



**gemeente  
TEYLINGEN**

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 27 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een hobbystal op de locatie Menneweg (naast nr. 165) in Sassenheim. Kadastraal bekend gemeente Sassenheim, sectie A, nummer 7711. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-202592.

## 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

Datum: . . . . datum . . . .

nummer: Z-21-202592

verzonden: xxxxxx

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.

Postbus 149  
2215 ZJ Voorhout  
[gemeente@teylingen.nl](mailto:gemeente@teylingen.nl)  
[www.teylingen.nl](http://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 **.... datum ....** voor het project het herbouwen van een hobbystal op de locatie Menneweg (naast nr. 165) in Sassenheim.

|                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING .....                                                                                                                                                                | 1  |
| Besluit .....                                                                                                                                                                                    | 1  |
| Inhoudsopgave .....                                                                                                                                                                              | 2  |
| Procedureel .....                                                                                                                                                                                | 3  |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk .....                                                                                                                                                           | 5  |
| 1. Voorschriften .....                                                                                                                                                                           | 5  |
| 2. Nadere aanwijzingen .....                                                                                                                                                                     | 5  |
| 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 ..... | 9  |
| 1. Voorschriften .....                                                                                                                                                                           | 9  |
| 2. Inhoudelijke beoordeling .....                                                                                                                                                                | 9  |
| 3. Toetsingsdocumenten .....                                                                                                                                                                     | 14 |

### Overige bijgevoegde documenten

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

|                                                                                |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 004_- Locatie_Menneweg18_pdf                                                   | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_- Bestaand_Menneweg_ong_pdf                                                | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_Bestaand_Menneweg_18_pdf                                                   | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_Landschapsadvies_pdf                                                       | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_Samenvatting_watertoets_pdf                                                | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_Teylingen_gebr_van_der_Ploeg_pdf                                           | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_stallijst_14-02-1997_pdf                                                   | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 003_overzichtstekening_REV_A_-_05-07-2021_pdf                                  | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_210714_Natuurvriendelijk_bouwen_pdf                                        | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_bijlage_20210723161142_vergelijking_pdf                                    | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 001_aanvraagformulier                                                          | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_210727_GRO_Menneweg_Sassenheim_pdf                                         | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_210714_Participatieverslag_pdf                                             | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 004_wet_natuurbescherming_eHerkenning_20210727142312_pdf                       | datum: ontv: 27-07-2021 |
| 006_welstand                                                                   | datum: ontv: 12-07-2021 |
| 003_2020-1797_PG_01_overzichtstekening_REV_A_-_05-07-2021_met_akkoord_welstand | datum: ontv: 12-07-2021 |
| 006_advies_ODWH                                                                | datum: ontv: 17-11-2020 |

### 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 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.

Bij de aanvraag is een ontvangstbewijs voor een aanvraag Wet natuurbescherming aangeleverd. Hiermee heeft de aanvrager gekozen om de Wet natuurbescherming separaat te behandelen en vormt dit geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning.

### Belanghebbende

Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Op grond van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvrager gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

### Advies

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

- De Welstandscommissie

### 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 xxxxxx 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 voor het herbouwen van een hobbystal op de locatie Menneweg (naast nr. 165) in Sassenheim.

### **Ter inzage legging**

Van datum tot en met datum heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel / geen) gebruik gemaakt.

*Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):  
(samenvatting zienswijzen).*

*Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:  
(reactie op zienswijze(n)).*

CONCEPT



# Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

## 1. Voorschriften

1. *Alvorens met de bouw kan worden begonnen moet een vergunning voor de Wet natuurbescherming zijn verleend.*
2. 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.
3. 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](mailto:bwt@hltsamen.nl) onder vermelding van nummer **Z-21-202592**. 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.

## 2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
  - a. De start van de werkzaamheden;
  - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
  - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
  - d. het plaatsen van staalconstructies;
  - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
  - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
  - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
  - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is



- gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
  5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
  6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
  7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen.
  8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
  9. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
  10. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
  11. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
  12. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
  13. 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.
  14. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
  15. Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
  16. 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 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).
  17. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater 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](http://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water).
  18. 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' en heeft de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' en heeft de bestemming Waarde - Archeologie 8.

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

De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.

#### Beoordelingen:

Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden artikel 14

In strijd met artikel 14.2 onder a.: gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;



Op deze locatie is geen bouwvlak aanwezig en is er geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Waarde - Archeologie 8 artikel 67

Niet strijdig, het te bouwen oppervlak heeft een omvang die kleiner is dan 1000m<sup>2</sup>.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen

Het bouwplan voldoet aan de parkeernota Teylingen.

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. 19 juli 2021.

#### *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
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'
- Welstandsnota Teylingen

gebruiksoppervlakte: 84 m<sup>2</sup>

bruto vloeroppervlakte: 84 m<sup>2</sup> (oude bruto vloeroppervlakte 56 m<sup>2</sup>)

bruto inhoud: 250 m<sup>3</sup> (oude bruto inhoud 170 m<sup>3</sup>)



# 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 mogen niet meer dan 8 koeien en 4 stuks jongvee gehouden worden in de stal.
2. Het bouwplan wordt uitgevoerd en het bijbehorende terrein wordt ingericht overeenkomstig de bij de aanvraag en als zodanig bij de vergunning behorende 'memo Natuurinclusief bouwen' van 14 juli 2021.
3. Het bouwplan wordt ingepast overeenkomstig het bij de aanvraag en als zodanig bij de vergunning behorende 'landschapsadvies, mei 2021'.
4. Er wordt niet eerder gebruik gemaakt van de vergunning (gebouwd) dan het moment dat de vergunning Wet natuurbescherming is verleend en rechtskracht heeft.

## 2. Inhoudelijke beoordeling

### Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
  - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
  - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
  - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

### Overwegingen

#### *Bestemmingsplan of beheersverordening*

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en heeft de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' en heeft de bestemming Waarde - Archeologie 8.



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

De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordelingen:

Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden artikel 14

In strijd met artikel 14.2 onder a.: gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

Op deze locatie is geen bouwvlak aanwezig en is er geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Waarde - Archeologie 8 artikel 67

Niet strijdig, het te bouwen oppervlak heeft een omvang die kleiner is dan 1000m<sup>2</sup>.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Teylingen

Het bouwplan voldoet aan de parkeernota Teylingen.

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

Het project betreft geen geval als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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.

Op basis van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, en de overige bij de aanvraag behorende bijlagen, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn daarom ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren wanneer aan de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorwaarden wordt voldaan.

Beoordeling:

#### **Inleiding**

Het betreft een vergunningaanvraag voor het vergroten van een (voormalige) stal naast Menneweg 165 in Sassenheim van 56 m<sup>2</sup> naar 84 m<sup>2</sup>, zodat de koeien verplaatst kunnen worden van de Menneweg 18 naar deze locatie. Het verbouwen en vergroten van de stal is in strijd met het bestemmingsplan omdat de stal niet is gelegen binnen een bouwvlak in het bestemmingsplan. De bestaande stal viel onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Inmiddels is de oude stal volledig gesloopt en valt de stal daarmee niet meer onder de beschermende werking van het overgangsrecht. Het gaat om het verplaatsen van 8 koeien en 4 stuks jongvee. Wanneer medewerking wordt verleend aan de bouw en vergroten van de stal aan de Menneweg 165, wordt het houden van vee aan de Menneweg 18 beëindigd.

#### rijksbeleid

Niet van toepassing.

#### provinciaal beleid

De bouw van de stal is in strijd met artikel 6.18 van de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hierin is vermeld dat nieuwe agrarisch bebouwing



alleen mogelijk is ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven en de bebouwing geconcentreerd dient te worden, met uitzondering van schuilgelegenheden voor vee. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan kent geen bouwperceel op deze locatie. Bovendien gaat het niet om een volwaardig agrarisch bedrijf. Het realiseren van nieuwe agrarische bebouwing is daarom in strijd met het provinciaal beleid. Nu de schuilstal eerder is afgebroken, valt deze stal niet langer meer onder het overgangsrecht en kan daarom niet worden teruggebouwd.

De provincie verleent, vanwege de uitruil met de in de woonwijk gelegen stal en het feit dat er geen alternatieven zijn, medewerking aan de uitplaatsing van de stal met toepassing van de maatwerkregeling van artikel 6.34 van de provinciale omgevingsverordening verordening Zuid-Holland. Wel verbindt de provincie hier een aantal voorwaarden aan. Dit zijn de volgende:

- Er is een limiet opgenomen voor het aantal dieren, zodat voorkomen wordt dat er in de toekomst alsnog gegroeid wordt; het huidige aantal dat worden gehouden is 8 koeien en 4 stuks jongvee. Dit aantal is als maximaal aantal als voorschrift opgenomen in deze vergunning.
- Er is sprake van natuurinclusief bouwen; aan de aanvraag omgevingsvergunning is een memo 'Natuurinclusief bouwen' toegevoegd. Deze memo maakt tevens onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het bouwen overeenkomstig deze memo is als voorschrift in de vergunning opgenomen.
- Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor de stal in het bestemmingsplan. Het betreft hier een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Er wordt geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan.
- het houden van dieren aan de Menneweg 18 in Sassenheim wordt beëindigd. In een anterieure overeenkomst is met de eigenaren van de 'oude' (Menneweg 18) en 'nieuwe' locatie (naast Menneweg 165), tevens vergunninghouder, overeengekomen dat het houden van dieren aan de Menneweg 18 in Sassenheim wordt beëindigd wanneer uitvoering wordt gegeven aan de verleende vergunning.

Gelet op het voorgaande kan aan de voorwaarden van het provinciaal beleid worden voldaan.

#### gemeentelijk beleid

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Buitengebied Teylingen 2015 en 1<sup>e</sup> herziening) is de bestemming 'agrarisch-grondgebonden veehouderij-waardevolle grasland' van toepassing. Het verbouwen en vergroten van de stal is in strijd met het bestemmingsplan omdat de stal niet is gelegen binnen een bouwvlak in het bestemmingsplan. Daarbij is er geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De bestaande stal viel onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Inmiddels is de oude stal volledig gesloopt en valt de stal om die reden niet meer onder de beschermende werking van het overgangsrecht en biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid meer om de stal terug te bouwen en te vergroten.

Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'behoud van het open weidse en groen karakter van het weidegebied' het uitgangspunt. Met het faciliteren van de bouwmogelijkheid van de stal wordt echter het houden van koeien in de bebouwde kom aan de Menneweg 18, beëindigd. Om die reden en vanwege het feit dat de provincie onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan het bouwplan, is afwijking van het beleid/bestemmingsplan te rechtvaardigen.



Op basis van het beleid is een goede landschappelijke inpassing van het bouwplan van belang. Om die reden is als voorschrift in de vergunning opgenomen dat voldaan dient te worden aan het bij de aanvraag ingediende, en als zodanig bij de vergunning behorende bijlage, "landschapsadvies, mei 2021".

#### Parkeren en verkeersveiligheid

Er zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel heeft een directe ontsluiting op de weg via een dam. De dam is afgesloten met een hekwerk. De inrit is ruim en overzichtelijk. Er is geen gevaar voor de verkeersveiligheid.

#### Geen m.e.r.-beoordeling nodig

De bestaande schuur was, op grond van het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. Echter, door de sloop van deze bestaande schuur, geldt er geen overgangsrecht en is het plan alleen mogelijk met of een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning strijdig gebruik.

In onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit mer is, met het opnemen van activiteit D14 "De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren", bepaald dat voor een veehouderijbedrijf een m.e.r.-beoordeling nodig kan zijn. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de omvang van het plan, maar ook naar wat op grond van vigerende bestemmingsplannen al planologisch is toegestaan.

Na toetsing is het volgende op te merken:

- Het gaat hier om de realisatie van een nieuwe stal met een oppervlak van 84m<sup>2</sup>. Dit is een kleine wijziging ten opzichte van de tot voor kort bestaande situatie (schuur van 56m<sup>2</sup>).
- Het vigerende bestemmingsplan staat al toe dat op de planlocatie een grondgebonden veehouderijbedrijf zich mag vestigen.
- Uit de plattegrond blijkt niet dat er sprake is van het realiseren van een installatie in de zin van artikel 1, onderdeel A van de bijlage behorende bij het Besluit mer ("installatie: een of meer installaties binnen een inrichting voor zover het de activiteit betreft als bedoeld in kolom 1 van de onderdelen C en D"). Enkel het realiseren van een stal (verblijfsruimte) voor de dieren is onvoldoende om te spreken van een installatie.
- Het houden van 8 koeien en 4 stuks jongvee is zeer beperkt van omvang, in relatie tot de drempelwaarde die geldt voor activiteit D14 in kolom 2 van onderdeel D uit de bijlage behorende bij het Besluit mer. Het houden van 8 stuks koeien en 4 stuks jongvee is te kleinschalig om te beschouwen als een activiteit waarvoor het Besluit mer. van toepassing is.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat hier geen sprake is van een activiteit D14 op grond van de bijlage behorende bij het Besluit mer. Verdere toetsing aan het Besluit mer is dan ook niet aan de orde. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis van het Besluit mer is dan ook niet nodig.

#### Bedrijven en milieuzonering

Geen belemmering, zie bijgaand advies van de Omgevingsdienst West Holland (ODWH) van 17 november 2020.

#### bodem

Geen belemmering, zie advies ODWH van 17 november 2020

#### duurzaamheid



Voor de bouw van een stal gelden geen specifieke duurzaamheidseisen. Wel wordt verwezen naar de aandacht vanuit de provincie voor natuur inclusief bouwen. Zie hiervoor onder 'provinciaal beleid'.

#### ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Een bouwplan dat significante negatieve effecten (stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar) op een Natura 2000 gebied tot gevolg heeft, is niet toegestaan. Uit de berekening van de ODWH blijkt dat met het realiseren en gebruik van de stal de stikstofdepositie hoger zal uitkomen dan 0.00 mol/ha/jaar. Dit is niet toegestaan tenzij er gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheid van extern salderen. Dit zou een optie kunnen zijn vanwege het verplaatsen van de koeien van Menneweg 18 naar Menneweg naast 165. Aan deze optie moet een zogenaamde Aeriusberekening ten grondslag liggen, waaruit blijkt dat het verschil in stikstofdepositie 0,00 is. Op basis van het voorgaande kan initiatiefnemer een vergunningaanvraag Wet natuurbescherming indienen bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een bewijs van aanvraag vergunning Wet natuurbescherming worden aangeleverd. Een bewijs van de aanvraag vergunning Wet natuurbescherming is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend, zodat aan deze vereiste wordt voldaan. Het onderdeel Ecologie-gebiedsbescherming wordt in het kader van de aangevraagde vergunning Wet natuurbescherming beoordeeld. De onderdelen 4.3.2 (stikstof) en 4.3.3. Ecologie-gebiedsbescherming) van de ruimtelijke onderbouwing zijn in het kader van deze aanvraag omgevingsvergunning dan ook niet beoordeeld.

Als voorschrift in de vergunning is opgenomen dat de stal niet eerder gebouwd kan worden dan het moment dat de vergunning Wet natuurbescherming is verleend.

#### externe veiligheid

Geen belemmering, zie bijgaand advies ODWH van 17 november 2020.

#### geluid

Geen belemmering, zie bijgaand advies ODWH van 17 november 2020.

#### lucht

Geen belemmeringen, zie bijgaand advies ODWH van 17 november 2020.

#### archeologie

Geen belemmeringen, zie bijgaande advies ODWH van 17 november 2020.

#### watertoets

Er is een watertoets gedaan bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

#### *Exploitatieplan*

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

#### *Vorbereidingsbesluit*

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

#### Conclusie

Wanneer aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan zijn er ten aanzien van het plan geen bezwaren.

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



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, onder de voorwaarden dat:

- Er niet meer dan 8 koeien en 4 stuks jongvee worden gestald in de stal aan de Menneweg naast nr. 165 in Sassenheim;
- Er overeenkomstig de bij de aanvraag en als zodanig bij de verleende vergunning behorende 'memo Natuurinclusief bouwen' wordt gebouwd en het bijbehorende terrein wordt ingericht.
- Het bouwplan wordt ingepast overeenkomstig het bij de aanvraag en als zodanig bij de vergunning behorende 'landschapsadvies, mei 2021'
- Er niet eerder gebruik wordt gemaakt van de vergunning, dan het moment dat de vergunning Wet natuurbescherming is verleend en rechtskracht heeft.

### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'

## **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](mailto:bwt@hltsamen.nl);
- \* De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto: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.