

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren en renoveren van de (woon)boerderij en verbouwen van 2 naar 4 woningen op de locatie Baron van Heemstralaan 9-11, 2172JE Sassenheim. Kadastraal bekend gemeente Sassenheim A 7589. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001243.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.15 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:

- activiteit die betrekking heeft op een rijksmonument (Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht)
- het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Datum: .. december 2025

nummer: Z2023-00001243

Verzonden:

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Teylingen

Monique Lezaire
Medewerker Vergunning Omgevingsrecht

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim



Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening

Beroep

Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepsschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepsschrift een beslissing daarop niet afwachten en heeft deze er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan deze tegelijkertijd met of na indiening van het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moeten griffiekosten worden betaald.

Het verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet de indiener wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt, op grond van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in werking op de dag na afloop van de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Voor zover deze vergunning betrekking heeft op een activiteit die onomkeerbare gevolgen kan hebben, zoals het wijzigen of slopen van een rijksmonument, bepaalt het bevoegd gezag op grond van artikel 6.1, tweede lid, Wabo dat de vergunning pas in werking treedt nadat de beroepstermijn van zes weken is verstreken.

Binnen deze termijn kan een belanghebbende een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de bestuursrechter. Een dergelijk verzoek heeft schorsende werking, waardoor de vergunning niet in werking treedt voordat op dat verzoek is beslist.

Inhoudsopgave



De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 11 december 2025 voor het project het restaureren en renoveren van de (woon)boerderij en verbouwen van 2 naar 4 woningen op de locatie Baron van Heemstralaan 9-11, 2172JE Sassenheim.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	11
Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht	12
1. Voorschriften	12
2. Nadere aanwijzingen	12
3. Inhoudelijke beoordeling	12
4. Toetsingsdocumenten	14

Overige bijgevoegde documenten

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

bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
8247883_1703247354011_publiceerbareaanvraag.pdf	001_Aanvraagdocument publiceerbaar	22 december 2023
634-05_principedetails_wijzB_20241011.pdf	003_634-05_principedetails_wijzB_20241011	11 oktober 2024
634-principe constructie 20240819.pdf	003_634-principe constructie 20240819	19 augustus 2024
634-04_omgevingsvergunning_wijzA_20240819.pdf	003_634-tekening	19 augustus 2024
8247883_1703244411165_634-foto_bestaand_202308_v2.pdf	004_634_foto_bestaand_202308	22 december 2023
634-bestek cascoherstel_20240229.pdf	004_634-bestek cascoherstel_20240229	19 augustus 2024
634-inspectierapport_20230928.pdf	004_634-inspectierapport_20230928	19 augustus 2024
634-toelichting aanv gegevens_20240819.pdf	004_634-toelichting aanv gegevens_20240819	19 augustus 2024
8247883_1703244277122_634-ventilatieberekening_20231206.pdf	004_634-ventilatieberekening_20231206	22 december 2023
8247883_1718952550372_BHO_Sassenheim_Baron_van_Heemstralaan_9-11_dd_18-06-2024.pdf	004_BHO-bouwhistorisch onderzoek	21 juni 2024
8247883_1703243276731_634-01_bestaand_inmeting_wijzB_20231206.pdf	003_634-01-bestaand_inmeting_wijzB_20231206	22 december 2023
RCE advies 1629827 Baron van Heemstralaan 9, 2172JE Sassenheim 528395.pdf	006_RCE advies 1629827 Baron van Heemstralaan 9, 2172JE Sassenheim 528395	20 mei 2025
24vsl0912 EC 09 LT verslag vergadering	006_24vsl0912 EC 09 LT verslag vergadering	12 september 2024
B Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (TLG24-0173 - voor samenwerking SAM-198410 - Baron van Heemstralaan, 9-11, 2172JE, Sassenheim)	006_B Advies ruimtelijke kwaliteit DSL (TLG24-0173 - voor samenwerking SAM-198410 - Baron van Heemstralaan, 9-11, 2172JE, Sassenheim)	20 november 2025

**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.
- Installatie tekeningen (o.a. riolering).



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

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

Bevoegd gezag

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

Procedure

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

Opschorten beslistermijn

Op verzoek of met instemming van de aanvrager is de beslistermijn opgeschort van 25 januari 2024 tot 21 juni 2024.

Wettelijk advies

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

- De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap/Rijksdienst Cultureel Erfgoed
- Erfgoedcommissie Teylingen
- De Welstandscommissie

Ter inzagelegging

Van 10 december tot en met 20 januari 2026 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)).





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. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit2012 inclusief een inrichtingstekening van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z2023-00001243**. 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.
5. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd.
6. Zorgdragen dat het toegangspad begaanbaar is/blijft voor een brandweerwagen.

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 aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van tevoren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - c. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - d. 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 m³ 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. 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.
16. De brandweer adviseert om ruimten waar batterijen worden opgeladen te voorzien van rookmelders.
17. Het heeft de voorkeur om oude bruikbare dakbalken te behouden en te verkopen aan een bedrijf dat daarin gespecialiseerd is.



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 Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen en heeft de bestemming Landgoed, artikel 9. Er gelden de volgende functieaanduidingen: Bedrijf tot en met categorie 2, Wonen en Agrarisch. Ook geldt de volgende Gebiedsaanduidingen: vrijwaringszone – landgoed- en kasteelbiotoop. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming. Onder beoordelingen wordt een en ander toegelicht. De activiteiten zijn niet in strijd met dit bestemmingsplan.

De locatie is ook gelegen in het Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen. De activiteiten zijn niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Beoordelingen:

Het plan betreft de verbouwing van de boerderij tot vier woningen. Daarbij zullen ook restauratie- en verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd worden.

De renovatie houdt in dat een nieuwe constructieve betonvloer op zand wordt aangebracht met dragende HSB-wanden.



Toetsing aan bestemmingsplan Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen

De voor Landgoed (artikel 9) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *een landgoed inclusief de bescherming en instandhouding van de voorkomende landschaps- en natuurwaarden en een park;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch': tevens agrarische bedrijvigheid;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten, openbare dienstverlening, evenementen en verenigingsleven;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tevens tuin;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens wegen en verkeersvoorzieningen;*
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens woningen;*
- h. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theehuis': een theehuis;*
- i. *bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water.*

Conclusie:

Het bouwplan betreft geen nieuwe ontwikkeling op het landgoed. Het verbouwen van de woonboerderij van 2 naar 4 woningen zijn binnen de bestemming Landgoed toegestaan.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden - Volgens artikel 9.3.1 geldt een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

In artikel 9.3.2 staat een uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 9.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. *zijn aan te merken als normaal onderdeel van het beheer en onderhoud van de gronden gericht op de bestemming;*
- b. *noodzakelijk zijn ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;*

Conclusie:

Er geldt geen aanlegverbod voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden waar voor dit plan een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Toetsing aan Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen

Overige regels – Parkeren, artikel 3.2

- a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;*

Toetsing aan Parkeernota 2014, in artikel 3.2 staan de Autoparkeernormen:

Hoofdcategorie: Wonen

Functie: Woning

Norm: 1,8

Eenheid: woning

Aandeel bezoekers: 0,3

Opmerkingen: Geen onderscheid in prijscategorie, koop of huur



Berekening: 4 woningen x 1,8 = 7,2 parkeerplaatsen. Bij het project worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd die qua maatvoering voldoen aan de parkeernorm. De activiteiten zijn niet in strijd met dit 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. 28 oktober 2024.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Gemeente Teylingen
- Bestemmingsplan Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen
- Welstandsnota Teylingen
- Erfgoedverordening Teylingen

Gebruiksoppervlakte oud: 360 m² nieuw 596 m²

Gebruiksoppervlakte woning 9: 76,4 m²

Gebruiksoppervlakte woning 9a: 154,1 m²

Gebruiksoppervlakte woning 11: 162 m²

Gebruiksoppervlakte woning 11a: 182 m²

Totaal BVO: 730,3 m² (oude bruto vloeroppervlakte 265 m² (nr.9) en 329m²(nr. 11))

bruto vloeroppervlakte woning 9: 109,2 m²

bruto vloeroppervlakte woning 9a: 190,7 m² (incl. kelder)

bruto vloeroppervlakte woning 11: 190,7 m²

bruto vloeroppervlakte woning 11a: 251,1 m²

bruto inhoud: 2190 m³ (oude bruto inhoud 2190 m³)

bruto inhoud woning 9: 336 m³

bruto inhoud woning 9a: 614 m³ (incl. kelder)

bruto inhoud woning 11: 704 m³

bruto inhoud woning 11a: 762 m³



Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder f)

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De afstandhouders in het glas worden in zwart uitgevoerd en een extra dak detail wordt aangeleverd.
2. Van deze vergunning mag geen gebruik worden gemaakt tot het moment van definitief worden hiervan, oftewel tot het moment dat:
 - a. de beroepstermijn voor derden is verstreken zonder dat beroep is ingediend;
 - b. beslist is op een verzoek tot een voorlopige voorziening;
 - c. beslist is op het beroep van derden en geen verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan.

2. Nadere aanwijzingen

1. De dichte schuurdeuren worden vervangen door nieuwe deuren die het voorkomen hebben van terrasdeuren. Het heeft de voorkeur om de schuurdeuren (in geopende toestand) te bewaren en hier een glazen pui achter te plaatsen, zodat de invulling herkenbaar is als nieuwe toevoeging en de deuren het agrarisch karakter bewaren. Indien dit wordt opgevolgd ontvangen wij van de nieuwe achtergevel een nieuwe geveltekening. (Revisietekening)
2. De RCE adviseert te streven naar eenheid in terreininrichting en individuele tuinafscheidingen te voorkomen.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Overwegingen

De (woon)boerderij is een Rijksmonument bekend onder nummer 528395 en onderdeel van een complex Historische Buitenplaats Ter Leede bekend onder nummer 528392.

Belang van de monumentenzorg

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld welke adviezen er dienen te worden aangevraagd voor de beoordeling of het belang van de monumentenzorg zich tegen de wijziging van het beschermd monument niet verzet. In de Monumentenwet 1988 (is gedeeltelijk nog van toepassing volgens artikel 9.1 van de Erfgoedwet) is geregeld dat burgemeester en wethouders voordat zij beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zij advies vragen aan de commissie op het gebied van de monumentenzorg.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Artikel 6.4 Monumenten (Bor)

In gevallen van het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan en het beschermd monument is gelegen binnen de bouwde kom, is de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangewezen als adviseur. Voor ingrijpende wijzigen moet een advies worden aangevraagd bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Om bovenstaande reden is advies aangevraagd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Op 20 mei 2025 is een positief advies ontvangen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) namens de minister.

Op 20 mei 2025 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de minister onderstaand advies uitgebracht:

"In principe bestaat er op hoofdlijnen geen bezwaar tegen de restauratiewerkzaamheden omdat de ingrepen gericht zijn op instandhouding van het monument. In het nu voorliggende plan blijft de kelder in het voorhuis behouden. In de rest van de boerderij wordt de begane grondvloer vervangen door een constructieve betonvloer op zand die is voorzien van isolatie en vloerverwarming. De rieten kap op sporen wordt vervangen door een schroefdak. Hoewel vanuit oogpunt van monumentenzorg een traditioneel gedekte kap de voorkeur heeft, is het aanbrengen van een schroefdak denkbaar bij gebouwen waar een hogere mate van comfort en brandveiligheid wordt vereist. Gezien de aard, architectuur en het gebruik van het monument is het toepassen van een schroefdak in dit geval acceptabel. Het schroefdak zal worden uitgevoerd met isolerende, zelfdragende dak elementen. Dat is acceptabel gelet op de slechte bouwkundige toestand van het dak in combinatie met het nieuwe gebruik."

Tot slot heb ik in mijn eerdere advies aandacht gevraagd voor de terreininrichting rond de boerderij. Het is positief dat de meeste parkeerplaatsen achter de hooimijt worden voorgesteld, zodat de beleving van de historische boerderij en zijn directe omgeving met de hooimijt behouden kan blijven. Verder adviseer ik u te streven naar eenheid in terreininrichting en individuele tuinafscheidingen te voorkomen.

Artikel 15, lid 2, onder a, Monumentenwet

Op grond van artikel 15, lid 2, onder a van de Monumentenwet vragen burgemeester en wethouders de commissie op het gebied van de monumentenzorg advies, voordat zij beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag en de daarop betrekking hebbende stukken zijn op 12 september 2024 voor advies voorgelegd aan de erfgoedcommissie van de Gemeente Teylingen.

Er is een positief advies gegeven met voorwaarde: de afstandhouders in het glas worden in zwart uitgevoerd en een extra dak detail wordt nog aangeleverd.

Beide zijn in de aanvraag verwerkt.

De aanvraag en de daarop betrekking hebbende stukken zijn op 11 november 2025 nogmaals voor advies voorgelegd aan de erfgoedcommissie van de Gemeente Teylingen.

De Erfgoedcommissie heeft een positief advies uitgebracht en volgt het advies van de RCE.

De gestelde overweging van de Rijksdienst en advies van de Erfgoedcommissie zijn als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.

Gebruik van het monument



Na het restaureren en renoveren van de (woon)boerderij van de historische buitenplaats Ter Leede zal het gebouw gesplitst zijn in 4 woningen met inpandige bergingen.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het restaureren en renoveren van de (woon)boerderij en verbouwen van 2 naar 4 woningen op de locatie Baron van Heemstralaan 9-11, 2172JE Sassenheim, is ingediend door de architect als gemachtigde van de aanvrager. Voor dat een beslissing door het bevoegd gezag is genomen is het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning toegestuurd aan de aanvrager.

Reactie van de eigenaar/aanvrager

Artikel 6.12 Toezenden ontwerpbesluit (Bor)

Op grond van artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht is het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, toegestuurd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Reactie Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "Monumenten" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan Sassenheim-Noord en Buurtschap Teijlingen
- Welstandsnota Teylingen
- Erfgoedverordening 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 geschied in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

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

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

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

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

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

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

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



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

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

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

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

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website [Gemeente Teylingen: Riolering aansluiten](#).

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.