



gemeente
TEYLINGEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 25 januari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 woningen en het veranderen van bestaande in- en uitrit op de locatie Herenstraat 66-68g in Voorhout. Kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 4151. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-23-293753.

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:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg

Datum: 29 januari 2025

nummer: Z-23-293753

Verzonden: 29 januari 2025

Namens burgemeester en wethouders van Teylingen,

K.E. van der Meulen

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.

Inwerkingtreding

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 29 januari 2025 voor het project het bouwen van 16 woningen en het veranderen van bestaande in- en uitrit op de locatie Herenstraat 66-68g in Voorhout.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Procedureel.....	4
Het bouwen van een bouwwerk.....	6
1. Voorschriften.....	6
2. Nadere aanwijzingen.....	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
4. Toetsingsdocumenten.....	12
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	13
1. Voorschriften.....	13
2. Inhoudelijke beoordeling.....	13
3. Toetsingsdocumenten.....	15
Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.....	16
1. Voorschriften.....	16
2. Nadere aanwijzingen.....	16
2. inhoudelijke beoordeling.....	16
3. Toetsingsdocumenten.....	17

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 25-01-2023
003_21020_erfafscheiding leibomen	datum: 29-08-2024
003_21020_Terreininrichting_Herenstraat_incl_trafo_24-01-2024	datum: ontv: 29-01-2024
003_brandwerendheid en vluchtroutes 9517-BV-V1_1_24112022	datum: ontv: 12-04-2023
003_N0001_situatie met maatvoering_20240829	datum: ontv: 29-08-2024
003_N0100_Begane grond + 1e verdieping	datum: ontv: 12-04-2023
003_N0201_Gevels_20230412	datum: ontv: 12-04-2023
003_N0301_Doorsneden + dakplattegrond	datum: ontv: 12-04-2023
003_N0401_principe details_20230412	datum: ontv: 12-04-2023
003_N1001_Gezamenlijke berging_20230412	datum: ontv: 12-04-2023
003_N1002_overzicht bergingen_20230412	datum: ontv: 12-04-2023
003_N2201_BVO, GBO en VG oppervlakten 6126_00-N2201-20230116	datum: ontv: 25-01-2023
004_22200219r01a_Verdieping_milieuozonering_geur_20221124	datum: ontv: 13-07-2023
004_6126_kleuren_en_materialen_20230125_pdf	datum: ontv: 25-01-2023
004_6126_uitgangspunten_20230125	datum: ontv: 25-01-2023
004_6126-Machtiging_04-10-2022_pdf	datum: ontv: 25-01-2023
004_9517-R-V2_3-bouwbesluittoetsing_17012023	datum: ontv: 25-01-2023
004_A2514_2721_Archeologisch onderzoek Herenstraat_68 Voorhout_v1.3_juni2022	datum: ontv: 13-07-2023
004_A2514_2787_Archeologisch veldonderzoek_Herenstraat_68_v1.2_nov2022	datum: ontv: 13-07-2023
004_A2514-03_Rapport_quickscan_Wnb_Herenstraat_66_Voorhout_v1.2_20220523	datum: ontv: 13-07-2023
004_A2514-07 Ruimtelijke onderbouwing Herenstraat 66-68, Voorhout_rap4	datum: ontv: 24-10-2024
004_A2514-07_AERIUS_Bijlage_Herenstraat_66-68_Voorhout gebruiksfase	datum: ontv: 29-01-2024

004_A2514-07_AERIUS_Bijlage_sloop_en_aanlegfase_pdf	datum: ontv: 27-02-2023
004_A2514-07_Stikstof_berekening_Herenstraat_66-68_Voorhout_rap1_v1.3	datum: ontv: 29-01-2024
004_aanvrager reactie op aanvullende gegevens	datum: ontv: 12-04-2023
004_Abestonderzoek_grond	datum: ontv: 19-01-2024
004_BLVC_plan_Herenstraat_68_pdf	datum: ontv: 12-04-2023
004_ontgeuringsinstallatie uitblaas	datum: ontv: 25-01-2024
004_Vergunningencheck_Digitale_watertoets_20220506	datum: ontv: 13-07-2023
004_Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek	datum: ontv: 19-01-2022
005_F1_Maatvoering_fundering_18-11-2022_pdf	datum: ontv: 25-01-2023
005_fundering woonblok_en_kleine_bergingen_22-12-2022_pdf	datum: ontv: 15-02-2023
005_fundering_grote_berging_22-12-2022_pdf	datum: ontv: 15-02-2023
005_fundering_versie_1_pdf	datum: ontv: 15-02-2023
005_funderingsadvies	datum: ontv: 15-02-2023
005_maatvoering_fundering_berging_pdf	datum: ontv: 25-01-2023
005_Palenplan	datum: ontv: 15-02-2023
005_Plattegronden_doorsneden_pdf	datum: ontv: 25-01-2023
005_statistische berekening	datum: ontv: 15-02-2023
006_2024-000216 RO advies Herenstraat 66-68 2215KJ Voorhout	datum: ontv: 23-01-2024
006_2024-012530 RO advies reactie op zienswijzen Herenstraat 68 2215KJ Voorhout	datum: ontv: 01-10-2024
006_Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (TLG24-0166 - voor samenwerking SAM-55878)	datum: ontv: 02-09-2024
006_Adviesrapport brandweer VRHM	datum: ontv: 20-02-2023
006_Definitieve verklaring van geen bedenkingen Herenstraat 68	datum: ontv: 12-12-2024
006_Milieuadvies aangepaste stukken omgevingsvergunning Herenstraat 68 Voorhout	datum: ontv: 16-05-2023
006_Nota beantwoording zienswijzen OUP Herenstraat 68 Vhout	datum: ontv: 15-10-2024
006_ODWH-milieuadvies met Herenstraat 68 te Voorhout	datum: ontv: 28-08-2023
006_welstandsformulier	datum: ontv: 20-02-2023

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, voorzover nog niet ingediend.
- 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 22 maart 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 48 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 mei 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 47 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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

Ter inzage legging

Vanaf 23 mei 2024 tot en met 3 juli 2024 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In de bij dit besluit gevoegde Nota beantwoording zienswijzen zijn de ontvangen zienswijzen van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanvullende adviezen ingewonnen bij de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en de Omgevingsdienst West-Holland. Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning. Wel hebben de zienswijzen op onderdelen aanleiding gegeven tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het opnemen van voorwaarden in deze omgevingsvergunning.



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 artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat het daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Teylingen heeft bij besluit van 12 december 2024 een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan afgegeven.



Het 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 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 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. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) inclusief een inrichting van de bouwplaats dient ter goedkeuring te 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-23-293753**. 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.

3. 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.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen kunnen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze kunnen worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. In geval van paalmissstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. 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).
7. Het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan van de gemeente Teylingen. De Omgevingsdienst heeft op 8 december 2022 ingestemd met het plan van aanpak voor de verwijdering van de aanwezige asbestfragmenten op de bodem (kenmerk D2022-129740). In



deze instemming is aangegeven dat vijf werkdagen voor aanvang de datum van de werkzaamheden moet worden gemeld. Na afloop van de werkzaamheden dient een evaluatieverslag te worden ingediend.

8. Indien de werkzaamheden pas na 1 december 2024 worden uitgevoerd, is een actualisatie van het plan van aanpak noodzakelijk. Conform artikel 16.5 uit de Omgevingswet moet voor onderzoeken van ouder dan 2 jaar worden onderbouwd dat de gegevens van dat onderzoek nog actueel en bruikbaar zijn. Er dient daarom een actualisatie en/ of motivering conform de vereisten voor onderzoek opgenomen in paragraaf 5.2.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te worden aangeleverd. Voor deze actualisatie/ motivering kan gebruik gemaakt worden van het door de Omgevingsdienst ontwikkelde Formulier vooronderzoek.

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 een medewerker van bouw- en woningtoezicht 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.
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 u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.



9. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
10. Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit. Daar er plaatselijk sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde in de grond voor zink is sprake van de activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'. Hiervoor geldt zowel een meld- als een informatieplicht. Deze moeten voor de op de locatie geplande graafwerkzaamheden worden ingediend.
11. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Zorgplicht: De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de huismuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:
 - Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.
 - Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang zodat vleermuizen en andere nachttactieve dieren niet verstoord worden.
 - Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn.
 - Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
 - Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van beschermde soorten.

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 Dorp Voorhout en heeft de bestemmingen Gemengd – 1 en Waarde - Archeologie. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is ook gelegen in het paraplubestemmingsplan parkeren. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming.

aanduidingen

Enkelbestemming: Gemengd - 1

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

Bouwvlak (gedeeltelijk)

Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd - 1

Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde - 1

Maatvoering: maximum bouwhoogte: 4 m

Gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied 4

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1': uitsluitend detailhandel en dienstverlening en tevens de onder sub g genoemde voorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;



- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
- g. indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

5.2.2 Erfbebouwing

Algemene regels

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op het zij- en achtererf gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming 'Gemengd - 1' met een maximum van 100 m²;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen bij twee of meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde hoofdgebouwen

- k. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 m;
- l. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- m. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

- o. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
 - 1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 5.2.2. Zonderdelen e en f of onderdelen j en k gebouwd;
 - 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge Figuur D in artikel 1.101 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.

5.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van een hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
- c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;

Artikel 18 Waarde – Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving



De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

strijdigheden:

5.1 onder d: Het bouwplan is niet voor detailhandel of dienstverlening

5.2.1 onder a: Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd

5.2.1 onder b: Het gebouw wordt 7,98m hoog en dus hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 4m.

5.2.2 onder k: De bergingen (aangebouwd bijgebouw) komen tot 3,07m achter de achtergevel en dus verder dan de toegestane diepte van 3m.

5.2.3 onder a: De dakterrassen zijn niet gericht naar openbaar toegankelijk gebied.

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 februari 2023.

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 Dorp Voorhout
- paraplubestemmingsplan parkeren.
- Parkeernota Teylingen 2014

gebruiksoppervlakte: 782 m²

bruto vloeroppervlakte: woningen 1055 m² bergingen 65 m²

bruto inhoud: 3343 m³

bnr.	huisnr	GO	BVO	INH
1	66a	52,18 m ²	61,20 m ²	220,93 m ³
2	66b	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
3	66e	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
4	66f	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
5	68a	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
6	68b	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
7	68e	52,18 m ²	59,89 m ²	216,20 m ³
8	68f	52,18 m ²	61,20 m ²	220,93 m ³
9	66	45,58 m ²	75,14 m ²	210,44 m ³
10	66c	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
11	66d	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
12	66g	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
13	68	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
14	68c	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
15	68d	45,58 m ²	70,40 m ²	197,17 m ³
16	68g	45,58 m ²	75,14 m ²	210,44 m ³



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

1. Achter de achtertuinen van de percelen Herenstraat 74 t/m 80 dient een winterharde bladhoudende natuurlijke afscheiding die ten minste tot 5m hoog kan groeien (bijvoorbeeld leibomen) te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

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 Dorp Voorhout en heeft de bestemming Gemengd – 1 en Waarde - Archeologie.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

strijdigheden:

- 5.1 onder d: Het bouwplan is niet voor detailhandel of dienstverlening
- 5.2.1 onder a: Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd
- 5.2.1 onder b: Het gebouw wordt 7,98m hoog en dus hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 4m.
- 5.2.2 onder k: De bergingen (aangebouwd bijgebouw) komen tot 3,07m achter de achtergevel en dus verder dan de toegestane diepte van 3m.
- 5.2.3 onder a: De dakterrassen zijn niet gericht naar openbaar toegankelijk gebied.

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



Het project betreft geen geval als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en op grond van artikel 5, lid 1, mogen artikelen 2, 3 en 4 niet worden toegepast omdat het aantal woningen niet gelijk blijft.

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.

Beoordelingen:

Voor de motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing voorziet het plan in een goede ruimtelijke ordening en zijn er ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Ontwerpbeschikking Ter inzage

Vanaf 23 mei 2024 tot en met 3 juli 2024 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Nota beantwoording zienswijzen

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de ontvangen zienswijzen op ontwerp omgevingsvergunning van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanvullende adviezen ingewonnen bij de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en de Omgevingsdienst. Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning. Wel hebben de zienswijzen op onderdelen aanleiding gegeven tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het opnemen van voorwaarden in deze omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 de beantwoording van de zienswijzen vastgesteld en de voor de aanvraag vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 en voorwaarde winterharde en groenblijvende afscheiding

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend.

Conform de Nota beantwoording zienswijzen dient een winterharde en groenblijvende afscheiding te worden gerealiseerd en in stand gehouden ter hoogte van de percelen Herenstraat 74 t/m 80, een en ander conform het bij deze beschikking gevoegde



document '003_b1 NvB – Terreininrichting met groene afscheiding' en met inachtneming van de regels van het privaatrecht (burenrecht). Bedoelde afscheiding dient te worden gerealiseerd uiterlijk binnen 6 maanden na de oplevering van de woningen.

3. Toetsingsdocumenten

Naast de landelijke wetgeving zijn de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
- 'Woonprogramma Teylingen 2020-2024' en de 'Woningbehoefteraming 2021' van de Provincie Zuid-Holland
- Omgevingsvisie van Zuid-Holland
- Omgevingsverordening Zuid-Holland
- Omgevingsprogramma Zuid-Holland
- Regionale Structuurvisie 2020 (2009)
- Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017
- Structuurvisie Gemeente Teylingen "Duurzaam Bloeiend" 2030
- Woonprogramma 2020-2024 "Naar een evenwichtiger woningmarkt"
- Samen voor verduurzaming - Gemeente Teylingen
- Parkeernota Teylingen 2014
- Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen
- Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling



Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

1. Voorschriften

1. Het is niet toegestaan dat de geparkeerde auto uitsteekt buiten de eigen grond.
2. u voorkomt dat er schade ontstaat aan de weg of aan andere eigendommen van de gemeente of van derden;

2. Nadere aanwijzingen

1. Om gebruik te kunnen maken van de uitweg moeten wijzigingen worden aangebracht aan de openbare weg. Deze wijzigingen aan de openbare weg worden uitsluitend uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met onze opzichter wegen, bereikbaar via telefoonnummer 14 0252;
2. De kosten van de aanpassingen aan de openbare weg ten behoeve van de uitweg komen voor uw rekening. Eerst nadat u de kosten van aanleg hebt voldaan, wordt tot aanleg overgegaan
3. Het feitelijk beheer en onderhoud van de uitweg worden uitgevoerd door de gemeente, de kosten hiervan komen voor uw rekening;
4. Deze vergunning vrijwaart u niet van aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitweg.

2. inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e: Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om: een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Wabo Artikel 2.18: Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Algemene plaatselijke verordening artikel 2:12

Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

Overwegingen

a. Verkeersveiligheid

Uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken is gebleken dat het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht door het maken van een uitweg/inrit.



b. Behoud openbare parkeerplaatsen

Het realiseren van de gevraagde uitweg/inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

c. Aantasting openbaar groen

Er is geen sprake van (een onaanvaardbare) aantasting van het openbaar groen door het realiseren van de uitweg/inrit.

d. Tweede uitweg/inrit

Er is geen sprake van het realiseren van een tweede uitweg/inrit.

Adviezen

Voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is advies ingewonnen van de afdeling Buitenruimte.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan verleend worden onder de hierboven gestelde voorschriften.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Algemene plaatselijke verordening 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 onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk 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 bouw delen, 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.

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

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-335810
Datum collegevergadering:	5 november 2024
datum raadsvergadering:	12 december 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	J.Zandstra@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning bouw 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)" vast te stellen, inclusief e hierin voorgestelde wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
 2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68).
 3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.
-

Inleiding

Op 25 januari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 16 woningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68). De locatie staat plaatselijk bekend als "de oude Pluslocatie". De voormalige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dorp Voorhout (2012). Medewerking aan de aanvraag is uitsluitend mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure volgens artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wabo. In het kader van die procedure is een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad.

Op 14 maart 2024 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het plan afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van donderdag 23 mei t/m woensdag 3 juli 2024 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een (1) zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde nota van beantwoording. Vanwege het indienen van de zienswijze is een definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad.

Bestaand kader en context

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dit betekent dat de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is op deze aanvraag. Op basis van de Wabo is het college bevoegd om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het verlenen van planologische medewerking aan het plan is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het plan valt niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen waarvoor een dergelijke verklaring niet hoeft te worden aangevraagd. Dit is onder andere het geval voor bouwplannen in bestaand dorpsgebied tot maximaal 5 woningen.

Beoogd effect

Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning kan worden verleend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld en leiden tot wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan voorwaarden in de te verlenen omgevingsvergunning

In de Nota van beantwoording is zorgvuldig aandacht besteed aan de ontvangen zienswijze. Zo zijn er aanvullende adviezen gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Omgevingsdienst. Daarnaast is een bezonningstudie uitgevoerd. Ook zal met het oog op de privacy van indiener aan de te verlenen omgevingsvergunning een voorwaarde worden verbonden tot realisatie en instandhouding van een winterharde en blad houdende afscheiding met een hoogte van 3-4,5 meter. Tevens worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden ten aanzien van een verantwoorde en veilige sanering van de bodem en het naleven van de voorzorgsmaatregelen uit de ecologische quick scan. De zienswijze geeft daarnaast aanleiding tot aanvullingen en verbeteringen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan met meer aandacht voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan en een meer zorgvuldige afweging van de belangen in de omgeving van het plan. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt hierbij verwezen naar de Nota van beantwoording.

2.1 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het plan is gelet op de opgestelde ruimtelijke onderbouwing niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op diverse onderdelen verbeterd. Het plan voorziet met de sanering van de minder fraaie bedrijfsbebouwing en de bouw van 16 woningen op deze locatie in een duurzame, ruimtelijk-functionele invulling van de locatie die beter past in de omgeving en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Voorhout

2.2 Het plan voorziet in 16 extra huurwoningen

Het plan voorziet met de bouw van 16 woningen in huisvesting voor 16 huishoudens, waaronder 8 woningen in de sociale huur. De verhuur van deze woningen in het segment sociale huur is voor ten minste 20 jaar geborgd. De andere 8 woningen worden verhuurd in het vrije huursegment.

2.3 Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen met een plusje voor de omgeving

Op basis van de gemeentelijke Nota parkeerbeleid 2014 zijn voor de 16 woningen in totaal 24 parkeerplaatsen vereist (norm 1,5 parkeerplaats per woning). Initiatiefnemer realiseert op eigen terrein 26 parkeerplaatsen, een surplus van 2 parkeerplaatsen. Na realisatie van het plan houdt verhuurder 16 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar voor de huurders. De 10 parkeerplaatsen aan de zijde van de Herenstraat worden dan in eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente. Hiermee verkrijgt de gemeente zeggenschap over deze grond en krijgen de parkeerplaatsen een openbaar karakter en zijn mede beschikbaar voor de omgeving.

2.4 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist

Op basis van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, Bor is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen sluit logisch en consequent aan bij uw eerdere besluit van 14 maart 2024 tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het plan, uiteraard met inachtneming van de wijzigingen en voorwaarden naar aanleiding van de ontvangen zienswijze.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro

In dit geval is geen exploitatieplan vereist omdat het kostenverhaal is verzekerd via een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Zie onder "Financiële consequenties".

Kanttekeningen

1.1/2.1 Dit betekent niet dat indiener geen nadelige gevolgen van het plan kan ondervinden

De conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening betekent niet dat indiener (of een andere belanghebbende) geen nadelige gevolgen kan ondervinden van het plan, zoals een vermindering van uitzicht of privacy. Wel dat is afgewogen dat dit nadeel niet onevenredig is ten opzichte van andere bij het belang betrokken belangen, zoals het belang van extra woningen (volkshuisvesting) of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De adviezen van deskundige adviseurs, zoals de Omgevingsdienst of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit komt hierbij groot gewicht toe. Ook het treffen van maatregelen die nadelige gevolgen beperken, zoals een groene afscheiding, kan van belang zijn. Voor zover eventuele nadelige gevolgen zich concreet laten vertalen in een waardevermindering van onroerend goed, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek. Een dergelijk verzoek wordt behandeld volgens de geldende procedureverordening. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek vindt een vergelijking plaats van de planologische regimes en wordt onder meer rekening gehouden met de eventuele voorzienbaarheid een als gangbaar (normaal) te beschouwen maatschappelijk risico.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin voor de gemeente het verhaal van plankosten en eventuele planschadevergoedingen is geborgd. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is leges verschuldigd overeenkomstig de Legesverordening.

Juridisch kader

Artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wabo, artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 eerste lid Bor. Dit betreft de bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Artikel 6.12 Wro bevat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals voor dit plan middels een anterieure overeenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie

Nadat uw raad definitief heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen en publiceren. Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep open bij de bestuursrechter.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit (BENG) met op onderdelen een kleine plus.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Zienswijze (geanonimiseerd)
- Definitieve verklaring van geen bedenkingen
- Ruimtelijke onderbouwing en bijlagen, waaronder ontwerptekeningen van het bouwplan
- Terreininrichting parkeerterrein

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 5 november 2024 met als onderwerp
Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro),

Besluit:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning bouw 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68)" vast te stellen, inclusief de hierin voorgestelde wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing en de aan de definitieve omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.
2. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, Besluit omgevingsrecht (Bor) en overeenkomstig de "definitieve verklaring van geen bedenkingen", te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de bouw van 16 woningen op de locatie tussen Herenstraat 64b en 70 in Voorhout (voorheen Herenstraat 68).
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

Bijlage: definitieve verklaring van een bedenkingen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-12-2024

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 18-12-2024

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter



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

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

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

De raad van de gemeente Teylingen,

Overwegende dat:

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

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

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

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024.

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-12-2024

Mevr. M. van Egeraat
griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 18-12-2024

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter