

Alsumex BV
t.a.v. A. van der Laan
Lagewaard 28
2396 AV KOUDEKERK AAN DEN RIJN

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
E-mail bodvs@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 17-09-2013
Ons Kenmerk WABO 120127/308711 OLO

Contactpersoon R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer (071) 5165779

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning 1^e fase voor het bouwen van 10 woningen met garage en vergroten van geluidsmuur, plaatselijk bekend Hoge Morsweg 111 (sectie X, nr. 4240).
Datum binnenkomst 23-01-2012

datum besluit 17-09-2013

Geachte heer Van der Laan,

Op 23-01-2012 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240 voor het project "het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur". 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.
- Een uitweg te maken,

Wij hebben besloten om de vergunning 1^e fase 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.

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 Bouwtoezicht te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij de afdeling Handhaving, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via service.bowo@leiden.nl of faxnummer 071 - 516 7880 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 LDN01X 04240 '). 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 LDN01X 04240 ").

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 Milieudienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De milieudienst 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.agentschapnl.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van de unit Monumenten en Archeologie van de gemeente, tel. nr. 071-5167950.

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 afdeling Service & Informatie, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

Inbraakgevoeligheid en omgeving

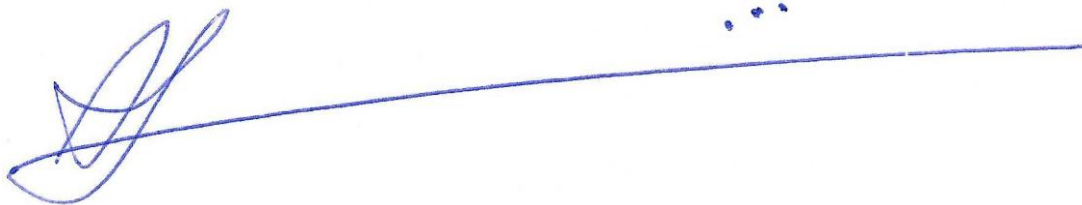
Wij maken u er op attent dat inbrekers regelmatig bouwsteigers gebruiken om panden die verbouwd worden en de naastgelegen panden te betreden. Wij raden u daarom aan afdoende maatregelen te nemen tegen inbraak. Tevens adviseren wij u om uw omgeving te laten weten dat u gaat beginnen met de (ver)bouwwerkzaamheden.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij het Servicepunt Bouwen & Wonen van de gemeente Leiden, telefoon 14 071 of per e-mail: bodvs@leiden.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen & Subsidies

Kopie aan: Swieten Partners Architecten BV, Sint Jacobsgracht 4, 2311 PW LEIDEN

Omgevingsvergunning 1^e fase

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Alsumex BV
adres:	Lagewaard 28
postcode en woonplaats:	2396 AV KOUDEKERK AAN DEN RIJN
ingekomen op:	23-01-2012
geregistreerd onder nummer	Wabo 120127/ 308711 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning 1^e fase op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240, voor het project: “het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur”. 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.
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen.

ten aanzien van de activiteit “het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde”

Het plan voor het bouwen van 10 woningen met garage, de omliggende bestrating en een geluidsmuur aan de Hoge Morsweg 111 ligt in een zone waarvoor op grond van het “paraplubestemmingsplan Archeologie” geen dubbelbestemming voor archeologische waarden geldt. De activiteit 'het uitvoeren van een werk' (vanuit archeologisch oogpunt) in de omgevingsvergunning is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de activiteit “een uitweg te maken, te hebben of te veranderen”.

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.

Aangezien wij op 5 juli 2013 reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit “een uitweg te maken, te hebben of te veranderen” hebben verleend (Wabo 120873/ 434989 OLO), maakt deze activiteit geen onderdeel uit van deze aanvraag.

De aanvrager kan op grond van artikel 2.5 van de Wabo verzoeken om een omgevingsvergunning in twee fasen te verlenen. De 1^e fase heeft dan slechts betrekking op de door de aanvrager aan te geven activiteiten.

Bij de ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft u verzocht om in de 1^e fase alleen de activiteit “het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” te betrekken.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 06-02-2012 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 14-05-2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

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 "Morskwartier" van kracht en geldt de bestemming "Tuinbouwgebied".

Het bouwplan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan omdat het realiseren van woonbebouwing op deze gronden niet is toegestaan.

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. De ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00053-0301) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen voor het project: "Het bouwen van 10 woningen met garage en het vergroten van de geluidsmuur", plaatselijk bekend Hoge Morsweg 111, kadastraal bekend sectie X, nr. 4240, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

bijgevoegde documenten

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

- Situatietekening 308711 1325861247082 Hoge MorswegBB120509.pdf van 23-01-2012;
- Situatietekening 308711 1325861928281 211140 DO1-03-situatie 111214BB120509.pdf van 23-01-2012;
- FTP 308711 1327334773922 papierenformulier.pdf van 23-01-2012;

- Situatietekening 308711 1327396328447 208360 Uittreksel kadastrale kaart LEIDEN X 3596BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396478936 211140-001-BT fotoBB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396861188 rapport-con-VO-10199SOL-TL-071110BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327396930411 toets-bijlage totaalBB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327397146890 FD 1549-5-RA-001-def 120105BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711_1378125926594_B50-280813.pdf.
- Overig 308711_1378125950380_B100G-280813.pdf.
- Overig 308711_1378125968998_B100P-280813.pdf.
- Overig 308711_1379327940042_B100G_280813BB130916.pdf
- Overig 308711 1327397931604 bijl2BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327397995996 boorprof-orig-1BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Overig 308711 1327398033221 ho-MDWH2BB120509.pdf van 24-01-2012;
- Situatietekening + parkeren 120127, parkerenBB120509.pdf van 03-05-2012;
- Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00053-0301).

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.

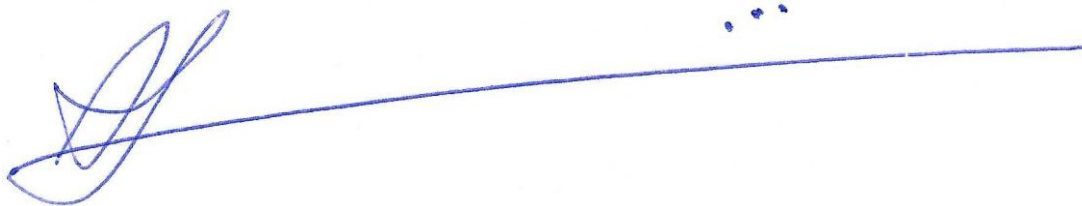
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit 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.

Verzonden: 17 september 2013

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies