

Niersman Projectontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer M. Niersman
Veurseweg 79
2251 AA Voorschoten

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 02-07-2019
Ons Kenmerk WABO 163390 /2636689 OLO

Contactpersoon S.S. Chotkan
Doorkiesnummer (071) 5165766

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 26 appartementen en het bouwen van 6 twee-onder-een-kap-woningen, plaatselijk bekend Rijndijk - hoek Haagse Schouwweg
Datum binnenkomst 04-11-2016

datum besluit 02-07-2019

Geachte heer Niersman,

Op 04-11-2016 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een appartementencomplex met 26 appartementen en het bouwen van 6 twee-onder-een-kap-woningen, plaatselijk bekend Rijndijk - hoek Haagse Schouwweg. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het maken van een uitweg.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken (activiteit kap 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Toezicht bebouwde ruimte, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via www.leiden.nl/contactformulierbars onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, Unit Civiel 1, onder vermelding van 'aansluiting riolering LDN01W 04470 '). Verder moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten op de huisriolering *lozen op het buitenwater.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, unit Civiel 4, onder vermelding van "waarborgsom bestrating LDN01W 04470 ").

Milieu

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. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling

omgevingsrecht (Wabo). Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodempkwaliteit.agentschapnl.nl.

Archeologie

Indien 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, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Overige vergunningen

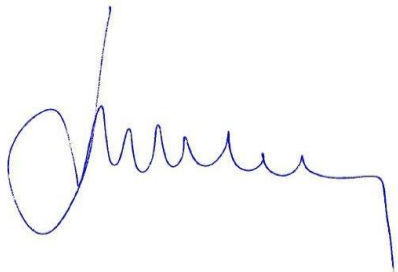
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij de cluster Publiekszaken, Handhaving & Veiligheid,, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via www.leiden.nl/contact.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan: Mulderblauw architecten, Keer-weer 3, 2381 GC Zoeterwoude

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Niersman Projectontwikkeling B.V.
adres:	Veurseweg 79
postcode en woonplaats:	2251 AA Voorschoten
ingekomen op:	04-11-2016
geregistreerd onder nummer	Wabo 163390 / 2636689 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project “het bouwen van een appartementencomplex met 26 appartementen en het bouwen van 6 twee-onder-een-kap-woningen”, plaatselijk bekend Rijndijk - hoek Haagse Schouwweg. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het maken van een uitweg.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 17-11-2016 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn twee reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14-12-2018 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een aantal zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

ten aanzien van de activiteit bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

U heeft, onder het stellen van voorwaarden, aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen “Stevenshof 2009” (met de bestemmingen “Gemengde Doeleinden”, “Bedrijfsdoeleinden”, “Woondoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden” en medebestemming “Waterkering”) en “Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening” van kracht.

In het bestemmingsplan “Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening” is in artikel 5 het volgende bepaald:

- Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte dient te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein.
- Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden en lossen wordt gebruikt gemaakt van de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging.

Gezien het feit dat plan voorziet in de realisatie van 47 (NEN- conforme) parkeerplaatsen wordt voldaan aan het bestemmingsplan “Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening” (zie onderdeel 4.7.2.2 van het document Ruimtelijke Onderbouwing “Rijndijk links naast 290” (NL.IMRO.0546.OV00110-0301).

De activiteit bouwen is in strijd is met het bestemmingsplan “Stevenshof” om de volgende redenen:

- Op grond van de doelenomschrijving (artikel 9.1) behorende bij de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” is het niet toegestaan om woningen te realiseren op deze gronden.
- In artikel 9.9 is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden opgericht. De twee-onder-één-kapwoningen liggen (deels) buiten de bebouwingsgrenzen.
- In artikel 9.10 is bepaald dat de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten niet mag worden overschreden. Volgens het bestemmingsplan mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen, en de bouwhoogte 9,50 meter. De twee-onder-één-kapwoningen hebben een goothoogte van 6,07 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- De hoogbouw is gesitueerd op de gronden met de bestemming 'Gemengde Doeleinden'

(artikel 10). In artikel 10.10 is bepaald dat de op de plankkaart aangegeven goot- en bouwhoogten niet mag worden overschreden. Volgens het bestemmingsplan mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen, terwijl de hoogbouw een hoogte van 24,89 meter heeft.

- Ingevolge artikel 23, lid 2 mogen op gronden met 'Waterkering' slechts bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Voorliggende ontwikkeling betreft enkele gebouwen.

Uw aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

In het bestemmingsplan zijn geen toereikende afwijkmogelijkheden opgenomen om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw project betreft geen geval als bedoeld in het Bor, bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, mits een hogere waarde besluit wordt vastgesteld ten gevolge van de geluidsbelasting (verkeerslawaaï). Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00110-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 20 juni 2019 (RV 190043) de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2014 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 28-02-2018 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het advies luidt als volgt:

*“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014, Gebied 08A Rijnrovers
beheer met aandacht.*

*Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Ter overweging wordt meegegeven het lage element tegenover de
entree van de hoogbouw verder naar voren door te trekken en te
combineren met bijvoorbeeld verlichting, een nummer of een
naam, zodat de entree iets meer attentiewaarde krijgt. Voor het overige is
het plan akkoord.”*

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteiten “het bouwen van een bouwwerk” en “het gebruiken van gronden of bouwwerken” in strijd met een bestemmingsplan, onder het stellen van voorwaarden, kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Het plan voor de nieuwbouw van 26 appartementen en 6 twee-onder-een-kap-woningen zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Bestemmingsplan Archeologie de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 geldt (gebied met een hoge archeologische verwachting buiten de singels). De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm.

De nieuwbouw heeft een omvang van circa 1000 m². Bij doorgang van de plannen zullen bovenstaande criteria worden overschreden. Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit zonder voorwaarden kan worden verleend, op grond van de volgende overwegingen:

- In februari 2009 heeft er in het plangebied inventariserend booronderzoek plaatsgevonden (Berkhout, M., 2009: Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.m.v. boringen. Rijndijk 292-304, Leiden, Gemeente Leiden). Uit dit archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied geologisch gezien gelegen is op verlandings sedimenten in de restgeul van de Oude Rijn. Hierdoor is het zeer onwaarschijnlijk dat archeologische resten nog aanwezig zijn in het plangebied.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteit “het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde” kan worden verleend.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor de activiteit “het maken van een uitweg”.

ten aanzien van de ingekomen reactie

Naar aanleiding van de publicatie zijn twee reacties binnengekomen. De reacties hebben betrekking op het volgende:

reactie 1, P.A.M. Teunissen namens Hotel Haagsche Schouw, ingediend op 5 december 2016:

Het bezwaar ziet op de schaduwwerking die het te realiseren bouwvolume zal veroorzaken op het terras van Haagsche Schouwweg 14 (Hotel Haagsche Schouw).

Uit de bezonningsstudie (bijlage 4) blijkt dat er geen onevenredige afname van het zonlicht op het terras van de Haagsche Schouwweg 14 zal plaatsvinden. Voorliggende ontwikkeling heeft als gevolg dat in de maanden maart tot en met september om 09.00 uur een deel het terras in de schaduw zal liggen. In diezelfde maanden zal om 12.00 uur hier al geen sprake meer van zijn. In paragraaf 4.6.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing (RO) wordt hier dieper op ingegaan.

reactie 2, VvE Rijnstede, ingediend op 27 januari 2017.

Hierin worden een aantal bezwaarpunten benoemd. Samenvattend gaat het bezwaar over het niet passen van hoogbouw op deze locatie, de niet uitvoerbaarheid door de aanwezigheid van kabels en leidingen onder de grond, het nog intensiever gebruik van de al vastlopende infrastructuur, de parkeerproblemen die hierdoor ontstaan en de milieuvervuiling.

De toetsing aan de stedenbouwkundige kaders wordt in hoofdstuk 4.6 van de RO beschreven. De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen zijn middels een Klic- melding in kaart gebracht (zie hoofdstuk 4.4 RO) en zullen voor de bouw van het project moeten worden verlegd. De ontwikkeling voorziet volledig in het realiseren van het aantal parkeerplaatsen die benodigd zijn volgens het gemeentelijke parkeerbeleid (zie ook hoofdstuk 4.7 RO). In hoofdstuk 4.7 van de RO wordt ook dieper ingegaan op verkeerssituatie. Voor de onderbouwing voor de milieuvervuiling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 RO.

Wij zijn van oordeel dat de ingekomen reacties niet kan leiden niet tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het bouwen van een appartementencomplex met 26 appartementen en het bouwen van 6 twee-onder-een-kap-woningen”, plaatselijk bekend Rijndijk - hoek Haagse Schouwweg”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het maken van een uitweg.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- Om het geluidsniveau op de balkons te verlagen dienen de balkons van het appartementengebouw aan de noord- en zuidzijde aan de oostzijde overeenkomstig tekening met documentnummer 2636689_1527680805667_OV400_Balkonfragment.pdf voorzien te worden van glasplaten.
- U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend.
 - Een (bouw-)veiligheidsplan;
 - De gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - De gewichts- en stabiliteitsberekeningen;
 - De paalwapeningsberekeningen en -tekeningen;
 - Een rapportage van de akoestische doormetingen van de fundex palen;
 - Een rapportage boorstaten van de palen;
 - De wapeningsberekeningen en -tekeningen funderingsconstructie, wanden, kolommen, verdiepingsvloeren prefab balkons incl. isokorfaansluitingen, trappen en bordessen;
 - De constructieve tekeningen en –berekeningen van de opvangconstructies van het gevelmetselwerk, stalen luifelconstructie hoogbouw, staalconstructie dakopbouw, en dakkappen laagbouw.
 - De berekening en uitwerking van balustrades en doorvalbeveiligingen;
 - Een constructieve uitwerking van de gevelconstructies en gevelpuien;
 - Een uitwerking van de noodoverstorten dakvloer hoogbouw;
 - De berekeningen en tekeningen van de overige niet nader genoemde constructieve onderdelen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Rijndijk/ hoek Haagse Schouwweg.

bijgevoegde documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- bezonningsstudie 2636689_1478258294608_BezonningsstudieBB180502.pdf ingediend op 04-11-2016.
- constructie tekeningen en berekeningen
2636689_1478258497894_Constructieve_stukkenBB170804.pdf ingediend op 04-11-2016.
- omgevingsvergunning sloop-kap-uitweg
2636689_1478258661145_110202_Omgevingsvergunning_Sloop-Kap-UitwegBB180502.pdf ingediend op 04-11-2016.
- rapportage archeologisch onderzoek
2636689_1478258869891_Rapport_archeologisch_onderzoekBB180502.pdf ingediend op 04-11-2016.
- BB-toetsing appartementen 2636689_1478258975102_BB-toetsing_appartementenBB180502.pdf ingediend op 04-11-2016.
- BB-toetsing 2-1 kapper 2636689_1478259009972_BB-toetsing_2_1_kapperBB170629.pdf ingediend op 04-11-2016.
- OLO 2636689_1478259994078_papierenformulier.pdf ingediend op 04-11-2016.
- memo onderzoek Flora en Fauna 2636689_1480580460317_2016-11-29_Memo_onderzoek_Flora_en_FaunaBB180502.pdf ingediend op 01-12-2016.
- gevels A 2636689_1481812209170_Gevels_ABB170615.pdf ingediend op 15-12-2016.
- doorsneden A 2636689_1481812290728_Doorsnedes_ABB170804.pdf ingediend op 15-12-2016.
- details A 2636689_1481812320949_Details_ABB180502.pdf ingediend op 15-12-2016.
- checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
2636689_1481812594887_Checklist_veilig_onderhoud_op_en_aan_gebouwen_2012_ABB180502.pdf ingediend op 15-12-2016.
- aanvraagformulier uitrit aanleggen of veranderen
2636689_1481812676170_Uitrit_aanleggen_of_veranderen_ABB171121.pdf ingediend op 15-12-2016.
- Constructie tekeningen A
2636689_1481812976040_Constructieve_tekeningen_ABB170804.pdf ingediend op 15-12-2016.
- constructie tekeningenlijst A
2636689_1481813037984_Constructieve_Tekeningenlijst_ABB170804.pdf ingediend op 15-12-2016
- grondonderzoek 2636689_1481813133231_R0001611-RH_1_grondonderzoekBB170804.pdf ingediend op 15-12-2016.
- constructie funderingsadvies 2636689_1481813284108_R0001611-RH_3_funderingsadviesBB170804.pdf ingediend op 15-12-2016.
- rapportage beperking van galm 2636689_1481813338459_Rapportage_Nagalm_-_V1BB180502.pdf ingediend op 15-12-2016.
- tekening meterkast 2636689_1481813376921_MeterkastBB180502.pdf ingediend op 15-12-2016.
- parkeerbehoefte 2636689_1495175342575_2301-X03_ParkeerbehoefteBB180502.pdf ingediend op 19-05-2017.

- rapport actualisatie bodemonderzoek
2636689_1495175479093_1611J878_rapportage_Rijndijk_292_-_304_te_LeidenBB180502.pdf ingediend op 19-05-2017.
- aanvullende gegevens 2636689_1495176070572_2301-S05_aanvullingen_OVBB180502.pdf ingediend op 19-05-2017.
- plattegronden B def 2636689_1496215654222_Plattegronden_BBB171121.pdf ingediend op 31-05-2017.
- boekje aanvullende overzichten def
2636689_1496215712000_Aanvullende_overzichten_BBB170615.pdf ingediend op 31-05-2017.
- plattegronden bouwdeel A
2636689_1506609936437_Plattegronden_bouwdeel_ABB171121.pdf ingediend op 28-09-2017.
- plattegronden bouwdeel B
2636689_1506609965654_Plattegronden_bouwdeel_BBB171121.pdf ingediend op 28-09-2017.
- Rijndijk - parkeren mail Rijndijk parkerenBB180115.pdf ingediend op 27-11-2018.
- situatietekening bestaand 3852_001BB180502.pdf ingediend op 27-11-2017.
- berekening geluid balkons 2200ACC9.010BB180502.pdf ingediend op 12-01-2018.
- berekening geluid balkons, flankerende maatregelen
2636689_1516011990173_2200ACC9.010BB180301.pdf ingediend op 15-01-2018.
- documentenlijst OV 2636689_1522330142353_2301-D03_Documentenlijst_11BB180502.pdf ingediend op 29-03-2018.
- situatie nieuw 2636689_1522330319944_OV002_Situatie_nieuw_REV-GBB180502.pdf ingediend op 29-03-2018.
- contractstukken contractstukkenBB180502.pdf ingediend op 29-03-2018.
- 2200 ACC9.011, bepaling geluidsbelasting, aangepast bouwplan, d.d. 09-03-2018.
- doorsnede en aanzicht balkon 2636689_1527680805667_OV400_Balkonfragment.pdf ingediend 30-05-2018.
- aanvullende informatie ecologie 2636689-1528729671246- 180611-BRF-NM-Aanvulling-OMG-vogelkast.pdf ingediend op 11-06-2018.
- Ontwerpbesluit hogere waarde Appartementen Rijndijk Leiden d.d. 09-04-2018.
- 2636689_1527680805667_OV400_Balkonfragment.pdf.
- tekening nieuwe situatie 2636689_1552317070793_OV002_REV-H_Situatie_nieuw.pdf ingediend 11-03-2019.
- 2636689_1552493859327_190313_2301_aanvullende_overzichten.pdf ingediend 13-03-2019.
- 2636689_1552493931129_190313_2301_plattegronden.pdf ingediend 13-03-2019.
- 2636689_1552493966249_OV200-REV-B_Gevels.pdf ingediend 13-03-2019.
- Nota zienswijzen Rijndijk links naast 290.pdf.
- Ruimtelijke Onderbouwing "Rijndijk links naast 290" (NL.IMRO.0546.OV00110-0301).
- Vastgesteld besluit bij RV 19.0043 Afgifte VVGB voor ruimtelijke ontwikkeling aan de Rijndijk links naast 290 pdf d.d. 20-06-2019.

mededelingen

- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Monumenten & Archeologie (071-516 5299) daarvan in kennis te worden gesteld.
- De staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert.
- Bij de vervaardiging van eventuele poeren met een dikte van meer dan 1,2 m. waarbij van trekspanningen gebruik wordt gemaakt moeten maatregelen worden getroffen om inwendige extra trekspanningen ten gevolge van thermische invloeden te beperken.
- De stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd en de ruimte tussen onderzijde breedplaat en bovenzijde kalkzandsteen mag derhalve niet worden 'afgepuurd'.
- Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden.
- Indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
- Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A.
- Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.
- Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd.
- Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk.
- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken.
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.
- Binnen het plangebied bevinden zich meerdere belangrijke kabels en leidingen waar rekening mee dient gehouden te worden. Aanbevolen wordt om contact te zoeken met Liander gas, Liander Electra en Nuon warmte over de exacte ligging en eisen. Daarnaast is het aan te raden om de ligging in het veld te bepalen door middel van proefsleuven of grondradar indien deze diep liggen.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

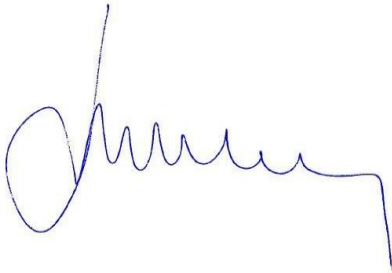
Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Verzonden: Leiden, 2 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen