



Leiden

Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	www.leiden.nl/contact
Website	www.leiden.nl/gemeente

Datum 25 juni 2024
Ons kenmerk Z/22/3472589 / 7142559
Onderwerp Ontwerpbesluit
Haarlemmerweg
Binnenkomst 06 december 2022

Contactpersoon [Click or tap here to enter](#)
Telefoonnummer [Click or tap here to enter](#)
Verzonden 25 juni 2024

Geachte heer Proper,

Op 6 december 2022 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Haarlemmerweg, kadastraal bekend LDN01 P 3664 en P 3665 voor het bouwen van 3 woningen

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

Indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

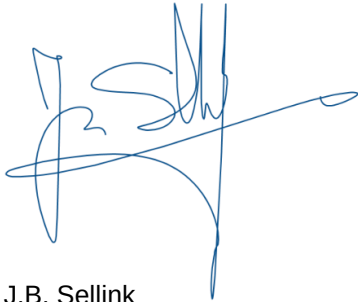
Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, daartegen op grond van de Algemene wet

bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij heer Kraan, of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.B. Sellink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.B. Sellink
Manager vergunningen

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Proda B.V.

adres:

Haarlemmerweg 77B

postcode en woonplaats:

2334 GE Leiden

ingekomen op:

06 december 2022

geregistreerd onder nummer

Z/22/3472589

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: "Het bouwen van 3 woningen", kadastraal bekend LDN01 P 3664 en P 3665 (Haarlemmerweg). Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3o Wabo. Dat is hier het geval.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van X voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn *zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:*

adviezen

- .
- .

zienswijzen

<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:</i>

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

ten aanzien van het 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, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

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 onder het stellen van voorwaarden 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 (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwplan 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, tenzij er op grond van artikel 2.12 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen “paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening”, “parapluplan Fietsparkeren” en “Leiden Noordwest” van kracht.

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het bouwen van 3 nieuwe woningen.

Er ontstaat met het plan geen strijd is met het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening” en het “parapluplan Fietsparkeren”.

Voor wat betreft het bestemmingsplan “Leiden Noordwest” ligt het plan op gronden met de bestemming “Groen”. Het bouwen van 3 nieuwe woningen is strijdig met vorengenoemde bestemming. Verwezen wordt hierbij naar de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en daarvan deel uitmaakt.

De strijdigheid valt wat niet onder de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zodat de omgevingsvergunning niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan worden verleend.

Voorts valt de strijdigheid niet onder de limitatieve lijst van 'kruimelgevallen' zoals aangegeven in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zodat de omgevingsvergunning ook niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan worden verleend.

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 en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing (xxxxxx) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Het college is van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo te verlenen.

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

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, 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 van toepassing.

Een bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en hoeft niet te worden voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) wanneer voldaan wordt aan de in deze welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria. Het voorliggende bouwplan voldoet hier niet aan en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 22 mei 2024 geoordeeld dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

*"Toetsingskader: Welstandsnota Leiden
Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Het plan is uitgewerkt en ingediend conform het in vooroverleg geaccordeerde ontwerp."*

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

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteiten onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **"BESLUIT"**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. *de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: "Het bouwen van 3 woningen", kadastraal bekend LDN01 P 3664 en P 3665 (Haarlemmerweg). Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:*
 - *Het bouwen van een bouwwerk.*
 - *gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*

II. voorwaarde constructief

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Toezicht Bebouwde Ruimte beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. De nader in te dienen gegevens en bescheiden, als bedoeld in de Regeling omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7, dienen tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend. Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket Online te worden overgelegd:

- 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 alsmede van het bouwwerk als geheel.*
- Een funderingsadvies;*
- Een bouwput- en bemalingsadvies;*
- De verantwoording van de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een inpanidige brand;*
- De gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplexsysteem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;*
- Indien paalsystemen worden toegepast waarvoor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN-EN 1990 blijkt;*
- Een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand, deze dient in beginsel te zijn gesteld op het niveau van onderkant kelderdek;*
- De berekening van de keldervloerwapening en de paalbelastingen waarbij rekening is gehouden met een grondwaterstand die kan optreden door een in de buurt te plaatsen bron- of oppervlaktebemaling voor bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden. Deze belasting mag niet als een bijzondere belasting worden gezien;*
- In geval van ontgraven naast een bestaande fundering op staal, een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in de tijdelijke en nieuwe situatie.*
- Een (bouw)veiligheidsplan en een verantwoording van de toegankelijkheid van de bouwplaats volgens Bouwbesluit H.8, artikel 8.2 en 8.7, met de volgende onderdelen:*
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats-inrichting en aan-/afvoerroutes van het bouwverkeer blijkt;*
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;*
 - Een waarborging van de veiligheid van de omgeving;*
 - De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, waaronder:*
 - Een prognose-rapport over de trillings-invloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moet de gemeente onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering*

gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat indien de gemeente de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;

- Een prognose-rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;
- Een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken (monitoringsplan). De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd;
- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een inventarisatie van de grondwaterstanden;
- Een tekening met te monitoren hoogtepunten i.v.m. zettingen en grondwaterstanden;
- Een monitoringsplan voor de hoogtemeetpunten, het freatische en diepe grondwater alsook m.b.t. kabels en -leidingen met daarin opgenomen de kritische waarden;
- Een controleberekening van de draagkracht van de bestaande funderingen in de tijdelijke en nieuwe toestand, rekening houdend met eventuele horizontale belastingen op die funderingen alsmede een berekening van de zettingen en de zettingsverschillen van die funderingen;
- In geval van een tijdelijke bouwput voor het kunnen maken van een ondergronds gelegen bouwconstructie:
- De hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- Een bouwputtekening en -berekening met daarop vermeld de maaiveldbelastingen;
- Een opbarstberekening;
- Een bemalingsplan met debietberekening, berekening van de invloed op de grondwaterstanden in de omgeving en voorstel voor een pompproef;
- Indien geen spanningsbemaling wordt toegepast, een berekening van het debiet en een opgave van de waarde waarbij het verticale watertransport als onaanvaardbaar groot moet worden beschouwd. Dit vooral met het oog op mogelijk aanwezige perforaties naar het diepe grondwater;
- Een uitvoeringsplan en controle- en begeleidingsplan voor de bemaling;
- Een prognose van zettingen van belendende bouwwerken, infrastructuur en kabels en leidingen die kunnen optreden ten gevolge van de werkzaamheden, inclusief heiwerkzaamheden.

III. Voorwaarde terreininrichting

Het zicht op molen de Herder moet worden hersteld door het verwijderen en verwijderd te houden van de houtopstanden en begroeiingen op locatie zoals aangegeven in bijlage 'molenerf herder 2024 1-5.pdf' bij deze omgevingsvergunning en deze locaties te laten begroeien met niet boomvormers. De bijlage wordt dan dit kaartje met de locaties aangegeven waar de houtopstanden en begroeiing moet worden verwijderd en verwijderd blijven en hoe deze dan eventueel opnieuw beplant kan worden.

Mededelingen:

- Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen te zijn voorzien van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- De grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997 Bijlage H.

- *Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen;*
- *In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden;*
- *Voor de paalafstanden tussen nieuwe en bestaande palen gelden de "richtlijnen kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995";*
- *Indien palen getrokken worden, moet verticale waterstroming worden verhinderd;*
- *Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de "Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen" april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht Constructies;*
- *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 bouw-constructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook een opgave van de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;*
- *Extra scheurvorming aan belendingen kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;*
- *Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeengekomen te worden;*
- *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 wordt geadviseerd om de aanbevelingen van het Kennisplatform Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken.*

Bijgevoegde documenten

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

Klik of tik om tekst in te voeren.

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.

Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, 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 onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.