

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 25 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 40 tijdelijke (20 jaar) sociale huurwoningen op de locatie Teylingerdreef (voormalig baggerdepot), Voorhout. Kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie B, nummer 7219. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001258.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 tot en met 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend **voor een periode van 20 jaar**, 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
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Datum: 15 januari 2025

nummer: Z2023-00001258

verzonden: 15 januari 2025

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Teylingen

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

Beroep kan worden ingesteld door:

Belanghebbenden;

Niet belanghebbenden wanneer hij of zij:

- Tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend;
- Kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen;
- Bezwaar heeft tegen de wijzigingen die zijn aangebracht bij het vaststellen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit

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.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van 20 jaar vanaf het in werking treden van dit besluit.

Inhoudsopgave



De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor een periode van 20 jaar, verleend op 15 januari 2025 voor het project het bouwen van 40 tijdelijke (20 jaar) sociale huurwoningen op de locatie Teylingerdreef (voormalig baggerdepot), Voorhout.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Proceduureel.....	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen.....	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
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.....	13
Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.....	14
1. Voorschriften.....	14
2. Nadere aanwijzingen.....	14
3. Inhoudelijke beoordeling.....	14
4. Toetsingsdocumenten.....	16



Overige bijgevoegde documenten

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

bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
8310517_1703511441490_papierenformulier.pdf	001_aanvraagformulier	25 december 2023
8310517_1703509829164_a_231220-23022_TeydelijkVoorhout_B06_details.pdf	003_B06_details.pdf	25 december 2023
513-VO-TEK-002-Nieuwe situatie-CON7.pdf	003_Tekening_Nieuwe_Situatie	12 juli 2024
a_240709_StekWonen Voorhout_D02 beganegron.pdf	003_Tekeningen_D02-Beganegron	10 juli 2024
240524 Tydelijk Voorhout D03-1e Verdieping.pdf	003_Tekeningen_D03-1e Verdieping	24 mei 2024
240524 Tydelijk Voorhout D04-2e Verdieping.pdf	003_Tekeningen_D04-2e Verdieping	24 mei 2024
240524 Tydelijk Voorhout D05-Gevels.pdf	003_Tekeningen_D05-Gevels	24 mei 2024
Tijdelijke woningen Teylingerdreef-Ruimtelijke onderbouwing_vastgesteld_1_Bijlagen.pdf	004_Ruimtelijke onderbouwing_vastgesteld_1_Bijlagen	15 juli 2024
Tijdelijke woningen Teylingerdreef-Ruimtelijke onderbouwing_vastgesteld_1_Toelichting.pdf	004_Ruimtelijke onderbouwing_vastgesteld_1_Toelichting	15 juli 2024
24.05.16 Peutz rapport akoetisch onderzoek Teylingerdreef O 16688-3-RA (aanpassingen ODWH).pdf	004_Akoetisch onderzoek Teylingerdreef O 16688-3-RA (aanpassingen ODWH)	
Ondertekend verkl v geen bedenkingen omgevingsvergunning 40 tijdelijke woningen Teydelijk.pdf	004_VVGB_ondertekend	12 juli 2024

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

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



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.

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:

- De Welstandscommissie

Vormvrij m.er. beoordelingsbesluit Omgevingsdienst West-Holland

De Omgevingsdienst heeft op 24 oktober 2023 een vormvrij m.er. beoordelingsbesluit (kenmerk D2023-093403) afgegeven ten behoeve van het plan. Er zijn geen significante nadelige gevolgen van het plan voor het milieu vastgesteld.

Besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met het verlenen van deze vergunning wordt een besluit hogere waarde worden vastgesteld en gepubliceerd. Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbesluit Hogere Waarde is een zienswijze op het ontwerpbesluit ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit Hogere waarde ten opzichte van het ontwerp inhoudelijk aan te passen.



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 1 juli 2024, onder voorwaarden, een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan afgegeven.

Het betreft de volgende voorwaarden:

- Vanwege het aangrenzend bollenteeltgebied en het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, moet aan de kant van het bollenteeltgebied een aaneengesloten jaarrond blad houdende windhaag worden geplaatst aan de rand van de locatie en deze moet in stand wordt gehouden. Aan de omgevingsvergunning moet een extra voorschrift worden verbonden dat de windhaag aan beide zijden moet worden doorgetrokken tot het einde van het terrein en een minimale hoogte van 2,5 meter moet krijgen.
- Naast de 40 aan te leggen parkeerplaatsen, moet voor 4 parkeerplaatsen een reservering aangehouden in het openbare gebied, zodat deze in geval van parkeernood in de toekomst alsnog als parkeerplekken kunnen worden gebruikt. Middels jaarlijkse monitoring van de parkeersituatie achteraf kan worden bepaald of het parkeeraanbod voldoet aan de vraag, of dat de reserveringsplekken alsnog als parkeerplaatsen moeten worden aangewend.

De voorwaarden zijn als voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd.

Ter inzage legging

Van 23 juli 2024 tot en met 2 september 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden gestart op het moment dat de gegevens met betrekking tot de brandveiligheid zijn aangeleverd en goedgekeurd door de Veiligheidsregio Hollands Midden.
2. Het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de geluidwerende voorzieningen zoals beschreven in bijlage 1 van de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.
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.Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z2023-00001258**. 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. 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.

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 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. 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.
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. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitloogbare materialen worden gebruikt.
10. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
11. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
12. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
13. 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.
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.

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 1^e Herziening' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 2' en 'Waarde – Archeologie 5 en 7. Daarnaast is de functieaanduiding 'Baggerspeciedepot' van toepassing. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is ook gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee vooralsnog in strijd. Het bouwplan voldoet wel aan het ontwerpparkeerbeleid dat inmiddels ter inzage heeft gelegen.

Beoordelingen:

De aanvraag betreft het realiseren van 40 huurwoningen voor een duur van 20 jaar.

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' bestemde gronden zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bollenteeltbedrijf), behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de bij deze bestemming horende voorzieningen. Wonen is op deze gronden niet toegestaan. Op gronden met de specifieke aanduiding 'Baggerspeciedepot' is enkel een baggerspeciedepot toegestaan.

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. 3 juni 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 1^e Herziening'
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'
- Welstandsnota gemeente Teylingen

gebruiksoppervlakte: circa 1300m²

bruto vloeroppervlakte: circa 1300 m²

bruto inhoud: circa 4945 m³



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

- Aan de balustrade van de galerij van het noordelijke en het middelste bouwblok is voorzien in verschillende glazen schermen die ter hoogte van de ramen en deuren van de appartementen in de oostgevel aangebracht worden.
- In het verlengde van de westgevel van het zuidelijke bouwblok is een geluidscherm met een breedte van 6 meter voorzien.
- De beschreven geluid reducerende maatregelen moeten in stand gehouden worden.
- Ter plaatse van de ramen aan de galerijzijde van het noordelijke en het middelste bouwblok wordt verbeterde kierdichting toegepast.
- Er worden zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de woning(en) een maximaal geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 33 dB wordt bereikt (aandachtspunt vanuit andere regelgeving)
- Vanwege de vliegroute van de (gewone dwerg)vleermuis, moet de bomenrij langs de watergang aan de oostzijde van het perceel behouden blijven en mag er geen kunstlicht schijnen op de bomen en de watergang;
- Vanwege het aangrenzend bollenteeltgebied en het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, moet aan de kant van het bollenteeltgebied een aaneengesloten jaarrond blad houdende windhaag worden geplaatst aan de rand van de locatie en deze moet in stand wordt gehouden. De windhaag moet aan beide zijden worden doorgetrokken tot het einde van het terrein en moet een minimale hoogte krijgen van 2,5 meter.
- Naast de 40 aan te leggen parkeerplaatsen, moet voor 4 parkeerplaatsen een reservering aangehouden in het openbare gebied, zodat deze in geval van parkeernood in de toekomst alsnog als parkeerplekken kunnen worden gebruikt. Middels jaarlijkse monitoring van de parkeersituatie achteraf kan worden bepaald of het parkeeraanbod voldoet aan de vraag, of dat de reserveringsplekken alsnog als parkeerplaatsen moeten worden aangewend.
- Er moet een aantal verkeerstechnische aanpassingen worden gedaan, overeenkomstig het vermelde in de ruimtelijke onderbouwing.

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

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen 1^e Herziening' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 2' en 'Waarde – Archeologie 5 en 7. Daarnaast is de functieaanduiding 'Baggerspeciedepot' van toepassing. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is ook gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee vooralsnog in strijd. Het bouwplan voldoet wel aan het ontwerp parkeerbeleid dat inmiddels ter inzage heeft gelegen.

Beoordelingen:

De aanvraag betreft het realiseren van 40 huurwoningen voor een duur van 20 jaar. De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' bestemde gronden zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (bollenteeltbedrijf), behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de bij deze bestemming horende voorzieningen. Wonen is op deze gronden niet toegestaan. Op gronden met de specifieke aanduiding 'Baggerspeciedepot' is enkel een baggerspeciedepot toegestaan.

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

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

Beoordelingen:

Voor de motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen voor het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn 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.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2024, onder (de hiervoor vermelde) voorwaarden, een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan. Het plan kan om deze reden ter inzage worden gelegd (zienswijzeprocedure).



Tijdelijke vergunning

De vergunning is aangevraagd voor een termijn van 20 jaar. Het is aannemelijk dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen.

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:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen 1^e Herziening'
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'
- Ruimtelijke onderbouwing toelichting en bijlage datum 14 juli 2024



Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder b)

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op het werkterrein moet gedurende de werkzaamheden aanwezig zijn en op het verzoek van het team Toezicht en Handhaving ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
2. Het team Toezicht en Handhaving dient tenminste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden alsmede het beëindigen van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld.

2. Nadere aanwijzingen

1. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed verplicht (vondstmelding via AR-CHIS);
2. In geval bij de werkzaamheden 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. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de infoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456).

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.11 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met:

- a. het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit, of;
- b. de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

In afwijking van hiervan kan een omgevingsvergunning worden verleend indien dat door toepassing van artikel 2.12 mogelijk is.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen 1^e Herziening' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 2' en 'Waarde – Archeologie 5 en 7. Daarnaast is de functieaanduiding 'Baggerspeciedepot' van toepassing. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.



Beoordelingen:

Op grond van artikel 63.3.1 en 64.3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen 1^e Herziening' is het verboden de gevraagde graafwerkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

Volgens artikel 63.3.3 en 64.3.3 van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend als

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Bij de aanvraag is een archeologisch rapport toegevoegd. Deze is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

Een omgevingsvergunning voor de aanlegactiviteit kan worden verleend nu is gebleken dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Beheersverordening

Voor het gebied waarin de werkzaamheden plaatsvinden, is geen beheersverordening vastgesteld.

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de werkzaamheden plaatsvinden, is geen exploitatieplan vastgesteld.

Provinciale verordening en amvb Ruimte

De werkzaamheden zijn 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. Er is geen aanwijzing door rijk of provincie.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk of werkzaamheden" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen 1^e Herziening'
- Archeologisch rapport



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.