trillingen kunnen ontstaan dient uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende funderingswerkzaamheden een trillingsprognose/trillingspredictie te worden ingediend waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor trillingshinder en de kans op schade aan belendende bebouwing kleiner is dan 1%.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **22023-00001157**. 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.

5. 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.



6. 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.
7. 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.
8. 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).
9. Op elke verdieping in de verkeersruimte is een optische rookmelder volgens de NEN 2555 verplicht.

2. Nadere aanwijzingen

1. Vanuit oogpunt van risicobenadering wordt geadviseerd om onder de pv-panelen materialen toe te passen met een lage vlamvoortplanting / rookontwikkeling zoals betontegels en isolatie materiaal van minerale wol. Geadviseerd wordt om een noodschakelaar te maken tussen de omvormers en de pv-panelen.
2. Geadviseerd wordt om de fietsenberging te voorzien van 230V aansluiting, om eventueel brand in de fietsaccu te voorkomen.
3. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De gereedmelding van de werkzaamheden.
4. 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.
5. 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
6. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
7. 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.
8. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
9. 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 heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.



10. 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 u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
11. 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.

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

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, eerste herziening' en heeft de enkelbestemming Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1 en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Tevens geldt op deze locatie het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Teylingen' De aangevraagde activiteiten zijn in



strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, eerste herziening' omdat het plan voorziet in het realiseren van 10 wooneenheden en er op deze locatie geen regulier wonen is toegestaan.

Beoordelingen:

Strijdig gebruik

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. 26 augustus 2024.

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 "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Gemeente Teylingen
- Bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, eerste herziening
- Welstandsnota gemeente Teylingen
- Erfgoedverordening Teylingen



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. Het benodigde aanvullend bouwakoestisch onderzoek om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen is een voorwaarde voor verlening van deze vergunning. De geluidbelasting vanaf de N443 moet daarin worden meegenomen, conform het advies van de Omgevingsdienst. De vergunning bouwen is niet compleet zonder dit onderzoek.

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

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, eerste herziening' en heeft de enkelbestemming Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1 en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Tevens geldt op deze locatie het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Teylingen'. De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, eerste herziening' omdat het plan voorziet in het realiseren van 10 wooneenheden en er op deze locatie geen regulier wonen is toegestaan.

Beoordelingen:

Inleiding

Aan de Loosterweg 8 in Voorhout bevindt zich een Rijksmonumentale bollenschuur van het bollenbedrijf van Reisen en zonen, waarvan een deel in 2019 is afgebrand (het achterste deel). De schuur is niet meer als zodanig in gebruik en gezien de



modernisering en schaalvergroting in de bollensector ligt een dergelijk gebruik ook niet voor de hand. Het bollenbedrijf bevindt zich nu in moderne bedrijfsgebouwen gelegen ten noorden van de schuur. Het plan is opgevat het afgebrande deel te herbouwen, de schuur zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen en er 10 appartementen in te realiseren.

rijksbeleid

Het betreffende pand is Rijksmonument en is bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed geregistreerd als bollenschuur dat van algemeen belang is als gaaf en daarom zeldzaam geworden object uit de geschiedenis van de bollenteelt. Het is daarom van belang om deze bollenschuur te handhaven.

Er zijn geen andere rijksbelangen in het geding.

provinciaal beleid

Wonen in het buitengebied is in principe niet gewenst op grond van de provinciale Omgevingsverordening. Wel kan volgens de verordening bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. Vanuit Rijksbeleid geldt dat de bollenschuur gehandhaafd moet worden. Er dient daarom een passende functie te komen voor de bollenschuur.

gemeentelijk beleid

Het van toepassing zijnde beleid is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Hierin is geen mogelijkheid om bestaande agrarische bebouwing te gebruiken ten behoeve van woningen. Ruimte voor ruimte wordt niet meer toegepast en het gaat niet om Greenportwoningen.

In de structuurvisie van Teylingen staat het volgende.

Wonen in het buitengebied - passage paragraaf 4.5 structuurvisie

In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen of compensatiewoningen op grond van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Daarnaast is het toekennen van een woonfunctie aan vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, bijvoorbeeld een monumentale bollenschuur, onder voorwaarden mogelijk.

Gezien de monumentale status van de schuur is de wens om deze te herstellen en te handhaven. Er is daarom een maatwerkoplossing wenselijk.

Het CHG heeft geadviseerd op resp. 9 september 2020 en 14 november 2023 en adviseert positief over het ontwerp van het plan.

Zie verder advies wonen.

wonen

Het gebruikte toetsingskader is het woonprogramma 2020-2024. Het woonprogramma heeft onder meer als afwegingskader uit paragraaf 3.2 de onderstaande tabel.

Als niet kan worden voldaan aan de invulling van het programma sociale huur, moet een bijdrage geleverd worden aan het vereveningsfonds.



Het plan bestaat uit een divers bouwprogramma aan woningen in een rijksmonumentale bollenschuur. Het behoud van een bollenschuur door woningen in te passen is gelet op de woningbehoefte een positieve ontwikkeling. De diversiteit in typologie is positief beoordeeld.

categorie woonprogramma

Het plan voldoet na afweging en in relatie tot de *Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen* aan het woonprogramma 2020-2024. Dit op basis van het volgende:

- A. In het woonprogramma 2020-2024 is aangegeven dat er minimaal 30% sociale huur moet worden gerealiseerd, als dit ontbreekt kan op basis van verordening worden afgeweken van het te realiseren aandeel sociale huur.
- B. De initiatiefnemer geeft aan dat het realiseren van sociale huur in dit object niet mogelijk is vanwege de inzet voor het behoud van het monumentale karakter van de bollenschuur.
- C. De initiatiefnemer geeft aan dat deze ter vervanging van de sociale huurwoningen een drietal betaalbare appartementen wil realiseren in een prijsrange van €250.000-€275.000. Ook in het overige programma staat betaalbaarheid voorop.
- D. Op basis van voornoemde punten is het advies om gelet op artikel 3.13 en 7.1 van de verordening toestemming te geven voor het niet halen van het aandeel sociale huur en vervolgens af te zien van een storting in het vereveningsfonds. Dit omdat het plan ten goede komt aan de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van gebouw en omgeving.

Te maken afspraken

In het woonprogramma zijn enkele eisen opgenomen over zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor koop en instandhouding voor betaalbare huur. Bij het doorgang vinden van het (gewijzigde) plan zullen deze eisen anterieur worden vastgelegd.

- Koopwoningen: Voor koopwoningen tot 1,1x de NHG-grens (€445.500 in 2023) wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor de kopers voor een periode van 10 jaar vastgelegd. Deze zal worden doorgelegd aan volgende kopers. Dit betekent dat in de eerste 10 jaar de eigenaren ook daadwerkelijk in de woningen moeten wonen, maar de woning wel mogen verkopen.
- Sociale koop: Voor deze woningen geldt een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Dit conform de gemeentelijke doelgroepenverordening. Indien er geen bestemmingsplanwijziging plaats hoeft te vinden wordt dit anterieur vastgelegd. Advies is om dit in ieder geval voor de 3 appartementen van 55m² vast te leggen.

Zie verder het separate advies over het woonprogramma met kenmerk Z-21-170205.

parkeren/ verkeersveiligheid

Wat betreft de parkeerbehoefte wordt ruimschoots voldaan op basis van de parkeernormen voor appartementen en eengezinswoningen, opgenomen in de Parkeernota Teylingen 2014.

Er zijn geen bezwaren ten aanzien van verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid, mits de ontsluitingen van beide parkeergelegenheden aan zowel noord- als zuidzijde voorzien in goede zichtlijnen in beide rijrichtingen en uitrijdend verkeer zoveel mogelijk uit stilstand de Loosterweg op draait.

- Het plan zal naar verwachting een dagelijkse verkeersgeneratie kennen van maximaal 80 mvt/etm op werkdagen o.b.v. CROW kencijfers. De restcapaciteit van de Loosterweg is voldoende om deze extra generatie op te vangen.
- Het wegprofiel is smal ter hoogte van de planlocatie. Motorvoertuigen uit beide richtingen komen dicht langs uitrijdend verkeer, fietsers vanuit het zuiden komen ook



- op de rijbaan vlak voor de uitritten langs. Zowel motorvoertuigen als fietsers komen nagenoeg in evenredige hoeveelheid uit beide richtingen.
- Om de verkeersveiligheid te bevorderen zijn goede zichtlijnen bij het uitrijden cruciaal. Dit voor verkeer komende van de beide parkeergelegenheden aan noord- en zuidzijde van de planlocatie. Voertuigen, in stilstand voor opdraaien, dienen zoveel mogelijk vrij zicht te hebben op alle verkeer komende uit beide rijrichtingen.
 - Om stilstand voor opdraaien zoveel mogelijk te bevorderen, is een uitrit/poortconstructie, met waarschuwingsbord J37 met onderbord ter attentie, gewenst voor beide uitritten.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Er is voor het plan geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

bedrijven

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

bodem

De locatie is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Omdat het gebruik van de bebouwing en de buitenruimte gevoeliger wordt, is het nodig met een bodemonderzoek volgens de NEN5740 vast te stellen of de locatie, inclusief tuinen, geschikt is voor het nieuwe gebruik. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. De conclusie is dat na het plaatsvinden van de asbestsanering, de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarmee kan de ruimtelijke procedure worden gestart.

duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid moet nader worden uitgewerkt. Er moet voldaan worden aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit (o.a. BENG). Daarnaast moet worden onderbouwd in hoeverre het plan voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. In de te sluiten anterieure overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over duurzaamheidsmaatregelen.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Er zijn ten aanzien van ecologie een ecologische quickscan en Aeries-berekening uitgevoerd. Beide onderzoeken voldoen.

externe veiligheid

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied 1 van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De planlocatie ligt op een afstand van circa 210 meter van de provinciale weg N443 en daarmee in het invloedsgebied voor brandbare gassen en toxische vloeistoffen van de N443. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet aandacht besteed worden aan de aspecten capaciteit hulpverleningsdiensten, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Gelet op:

- de afstand van de planlocatie tot de N443 en
- het gering aantal transporten met gevaarlijke stoffen dat over de N443 zal gaan;



kan redelijkerwijs gesteld worden dat het plan geen effect heeft op de in artikel 7 genoemde externe veiligheidsaspecten.

Het aspect externe veiligheid legt daarmee geen harde beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. Wel kan een aantal maatregelen getroffen worden die de zelfredzaamheid van personen bij - en de bestrijdbaarheid van een calamiteit op de N443 bevorderen. Het betreft instructies voor toekomstige bewoners, het centraal kunnen afsluiten van de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie en het juist situeren van (interne) vluchtwegen .

Externe veiligheid is dus wel een aandachtspunt, maar vormt geen belemmering voor het realiseren van het plan. Een nader onderzoek betreffende externe veiligheid is niet aan de orde.

geluid

Er is een akoestisch onderzoek naar de optredende geluidniveaus ten gevolge van wegverkeerslawaaï en vanuit het naastgelegen bedrijf nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en voldoet.

Het aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden opgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning. De vergunning bouwen is niet compleet zonder dit onderzoek.

lucht

Het plan draagt in niet betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de luchtkwaliteit ruim voldoet aan de wettelijke grenswaarden, is het plan ook aanvaardbaar op deze locatie.

archeologie

Het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1^e herziening binnen de dubbelbestemming Waarde-archeologie 7. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 100 cm-mv en groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek nodig.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Teylingen ligt het plangebied in de zone met middelhoge verwachting (categorie 7). Ook hier geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 100 cm-mv en groter dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig is.

Er worden grondroerende werkzaamheden verricht, maar de aanvrager geeft aan dat deze ruimschoots onder de voornoemde drempelwaarden blijven. Er is daarom geen archeologisch onderzoek vereist.

stedenbouwkundig advies

Het betreft een appartementengebouw. Qua stedenbouwkundige hoofdopzet zijn er geen bezwaren; het gaat ook om het hergebruiken van een bestaand Rijksmonument. Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing en de entrees van de woningen zijn georiënteerd op de openbare weg ofwel de gemeenschappelijke buitenruimte.

advies landschapsdeskundige

n.v.t.

advies agrarisch deskundige

n.v.t.



advies hoogheemraadschap
n.v.t.

planschade

Planschadeovereenkomst noodzakelijk? Ja.

Het is op voorhand niet uitgesloten dat door het verlenen van de vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Het verlenen van medewerking aan het plan moet dus afhankelijk worden gesteld van het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer van het plan. Deze planschadeverhaalsovereenkomst wordt opgesteld in het kader van de vergunningsprocedure en moet zijn getekend vóórdat de omgevingsvergunning is verleend.

Er zijn 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 vergunning.

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

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

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met bestemmingsplan" worden verleend.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

.....

.....



Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

(Wabo artikel 2.2, eerste lid, onder b)

1. Voorschriften

Niet van toepassing.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo, in samenhang met artikel 16 van de Erfgoedverordening Teylingen 2018 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Overwegingen

Belang van de monumentenzorg

In artikel 14, lid 4, van de Erfgoedverordening Teylingen 2018 is geregeld dat er advies dient te worden aangevraagd aan de monumentencommissie voor de beoordeling of het belang van de monumentenzorg zich tegen de wijziging van het beschermd monument niet verzet.

De aanvraag en de daarop betrekking hebbende stukken meerdere malen aan de Erfgoedcommissie van gemeente Teylingen voorgelegd waarbij het laatste advies van 18 juli 2024 dateert. De erfgoedcommissie heeft op 18 juli 2024 het volgend advies gegeven:

Sinds de brand in 2019 is de planvorming en ontwikkeling meermaals voorgelegd en besproken in de erfgoedcommissie waarbij diverse adviezen zijn gegeven. In 2023 is een bezoek gebracht door vertegenwoordigers van de RCE en de commissie. Het plan heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De nieuwbouw sluit goed aan op de bestaande bollenschuur. De detaillering is grotendeels in orde. De voorgestelde kiepramen vindt de commissie niet passend bij het karakter van de bollenschuur vanwege de spiegeling van het glas wanneer deze openstaan. Zij ziet liever naar binnen draaiende deuren met een doorvalbeveiliging die de horizontale belijning van de andere droogdeuren subtiel benaderd. De moderniseringsslag hoeft daarbij niet verloren te gaan.

Daarnaast stelt de commissie enkele voorwaarden:

- Het schilderwerk uitvoeren in helderdere kleuren dan voorgesteld. Het CHG kan hiervoor geraadpleegd worden.
- De APP dakbedekking uitvoeren in leigrijs.
- In de detaillering van de vensters ligt de bovenregel (latei) iets naar voren ten opzichte van de stijlen. In de nieuwe vensters moet de



detaillering overeenkomen met de bestaande situatie.

- Het herstellen van de voegen dient met de historische voeg (kalkcement) gedaan te worden.
- De aluminium lekdorpel (detail 07) dient in kleur te worden uitgevoerd.

Conclusie: Aanhouden. Het plan kan in mandaat worden afgehandeld.

Het plan is naar aanleiding van het advies van de erfgoedcommissie aangepast en op 26 augustus 2024 is er positief geadviseerd door de welstandscommissie.

Het monument waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft geen religieuze bestemming.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen kan met betrekking tot dit onderdeel een positief besluit worden genomen.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Erfgoedverordening Teylingen 2018
- Monumentenregister website gemeente 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.