



gemeente
TEYLINGEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 23 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe bedrijfsruimte en het legaliseren van de bestaande werktuigloods op de locatie Frank van Borselenlaan 13a in Voorhout. Kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie B, nummer 7237. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-201812.

Besluit

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

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

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

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

Datum: 17 augustus 2022

nummer: Z-21-201812

verzonden: 17 augustus 2022

Namens burgemeester en wethouders van Teylingen,

Ingrid Roelofs
Team Vergunningen, Publieksservice

Beroep

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



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 17 augustus 2022 voor het project het bouwen van een nieuwe bedrijfsruimte en het legaliseren van de bestaande werktuigloods op de locatie Frank van Borselenlaan 13a in Voorhout.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	
Besluit	1
Inhoudsopgave	2
Procedureel	3
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
1. Voorschriften	5
2. Nadere aanwijzingen	5
3. Inhoudelijke beoordeling	6
4. Toetsingsdocumenten	7
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	8
1. Voorschriften	8
2. Inhoudelijke beoordeling	8
3. Toetsingsdocumenten	14

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 23-07-2021
003_N_04-detail_pdf	datum: ontv: 23-07-2021
003 situatietekening N01 17092021	datum: ontv: 17-09-2021
003 constructietekening fundering, kap en riolering N05 17092021	datum: ontv: 17-09-2021
003 plattegronden N02 17092021	datum: ontv: 17-09-2021
003 tekening 20220105 Gebr.Reeuwijk DO01 Overkapping	datum: ontv: 06-01-2022
003 gevelaanzichten en doorsneden nieuw	datum: ontv: 27-01-2022
004_bedrijfsgegevens aanvrager	datum: ontv: 23-07-2021
004 Aerius berekeningen conform de nieuwe regeling	datum: ontv: 11-03-2022
004 verklaring van geen bedenkingen	datum: ontv: 19-05-2022
004 Permanente vuurlast kas	datum: ontv: 17-09-2021
004 Ruimtelijke onderbouwing versie 10-03-2022,	datum: ontv: 11-03-2022
006 welstand	datum: ontv: 31-01-2022
006 Advies ODWH, Frank van Borselenlaan 13, te Voorhout	datum: ontv: 18-03-2022
006 Agrarisch advies Clevin, Frank van Borselenlaan 13	datum: ontv: 07-04-2021
006 aanvullend advies clevin	datum: ontv: 18-03-2022

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

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

Procedureel



Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 30 juli 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 126 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 december 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 124 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 Mor.

Advies

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

- De Welstandscommissie

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 19 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Teylingen een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het project het bouwen van nieuwe bedrijfsruimte en legaliseren bestaande werktuigloods op de locatie Frank van Borselenlaan 13a in Voorhout.

Ter inzage legging

Van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking en de concept-verklaring van geen bedenkingen van de raad 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. 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 (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;
 - f. een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-21-201812**. 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 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.
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.

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 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen'.



De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en heeft de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd omdat de werktuigloods aan de achterkant buiten het bouwvlak ligt en omdat het bedrijf niet aan de bestemmingsomschrijving van "Agrarisch (bollenteelt) bedrijf" voldoet.

Beoordelingen:

Artikel 4 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid [1.10](#) onder b;

bedrijf voldoet niet aan deze beschrijving

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

werktuigloods aan de achterkant ligt buiten het bouwvlak

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. 31 januari 2022.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

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:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Teylingen
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'
- Welstandsnota Teylingen

bruto vloeroppervlakte: 6155 m² (oude bruto vloeroppervlakte 5900 m²)

bruto inhoud: 30300 m³ (oude bruto inhoud 29000 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

1. er een melding activiteiten besluit via www.aimonline.nl word gedaan;
2. er in alle gevallen aan de zorgplicht van de Wet natuurbescherming moet worden voldaan en dat m.b.t de kolonisatie van de rugstreeppad de volgende maatregelen worden genomen:
 - Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
 - Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
 - Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
 - Broedende vogels mogen niet worden verstoord. In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
 - Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen:
 - o werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd;
 - o wordt voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen kunnen ontstaan;
 - o opslag van open zand wordt afgedekt met wegendoek of plastic
3. 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.
4. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
5. 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.
6. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
7. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en heeft de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd omdat de werktuigloods aan de achterkant buiten het bouwvlak ligt en omdat het bedrijf niet aan de bestemmingsomschrijving van "Agrarisch (bollenteelt) bedrijf" voldoet.

Beoordelingen:

Artikel 4 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid [1.10](#) onder b;

bedrijf voldoet niet aan deze beschrijving

4.2 Bouwregels

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

- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

werktuigloods aan de achterkant ligt buiten het bouwvlak

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, lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Op grond van art.2.12 lid 1, sub a, ond 3° Wabo is mogelijk om via buitenplanse afwijking een vergunning te verlenen voor de huidige gebruik namelijk "gemengde teeltbedrijf" en voor het legaliseren van de werktuigenloods gelegen buiten het bouwvlak.

Overwegingen

Inleiding

De gemeente heeft op 23 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Gebr. Reeuwijk voor de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte en het legaliseren van een bestaande werktuigloods aan de Frank van Borselenlaan 13a, te Voorhout. Op de locatie Frank van Borselenlaan 13a te Voorhout is een gemengd teeltbedrijf gevestigd. De initiatiefnemers beoefenen hier hun bloemenkwekerij en bollenbroeierij en hebben behoefte aan extra bedrijfsruimte. Het gaat om het plaatsen van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 318 m² aan de voorkant van de kas, aansluitend aan de



bestaande koelcellen. Een bedrijfsruimte/afdak van ca. 62 m² wordt hiervoor gesloopt. Daarnaast ziet de aanvraag op het legaliseren van een werktuigloods aan het achterzijde van het bedrijfsgebouw en het strijdige gebruik van het perceel met het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijf voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving "agrarisch-bollenteelt" en de werktuigloods ligt buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is 5.500 m² kassen en 631 m² overige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Om een vergunning te kunnen verlenen voor de hiervoor genoemde activiteiten is een 'Verklaring van geen bedenkingen (hierna: VvGB)' van de gemeenteraad vereist.

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen", vastgesteld 30 april 2015, van toepassing. In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch-Bollenteelt- bollenzone 2". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1.10 onder b van het bestemmingsplan. De belangrijkste regel is dat er in hoofdzaak in open grond geteeld dient te worden.

Gemengde teeltbedrijven

Binnen het bollencomplex maken teeltbedrijven in meer of minder mate gebruik van ondersteunend glas. Wanneer teelt onder glas in omvang en betekenis gelijkwaardig is aan de teelt op open grond wordt gesproken over gemengde teeltbedrijven. Het bedrijf dient dan wel naast de opengrond tenminste 3000m² glas duurzaam in gebruik te hebben.

Bollenbedrijven en gemengde teeltbedrijven

Voor beide typen bedrijven geldt dat er per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag 250 m² aan bedrijfsbebouwing inclusief schuurkassen gerealiseerd mag worden tot een maximum van 3000 m². Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden zijn gronden die in eigendom zijn of voor een periode van tenminste 5 jaar gepacht of gehuurd worden. Daarnaast zijn de gronden in één van de zes Greenportgemeenten gelegen.

Gemengde teeltbedrijven combineren de teelt in opengrond met de teelt onder glas. Hier is geen sprake meer van ondersteunende glas maar van zelfstandige 'glaspoet' die direct met de 'open grond poet' is verbonden. In het geval dat bedrijven meer dan 3000 m² aan glas hebben dan worden deze bedrijven in het bestemmingsplan voorzien van een functieaanduiding. Hiermee mogen deze bedrijven de bestaande hoeveelheid glas behouden. (zie artikel 3.1 bestemmingsomschrijving). Uit het agrarische advies van Clevin blijkt dat het bedrijf aangemerkt kan worden als een gemengd teeltbedrijf. Omdat in het bestemmingsplan dit bedrijfsperceel geen aanduiding 'gemengd teeltbedrijf' heeft, is de bedrijfsvoering in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling

rijksbeleid

Geen belemmeringen.

provinciaal beleid

De uitbereiding en het gebruik past binnen het provinciale beleid. Het gaat in dit plan om uitbreiding van overige bedrijfsbebouwing met een geringe oppervlakte op een plek waar niet geteeld wordt en waar ook niet geteeld kan worden. De bruikbaarheid van het bouwvlak wordt vergroot doordat de bebouwing intensivering van het gebruik mogelijk maakt. Uit het agrarisch advies blijkt verder dat het hier gaat om een gemengd teeltbedrijf zoals bedoeld in de omgevingsverordening.



Het bouwplan is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

Volgens artikel 6.18 van de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland kan uitbreiding van bebouwing slechts plaatsvinden binnen een bouwvlak en ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven. Hieraan wordt voldaan. Op grond van art. 6.17 kan het bestemmingsplan voorzien in kassen als het gaat om een bestaand volwaardige gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m² per bedrijf. Hieraan wordt ook voldaan.

Op grond van artikel 6.9 van de provinciale verordening dient een ontwikkeling te voldoen aan de richtpunten op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. De te realiseren nieuwbouw en het te legaliseren deel van het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, want de planlocatie is in gebruik voor de bollenteelt. Met de bebouwing wordt goed aangesloten op de reeds bestaande bebouwing en deze is dusdanig klein van omvang dat het niet als wijziging op structuurniveau kan worden gezien. Daarbij past het type bedrijf (bolbloemen, broeierij en zomerbloemen) in de aard van het gebied. Hiermee blijft de ruimtelijke kwaliteit gelijk en het plan is landschappelijk inpasbaar.

gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan geeft aan het perceel de bestemming "Agrarisch – bollenteelt – bollenzone 2". De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1.10 onder b van het bestemmingsplan. Bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming en binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij er maximaal 250 m² bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag worden opgericht.

Op grond van artikel 4.7.1 van het bestemmingsplan heeft de Burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder bepaalde voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen.

Het bedrijf is feitelijk een gemengd telt bedrijf maar heeft in het vigerende bestemmingsplan onterecht de aanduiding "Agrarisch – bollenteelt – bollenzone 2" toegekend gekregen, waardoor is het feitelijk gebruik van de gronden niet in overeenstemming is met ter plaatse geldende bestemmingsplan. De locatie beschikt al meer dan 23 jaar over het huidige oppervlakte glas, passend bij een gemengd teeltbedrijf. Om dit gebruik dan ook permanent toe te kunnen staan is een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd en de gemeenteraad heeft op 19 mei 2022 een VvGB afgegeven voor dit plan.

wonen/woonvisie

n.v.t..

parkeren

De verkeerssituatie wijzigt niet als gevolg van het plan. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk en er gaan geen parkeerplaatsen verloren. Er vinden geen wijzigingen plaats in de personeelsbezetting of aantal bezoekers. Uit oogpunt van verkeer en parkeren is daarom geen bezwaar tegen het plan.

verkeersveiligheid

Zie hierboven (parkeren)

bedrijven

Geen belemmering. Melding Activiteiten-besluit nodig via www.aimonline.nl.

De verandering is voor het aspect bedrijven en milieuzonering niet relevant. De uitbreiding maakt de afstand tot woningen niet significant korter.



Bodem

De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling.

De conclusie dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, omdat in de bedrijfsruimte niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven (een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag), wordt door de ODWH gedeeld. De aanvraag van de omgevingsvergunning is hiermee compleet. De ODWH adviseert om de Omgevingsvergunning te verlenen zonder voorwaarden, maar met de volgende opmerkingen:

- 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 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- 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.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Er is geen sprake van een activiteit die wordt genoemd in het Besluit m.e.r. Er is geen formele m.e.r. -beoordeling nodig.

duurzaamheid

Het pand wordt uitgevoerd met sandwichpanelen. Alle wanden en dakpanelen zijn goed geïsoleerd, waardoor de ruimte onverwarmd kan blijven. Bij eventuele sloop in de toekomst kunnen de onderdelen uit elkaar worden gehaald en hergebruikt.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er geen belemmeringen. In alle gevallen moet aan de zorgplicht van de Wnb worden voldaan. De maatregelen betreffende de zorgplicht zijn als voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.

externe veiligheid, geluid, lucht, archeologie en cultuurhistorie

Geen belemmering.

Communicatie/belangenafweging

Vanuit de omgeving zijn er geen bezwaren naar voren gebracht. De belangen van de omliggende bedrijven en omwonenden worden niet aangetast.

Conclusie

Een omgevingsvergunning verlenen op grond van artikel art. 2.1 lid 1 sub juncto 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo.

Onder de voorwaarden dat:

1. er een melding activiteiten besluit via www.aimonline.nl word gedaan;



2. er in alle gevallen aan de zorgplicht van de Wnb moet worden voldaan en dat m.b.t de kolonisatie van de rugstreeppad de volgende maatregelen worden genomen:
 - a. Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
 - b. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
 - c. Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
 - d. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
 - e. Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen:
 - werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd;
 - wordt voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen kunnen ontstaan;
 - opslag van open zand wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

Overwegend dat:

bij medewerking aan dit bouwplan sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige nieuwe situatie en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft;

de aanvrager in overeenstemming met de bestemmingsplanregeling voldoende duurzame teeltgrond ter beschikking heeft omdat er een pachtovereenkomst van minimaal 5 jaar is overlegd voor extra teeltgrond;

aangetoond is dat de uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is in het landelijke gebied en geen afbreuk doet aan de kern kwaliteiten van het landelijke gebied;

voor de aanvraag van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek niet noodzakelijk is, omdat in de bedrijfsruimte niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- 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.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

uit onderzoek van de Omgevingsdienst West Holland blijkt dat de uitbereiding van het bedrijf en het legaliseren van werktuigenloods alsmede het bedrijfsvorm de belangen van derden niet aantast.



Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

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

Exploitatieplan

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

Provinciale verordening en amvb Ruimte

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

Vorbereidingsbesluit

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

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS



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

1. ALGEMEEN

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

2. VOORSCHRIFTEN

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

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

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

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

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

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

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

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

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

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

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

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



7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

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

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

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.

8. TOETS BOUWBESLUIT

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

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

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

Wat is een kwaliteitsverklaring?

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