



Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	31 maart 2021	Contactpersoon	
Ons kenmerk	Z/20/1602809 / 4307749 OLO	Doorkiesnummer	
Onderwerp	Omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woningen, plaatselijk bekend Rijndijk 238A Datum binnenkomst 27 maart 2019	Verzenddatum	31 maart 2021

Geachte ,

Op 27 maart 2019 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van drie woningen, plaatselijk bekend Rijndijk 238A. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

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 Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden:

<https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> 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 ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

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 ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw A. Ras (071-5165492) of A.ras@leiden.nl.

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 bepalingen 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.meldpuntbodemkwaliteit.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.

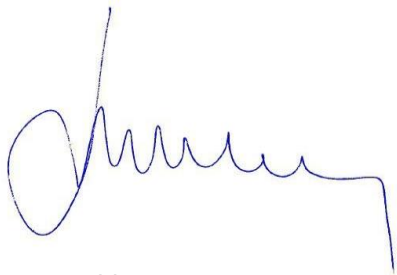
Overige vergunningen

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 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente 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 <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

adres:

postcode en woonplaats:

ingekomen op:

geregistreerd onder nummer

27-03-2019

Wabo 190829 / 4307749 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het bouwen van drie woningen, plaatselijk bekend Rijndijk 238A.

Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 04-04-2019 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17-07-2020 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn een aantal zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota (document: Zienswijzennota omgevingsvergunning "Rijndijk 238A"), 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 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 is het bestemmingsplan "Stevenshof 2009", met bestemming "Bedrijfsdoeleinden (categorie 2 en aanduiding spuiterij)" en het bestemmingsplan "Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" van kracht.

Het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan "Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening", omdat op het eigen terrein voorzien wordt van voldoende parkeerplaatsen..

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

- Op grond van artikel 9, lid 1 (doeleindenomschrijving) mogen op de gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden geen woningen worden gerealiseerd.
- In artikel 9, lid 9 is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden opgericht, terwijl de woningen gedeeltelijk buiten de bebouwingsgrenzen worden gesitueerd.
- In artikel 9, lid 10 is bepaald dat de op de plankaart aangegeven goot- en/of totale hoogte niet mag worden overschreden. Op de plankaart is een maximale goothoogte aangegeven van 5 meter. Woning 1 heeft een goothoogte van 6,30 meter en woningen 2 en 3 hebben een goothoogte van 6,21 meter.

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. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing (N1.1MRO.0546.OV00127).

De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18-02-2021 (RV 21.0011) 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 04-09-2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

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

*Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
De commissie heeft bezwaar tegen de hoogte van de dakopbouw
tussen de beide daken van de geschakelde woningen (twee-onder-een
kap). Doordat de hoogte van de dakopbouw gelijk is aan de hoogte van
de kappen, worden de daken en de dakopbouw te veel een
geheel en worden de contouren van de daken te vaal aangetast.
Geadviseerd wordt de dakopbouw lager uit te voeren, zodat de
beide kappen beter afleesbaar blijven. Voor het overige is het plan
akkoord.”*

Naar aanleiding van het advies van de WML is de hoogte van de dakopbouw aangepast. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop 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 het bouwen van de drie 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.

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 overweging:

- Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan “Archeologie” een hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat er op dit moment al bebouwing aanwezig is, en het huidige projectgebied niet groter is dan het nieuwe projectgebied is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het bouwen van drie woningen”, plaatselijk bekend Rijndijk 238A. Dit besluit betreft 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.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- De volgende gegevens moeten ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online worden ingediend. Deze bescheiden dienen tevens te worden goedgekeurd door de gemeente Leiden.
 - De gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsook van het bouwwerk als geheel;
 - Voor de ondersteuning van fundatie dient gebruik gemaakt te worden van geluidsarme en trillingsvrije funderingspalen.

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.
- Voor het plaatsen van aanlegsteigers dient u separaat een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk”.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Rijndijk 238A.

bijgevoegde documenten

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

- kadastrale situatie ingediend op 27-03-2019.
- 210113 Rijndijk 238a_Details Villa De Wit.pdf. d.d. 13-01-2021.
- Parkeerberekening ingediend op 27-03-2019.
- asbestinventarisatie rapport ingediend op 27-03-2019.
- milieukundig bodem en asbestonderzoek ingediend op 27-03-2019.
- flora en fauna ingediend op 27-03-2019.
- situatietekening grondboringen ingediend op 27-03-2019.
- uitgangspunten en constructief ontwerp 27-03-2019.
- aanvraagformulier werk en werkzaamheden uitvoeren ingediend op 27-03-2019.
- bouwbesluittoetsingen woning 1 ingediend op 27-03-2019.
- rapportage brandoverslag ingediend op 27-03-2019.
- Bouwbesluittoetsing woning 2 en 3 ingediend op 27-03-2019.
- OLO papierenformulier ingediend op 27-03-2019.
- situatie nieuw 19-06-2019.
- rapport milieukundig bodemonderzoek 18-11-2019.
- rapportage geluid onderzoek ingediend op 28-02-2020.
- akoestische onderzoek akoestisch onderzoek ingediend op 03-03-2020.
- 210113_Rijndijk 238a_woning 1_excl terras.pdf.
- Ruimtelijke Onderbouwing Rijndijk 238A (N1.1MRO.0546.OV00127).
- Zienswijzennota omgevingsvergunning “Rijndijk 238A”.

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.

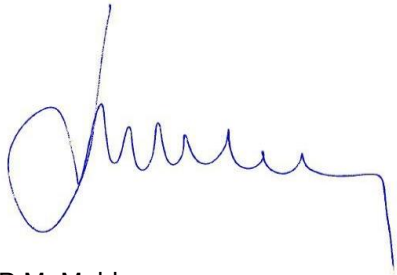
Beroepsclausule

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 Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijlde 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.

Verzonden: 31 maart 2021 Leiden

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen