



gemeente
TEYLINGEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

aanvrager : H & B Bouw Holding B.V.
adres : Rijksstraatweg 50
plaats : 2171 AM Sassenheim
voor : het realiseren van 33 appartementen en 6 rijwoningen
ingekomen op : 1 december 2016
registratienummer : 20161545
op de locatie : Van Duvenvoordestraat/Van Leydenstraat en
Herenweg/Lockhorstlaan in Warmond
kadastraal bekend : gemeente Warmond, sectie D nummer 4754,

Besluit

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

De omgevingsvergunning **treedt pas in werking** zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), zie advies ODWH 4-6-2018.

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:

- bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

datum: 17 januari 2019 nummer: 20161545
verzonden:

Namens burgemeester en wethouders van Teylingen,

Peter Winters
Team Vergunningen
Afdeling Gemeentewinkel

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzenddatum) beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat deze is bekend gemaakt. 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.

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



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 17 januari 2019 aan H & B Bouw Holding B.V. voor het project het realiseren van 33 appartementen en 6 rijwoningen op de locatie Van Duvenvoordestraat/Van Leydenstraat en Herenweg/Lockhorstlaan in Warmond.

OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Inhoudsopgave	2
Procedureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.	6
1. Voorschriften	6
2. Nadere aanwijzingen	6
3. Inhoudelijke beoordeling	7
4. Toetsingsdocumenten	8
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.	10
1. Voorschriften	10
2. Inhoudelijke beoordeling	10
3. Toetsingsdocumenten	14

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum ontv: 01-12-2016
003_1e verdieping 33 app 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
003_2e verdieping 33 app 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
003_app 1e verdieping 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_app 2e verdieping 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_app begane grond 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_app bergingen (2) 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_app bergingen 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_app dakverdieping 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_begane grond 33 app 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
003_bergingen app	datum ontv: 17-10-2017
003_bergingen woningen	datum ontv: 17-10-2017
003_bestaande situatie 20-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_bestektekoning woningen 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
003_bouwbesluit gegevens woningen 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
003_Brandveiligheid 6 won	datum ontv: 14-12-2017
003_dakaanzicht woningen	datum ontv: 17-10-2017
003_detail trap	datum ontv: 07-12-2017
003_details app	datum ontv: 17-10-2017
003_details woningen 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
003_gevel tekening app	datum ontv: 23-10-2017
003_matenplan garage woning 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
003_situatie 24-07-2018	datum ontv: 24-07-2018
003_situatie brandveiligheid definitief 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
003_tekening tuinmuur	datum ontv: 07-03-2018
003_verkaveling 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
004_aanneemsom 33 Appartementen	datum ontv: 24-07-2018
004_aanneemsom 6 woningen	datum ontv: 24-07-2018
004_akoestisch onderzoek 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018



004_Bijlage 10 Wateradvies Hoogheemraadschap	datum ontv: 03-07-2018
004_bijlage 12 Ontvangstbevestiging aanvraag ontheffing Wnb	datum ontv: 04-07-2018
004_Bijlage 1a Bodemonderzoek	datum ontv: 22-06-2018
004_bijlage 1b Asbestonderzoek	datum ontv: 20-06-2018
004_Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	datum ontv: 16-03-2018
004_Bijlage 3a Akoestisch onderzoek	datum ontv: 14-04-2017
004_Bijlage 3b Akoestisch onderzoek, aanvullend	datum ontv: 22-01-2018
004_Bijlage 3c Vergelijking reflectiegeluid	datum ontv: 31-07-2018
004_Bijlage 4a Ecologie, quickscan	datum ontv: 30-09-2016
004_Bijlage 4b Ecologie, quickscan	datum ontv: 15-11-2017
004_bijlage 5 Ruimtelijk ontwerp	datum ontv: 01-05-2018
004_Bijlage 6 Communicatie omwonenden	datum ontv: 30-07-2018
004_Bijlage 7 M.e.r.-beoordelingsbesluit	datum ontv: 12-03-2018
004_bijlage 8 Bezonningsstudie	datum ontv: 03-07-2018
004_Bijlage 9 Besluit hogere waarden	datum ontv: 03-07-2018
004_Bouwbesluit toets woningen 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
004_EPG-ber 33 app	datum ontv: 17-10-2017
004_EPG-ber_6 woningen	datum ontv: 22-12-2016
004_gevelgeluidwering appartementen	datum ontv: 23-10-2017
004_gevelgeluidwering woningen 24-01-2018	datum ontv: 23-01-2018
004_kleur en materialenstaat ext - appartementen	datum ontv: 23-10-2017
004_kleur en materialenstaat ext - woningen	datum ontv: 23-10-2017
004_Nota van beantwoording zienswijzen 8 augustus 2018 inclusief 3 bijlagen	datum ontv: 15-08-2018
004_Quickscan Flora en Fauna	datum ontv: 15-11-2017
004_rapport brandveiligheid definitief 06-02-18	datum ontv: 06-02-2018
004_Ruimtelijke Onderbouwing 30 juli 2018	datum ontv: 15-08-2018
004_toets bouwbesluit appartementen	datum ontv: 17-10-2017
004_verken en aanvull. bodemonderzoek	datum ontv: 24-01-2017
004_verklaring van geen bedenking 14 augustus 2018	datum ontv: 14-08-2018
004_Verklaring van geen bedenkingen	datum ontv: 13-03-2018
006_advies brandweer 07-03-2018	datum ontv: 07-03-2018
006_advies monumentencommissie	datum ontv: 19-03-2018
006_Advies ODWH 4-6-2018 verkennend bodemonderzoek asbest	datum ontv: 05-06-2018
006_advies welstand	datum ontv: 06-03-2017
006_Beschikking Wnb	datum ontv: 12-12-2018

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.

Let op:

Er is een ontwerpberekening ingediend, maar de definitieve berekening moet nog worden ingediend.



Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 1 december 2016 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

aanvrager : H & B Bouw Holding B.V.
adres : Rijksstraatweg 50
plaats : 2171 AM Sassenheim

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het realiseren van 33 appartementen en 6 rijwoningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor het volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect:

- bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

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. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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.

Verlengen beslistermijn

Het beslistermijn is op 14-12-2017 met 6 weken verlengd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 Ministeriële 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:

- welstandscommissie



Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat het daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van de gemeente Teylingen met het verzoek om te reageren.

Op 30 maart 2017 hebben wij van de raad van de gemeente Teylingen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van voldoende en kwalitatieve sociale huurwoningen en de geringe mate van afwijking van het vigerende bestemmingsplan bereidheid is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de nu voorliggende onderbouwing blijkt de sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op 14 augustus 2018 heeft de raad van de gemeente Teylingen een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het project 33 appartementen en 6 rijwoningen aan de Herenweg e.o. in Warmond met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen. Zie in de bijlagen.

Ter inzage legging

Tussen 15 maart 2018 en 26 april 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking en de concept verklaring van geen bedenkingen van de raad (30 maart 2017) ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De samenvattingen van zienswijzen en de reacties op de zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen 8 augustus 2018, zie in de bijlagen.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

Voor deze activiteit worden de volgende voorschriften gesteld:

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels.
2. De **brandveiligheid** uitvoeren conform de brandveiligheidsrapportage, opgesteld door Adviesburo Lieveense CSO, met projectcode 16A064 / documentcode 16A064.RAP006.ML.ML / versiedatum 1 februari 2018 (status definitief). Zie de stukken in de bijlagen.
3. Uiterlijk drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal- en houtconstructies dienen constructieberekeningen en tekeningen waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de constructies voldoen aan het Bouwbesluit, ter goedkeuring te worden overgelegd bij de afdeling gemeentewerken, team Bouwtoezicht. Deze gegevens kunt u sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **20161545**. Via de post kunt u ze sturen naar postbus 149, 2215 ZJ Voorhout. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen en berekeningen van ons terug heeft ontvangen.
4. Er moet ter goedkeuring van bouwtoezicht worden aangetoond, dat de grond voldoende draagkrachtig is voor de gekozen funderingswijze.
5. Uiterlijk drie weken voor het aanbrengen van installaties dienen berekeningen, tekeningen en overige gegevens waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de installaties voldoen aan het Bouwbesluit, ter goedkeuring te worden overgelegd bij de afdeling gemeentewerken, team Bouwtoezicht. Deze gegevens kunt u sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **20161545**. Via de post kunt u ze sturen naar postbus 149, 2215 ZJ Voorhout. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen en berekeningen van ons terug heeft ontvangen.
6. Voordat u met de werkzaamheden van de gevel mag beginnen, dient u aan de hand van een geluidsisolatieberekening van de gevel aan te tonen, dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van weg- en railverkeer in de nabijheid van het pand conform de eis uit het Bouwbesluit t.w. maximaal 35 dB(A) bedraagt.
7. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,5 m² K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6 m² K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,5 m² K/W bedragen.
8. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
9. Voor de aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling gemeentewerken, team Bouwtoezicht.
10. Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mag dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.

2. Nadere aanwijzingen

Aan de afdeling Gemeentewerken, team Bouwtoezicht moet door u kennis worden gegeven van:



- * De start van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'bouwen en verbouwen-> Vergunningen en meldingen -> Bouwmelding' te gebruiken;
- * De start van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van tevoren;
- * De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van tevoren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
- * De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing;
- * De gereedmelding van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'bouwen en verbouwen-> Vergunningen en meldingen -> Bouwmelding' te gebruiken

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door de afdeling Gemeentewerken, team Bouwtoezicht (voor zover van toepassing) de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.

Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.

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.

Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.

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.

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. (gebruik in strijd met een bestemmingsplan);
- 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

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn volgens het kwaliteitsmodel Teylingen 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.

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

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Warmond', vastgesteld op 17 december 2009, gedeeltelijk in werking getreden op 4 mei 2010. De vigerende bestemmingen zijn 'Wonen' en 'Tuin'. Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De aanvraag betreft 33 sociale huurappartementen en zes grondgebonden rijwoningen, hiervoor worden 32 appartementen gesloopt. De afwijking tussen aanvraag en bestemmingsplan zit op de overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' en deels 'Tuin', de functie wonen blijft gehandhaafd. Een deel van het plangebied, aan de zuidzijde van de Herenweg, ligt binnen de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.

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. 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".

Het uiterlijk van het bouwplan is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 12-03-2018.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan (indien ook de activiteit afwijken bestemmingsplan wordt verleend) de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- toetsrapport Bouwbesluit
- advies brandweer
- advies milieudienst bodem
- advies welstandscommissie



bouwkosten	: € 3.500.000,00 (excl. btw)		
gebruiksoppervlakte	: appartement	01	= 78 m ²
		02 t/m 09	= 70 m ²
		10	= 69 m ²
		11	= 57 m ²
		12	= 61 m ²
		13 + 14	= 58 m ²
		15 t/m 17	= 55 m ²
		18	= 56 m ²
		19 t/m 23	= 55 m ²
		24	= 63 m ²
		25	= 76 m ²
		26	= 77 m ²
		27	= 55 m ²
		28	= 76 m ²
		29 t/m 31	= 77 m ²
gebruiksoppervlakte	: appartement	32 + 33	= 55 m ²
bruto vloeroppervlakte	: 4258 m ² (oude bruto vloeroppervlakte 0 m ²)		
bruto inhoud	: 12563 m³ (oude bruto inhoud 0 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.

1. Voorschriften

- Indienen van een asbestonderzoek volgens de NEN 5707.
- Aanvullen van het onderzoek archeologie ter goedkeuring.
- Aan de in het besluit Hogere grenswaarden genoemde voorwaarden dient te worden voldaan.
- Het metselwerk ter beoordeling voorleggen aan de monumentencommissie.

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.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Overwegingen

Inleiding

Op 1 december 2016 is vergunning aangevraagd voor het realiseren van 33 sociale huurappartementen en 6 grondgebonden eengezinswoningen op de locatie Van Duvenvoordestaat, Herenweg/ Lcokhorstlaan te Warmond.

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Provinciaal beleid

De aanvraag past in de Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland.



Gemeentelijk beleid

Uit de structuurvisie Teylingen blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als 'Warmond, behoud en vernieuwing woongebied'. De inzet is dan ook op behoud en versterking van de vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed. Er zal in beperkte mate aanvullende woningbouw plaatsvinden in kleinschalige projecten die het karakter van het dorp versterken. Dit laatste is aan de orde.

Het gaat om een herstructurering van bestaand stedelijk woongebied. De huidige woonfunctie blijft gehandhaafd en er worden slechts 7 woningen toegevoegd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Warmond', vastgesteld op 17 december 2009, gedeeltelijk in werking getreden op 4 mei 2010. De vigerende bestemmingen zijn 'Wonen' en 'Tuin'. Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De aanvraag betreft 33 sociale huurappartementen en zes grondgebonden rijwoningen, hiervoor worden 32 appartementen gesloopt. De afwijking tussen aanvraag en bestemmingsplan zit op de overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' en deels 'Tuin', de functie wonen blijft gehandhaafd. Een deel van het plangebied, aan de zuidzijde van de Herenweg, ligt binnen de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten te verklaren in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 33 sociale huurappartementen en 6 grondgebonden woningen op de locatie Van Duvenvoordestraat. Van Leydenstraat en Herenweg/Lockhorstlaan in Warmond, ontvangen 1 december 2016 (zie bijlage).

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

Wonen/woonvisie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Dit initiatief is opgenomen in bijlage 4 van de Woonvisie Teylingen 2015-2020.

Parkeren

Het voorliggende initiatief is getoetst. Er is sprake van vervanging van bestaande woningen, waarvoor in de bestaande situatie parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er worden 6 nieuwe woningen gerealiseerd. Per nieuwe grondgebondenwoning eist het gemeentelijke beleid de aanleg en in stand houding van 1,8 parkeerplaats, voor een appartement geldt een norm van 1,5 parkeerplaats. In totaal zijn op grond van het parkeerbeleid 60 parkeerplaatsen nodig voor de woningen zelf en eventuele bezoekers ($33 \times 1,5 + 6 \times 1,8 = 49,5 + 10,8$). In de huidige situatie zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig, zodat er 12 extra plaatsen moeten worden gerealiseerd. Er worden in het plan 7 openbare parkeerplaatsen op het parkeerplein Lockhorstlaan aangelegd. Verder worden in de nieuwe situatie 9 haakse openbare parkeerplaatsen gerealiseerd aan de van Duvenvoordestraat. Het plan komt tegemoet aan de parkeernormen van de gemeente. Het aspect verkeer – parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeersveiligheid

De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie voldoende. Het bouwplan zorgt niet voor een relevante wijziging.

**Bedrijven en milieuzonering, lucht, externe veiligheid,**

Het plan is uitvoerbaar op deze onderdelen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit verder toegelicht.

Geluid

Uitvoerbaar op dit onderdeel. Voor wegverkeersgeluid wordt tegelijk met deze vergunning een hogere waarde besluit opgesteld en verleend. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit verder toegelicht.

Bodem

Onderzoeken voldoen. Wel deint er vanwege recentelijk verscherpte regelgeving ten aanzien van asbest in puin houdende bodem vormt dit een aandachtspunt. Er moet nog een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 (laatste versie) worden verricht om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken. Dit is als voorwaarde opgenomen.

Archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op dit moment.

Ecologie

Om uit te kunnen sluiten dat er geen nestplaatsen van de huismus en/of gierzwaluw in de te slopen bebouwing aanwezig is dient alsnog een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Naast onderzoek naar nestplaatsen dient tevens te worden onderzocht of de rest van plangebied mogelijk een essentiële functie heeft voor de huismus (o.a. foerageergebied, schuilmogelijkheden).

Op 11-12-2018 is ontheffing verleend in de beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming voor het nieuwbouwplan, zie de bijlagen.

Stedenbouwkundig advies

De aanvraag voegt zich goed in de bestaande ruimtelijke structuur en wordt daarmee als passend beoordeeld. Er is sprake van verdichting, die qua massa en vormgeving zich goed voegt in haar omgeving.

De vormgeving en massa zijn zorgvuldig vormgegeven. Daarnaast wordt er door het nieuwe bouwplan een stedenbouwkundige koppeling gemaakt met de hoofdas van Warmond, de Herenweg wat als positief wordt beoordeeld.

Duurzaamheid

De bestaande portiekflats zijn aan het eind van hun economische levensduur. Vernieuwing van de woningen levert woningen op die minder energie verbruiken en daarmee duurzamer zijn. Daarnaast zijn de appartementen levensloopbestendig wat ook kan worden gezien als een duurzaamheidsmaatregel.

Advies hoogheemraadschap

De voorgestelde inrichting heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse en het verhard oppervlak neemt met minder dan 500 m² toe (huidige oppervlakte is ca. 1200 m², toekomstige oppervlakte is ca. 1600 m²). Conform de eisen van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is alleen compensatie nodig als het verharde oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt. Op 13 oktober 2016 is het project aangemeld via het watertoetsloket. Het Hoogheemraadschap verzoekt de plannen in te dienen bij het Hoogheemraadschap omdat er mogelijk waterbelangen bij betrokken zijn.



De plannen worden nog ingediend bij het Hoogheemraadschap. Uitgangspunt is vooralsnog dat het waterbelang op juiste wijze bij de planvorming is betrokken en geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Compensatie voor het aspect water is naar verwachting ook niet aan de orde.

Planschade

Er is in maart 2018 een anterieure overeenkomst gesloten waarbij een planschadeovereenkomst in is opgenomen.

Beschermd dorpsgezicht:

Volgens artikel 20 - Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming), lid 1, zijn de voor Beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen. De genoemde ontheffing mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- b. voordat ontheffing wordt verleend wordt de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd.

De monumentencommissie heeft op 09-03-2018 een positief advies gegeven, onder voorwaarde dat het metselwerk ter beoordeling wordt voorgelegd.

Mede gezien het advies van de monumentencommissie wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd Dorpsgezicht.

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.

Zienswijzen

De samenvattingen van zienswijzen en de reacties op de zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen 8 augustus 2018, zie in de bijlagen.

Conclusie

Wel medewerking verlenen aan het bouwplan met toepassing van 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Daarbij de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen:

1. Bodem. Er nog een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 (laatste versie) worden verricht om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken.
2. Archeologie. Voor de definitieve vergunningverlening wordt het onderzoek aangevuld en voorgelegd ter goedkeuring. Op dat moment bestaat namelijk

duidelijkheid over de bouwwijze, (aantal, locatie en diepte palen) en de vraag of inderdaad proefsleuven nodig zijn.



3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland
- Structuurvisie Teylingen
- Bestemmingsplan 'Kom Warmond'
- Woonvisie Teylingen 2015-2020
- Parkeernota



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 handhaving, openbare orde en veiligheid van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente 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 handhaving, openbare orde en veiligheid moet door u kennis worden gegeven van:

- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'digitale balie - formulieren - melden bouwwerkzaamheden' te gebruiken;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'bouwen en verbouwen-> Vergunningen en meldingen -> Bouwmelding' te gebruiken.

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, schafteet, 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. Deze melding kunt u digitaal doen via onze website: www.teylingen.nl. Daar vindt u onder digitale balie>formulieren> onder de kop "Wonen en woonomgeving" de melding gebruik openbare grond of openbaar groen digitaal. 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 in onze regelingenbank via: <http://teylingen.regelingenbank.nl>

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een kennisgeving rioolaansluiting bij de afdeling Gemeentewinkel van de gemeente Teylingen indienen. Het formulier is te downloaden via onze website www.teylingen.nl 'digitale balie – formulieren – rioolaansluiting'.

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.