

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/18/070365

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 1 van 8

Ontwerpbesluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

De heer R.R.J. de Boer, wonende op het adres Achthovenerweg 58A te Leiderdorp, heeft op 19 oktober 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning (herbouw) op het adres Achthovenerweg 58A te Leiderdorp.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp heeft besloten u deze vergunning te verlenen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo).

In deze omgevingsvergunning leest u eerst waarvoor u precies een omgevingsvergunning krijgt. Vervolgens krijgt u informatie over de voorwaarden en voorschriften die voor deze vergunning gelden. Tot slot vindt u hierin informatie over de procedure die is gevolgd en een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In de bijlage bij deze vergunning leest u nog welke documenten u heeft ingestuurd. Hierop is dit besluit mede gebaseerd.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over het perceel Achthovenerweg 58A te Leiderdorp.

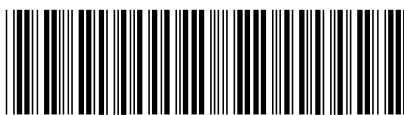
De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo;
2. Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1 onder a3 Wabo;

B Voorwaarden aan (ver)bouwen van bouwwerk

U moet het bouwwerk (laten) bouwen zoals bepaald is in het Bouwbesluit en de bouwverordening. Daarnaast moet het bouwwerk voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

1. Ten minste 21 dagen voordat de werkzaamheden starten, moet u de volgende documenten toesturen aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. de definitieve gewichtsberekeningen en het palenplan;
 - b. de berekeningen en de tekeningen van de betonconstructies;
 - c. de berekeningen en de tekeningen van de staalconstructies;
 - d. de berekeningen en de tekeningen van de houtconstructies;
 - e. de gegevens van de prefab onderdelen;
 - f. een bouwveiligheidsplan.
2. Voordat de werkzaamheden starten, moet de afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1.



* Z O 1 D 2 3 7 3 5 1 0 *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/18/070365

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 2 van 8

3. Minimaal 24 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij de heer F. Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
4. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
5. Ten minste 24 uur voordat de werkzaamheden starten, moet u het volgende doorgeven aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. wanneer de heiwerkzaamheden starten;
 - b. wanneer het ontgravingswerk gereed is;
 - c. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
6. De suskasten aan de geluidbelaste zijde dienen een R_{qA} te bezitten van minimaal 5-6 dB(A) (bijvoorbeeld Duco GlasMax);
7. Bij de verdere uitwerking is het van belang dat de detaillering de architectuur ondersteunt en de zijwangen van de dakkapellen in een donkere kleur worden uitgevoerd.
8. Indien tijdens de werkzaamheden opgravingen worden gedaan die duiden op een vondst met archeologische waarden, dan dient u de werkzaamheden te onderbreken en hiervan de gemeente op de hoogte te stellen;
9. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen dient alsnog een asbestonderzoek conform NEN 5707 (laatste versie) te worden uitgevoerd.
10. 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.
11. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400 (laatste versie): "Werken in en met verontreinigde grond".
12. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
13. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/18/070365

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 3 van 8

14. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.
15. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan heer F. Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.

Algemeen

Op de aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo de uitgebreide procedure van toepassing.

Wij zijn het bevoegd gezag

Wij zijn voor bovenstaande projectomschrijving bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit volgt ook uit hoofdstuk 3 en bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben u vervolgens op 2 november 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Deze gegevens hebben wij ontvangen op 6 december 2019. Hierdoor is de beslistermijn uitgesteld. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Uw aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen. De beslistermijn is gesteld op 23 mei 2019.

C Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.10 Wabo.

▪ *Bouwbesluit*

Het is aannemelijk dat het bouwwerk zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

In dit kader is op 22 januari 2019 positief advies van de gemeentelijk constructeur ontvangen.

In dit kader heeft de omgevingsdienst West Holland ten aanzien van de geluidaspecten op respectievelijk 25 januari 2019, 1 februari 2019 en 5 maart 2019 geadviseerd, met uiteindelijk een positief advies. Voor het perceel is een besluit hogere grenswaarde vereist.

In de vergunning zijn voorwaarden ten aanzien van dit onderdeel opgenomen.

▪ *Bouwverordening*

Het perceel heeft voldoende ruimte om te voorzien in parkeerbehoefte.

In dit kader heeft de omgevingsdienst West Holland ten aanzien van de bodemaspecten op respectievelijk 25 januari 2019, 1 februari 2019 en 5 maart 2019 geadviseerd, met uiteindelijk een positief advies. Uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In de vergunning zijn voorwaarden ten aanzien van dit onderdeel opgenomen.



▪ *Regels van het bestemmingsplan*

De aanvraag voorziet in het bouwen van een nieuwe woning met een grondoppervlakte van ca. 130 m² voorzien van een samengesteld zadeldak met een goot- en bouwhoogte van ca 3,5 meter en 8,5 meter.

Ter plaatse van de locatie is het bestemmingsplan “Polder Achthovenerweg 2016” van kracht. Ingevolge dit bestemmingsplan is de locatie bestemd voor;

- “Wonen (art.14)”,
- “Tuin (art. 8)”, en voorzien van de
- dubbelbestemming “Waarde-Archeologie hoge trefkans (art. 22)”, en van de
- gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – provinciale vaarweg (art. 29)”.

Op grond van de voorschriften behorende bij de bestemming “Wonen (art.14)” mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal één woning worden opgericht waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 6 en 10 meter. Bij het hoofdgebouw mag een aan- of uitbouw gerealiseerd worden tot maximaal 50% van de oppervlakte van perceel buiten het bouwvlak waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning + 0,3 meter.

De gronden met de bestemming “Tuin (art. 8)” zijn bestemd voor parkeervoorzieningen. Op deze bestemming mag behoudens erfafscheidingen niet worden gebouwd. In afwijking daarvan zijn onder bepaalde voorwaarden erkers toegestaan.

De gronden met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie hoge trefkans (art. 22)” zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In beginsel mag op deze bestemming slechts gebouwd worden ten behoeve van archeologisch onderzoek. In afwijking daarvan mag gebouwd worden indien aangetoond is dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. In afwijking hiervan is een archeologisch onderzoek niet nodig indien het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100m².

De voor “vrijwaringszone - provinciale vaarweg” aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een provinciale vaarweg. Op deze gronden mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht, tenzij er geen sprake is van het belemmeren van scheepvaart.

Voor wat betreft de dubbelbestemming “waarde-archeologie hoge trefkans (art. 22)” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone-provinciale vaarweg (art. 29)” is het volgende overwogen; De aanvraag heeft betrekking op het herbouw van een reeds bestaande woning. De nieuwe woning komt met een oppervlakte van ca. 75 m² gedeeltelijk buiten de contouren van de bestaande woning te liggen. De gronden ter plaatse van de bestaande woning betreffen zogenaamde geroerde gronden, waarvoor in dit geval geen archeologisch onderzoek noodzakelijk



is. Het oppervlakte dat buiten de contouren van de bestaande woning komt te liggen is gering. Aanvrager heeft zorggedragen voor het aanleveren van een archeologisch onderzoek. De conclusie van het onderzoek, alsmede de geringe oppervlakte van het bouwwerk, rechtvaardigen geen nader archeologisch onderzoek. Er zijn vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor het verlenen van de vergunning.

De nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning en het aanwezige bouwvlak op groter afstand van de provinciale vaarweg gesitueerd. De nieuwe aanvraag voorziet niet een belemmering voor zichtlijnen en navigatieapparatuur voor scheepvaart, contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten, de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

De aanvraag is op de volgende punten in strijd gebleken met de voorschriften van het bestemmingsplan;

- Artikel 14.2.1 onder a, de gewenste woning is deels buiten het bouwvlak gesitueerd op het erf behorende bij de woonbestemming en op de bestemming "Tuin (art. 8)";
- Artikel 8.1 onder a, de bestemming "Tuin (art. 8)" wordt gebruikt voor de woning, terwijl de tuin enkel gebruikt mag worden voor parkkeervoorzieningen;
- Artikel 8.2.1, op de bestemming "Tuin (art. 8)" wordt een deel van de woning gebouwd, terwijl bouwen op deze bestemming niet toegestaan is;

▪ *Redelijke eisen van welstand*

Op 31 juli 2018 heeft de welstandscommissie de aanvraag als volgt beoordeeld;

Het plan is akkoord. Bij de verdere uitwerking is het van belang dat de detaillering de architectuur ondersteunt en de zijwangen van de dakkapellen in een donkere kleur worden uitgevoerd.

Wij nemen dit advies over. De aanvraag is derhalve in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

Wegens strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan is de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Wij verwijzen u naar de onderbouwing van de activiteit "Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan".



D Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo

De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan zoals genoemd onder de activiteit
“Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo.

Het bestemmingsplan zelf kent op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a 1 Wabo geen
mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften.

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van gemeente Leiderdorp.

Omdat de overschrijding van het bouwvlak betrekking heeft op een bouwwerk met een goot- en
bouwhoogte van respectievelijk ca. 3,5 en 8,5 meter is de afwijking niet aan te merken als een
geval als bedoeld in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarop grond van
artikel 2.12, lid 1 onder a2 Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

De aanvraag is aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan
als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a3 Wabo.

Ten aanzien hiervan is het volgende overwogen;

Het college heeft op 13 februari 2019 besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het
verzoek om omgevingsvergunning en heeft de gemeenteraad van Leiderdorp verzocht om een
verklaring van geen bedenkingen af te geven. Bij besluit van 1 april 2019 heeft de gemeenteraad
besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven die indien er geen zienswijzen
worden ingediend tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen is.

De overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan zijn verwoord in de ruimtelijke
onderbouwing, het raadsvoorstel en –besluit. De daarin opgenomen overwegingen zijn onderdeel van
deze beschikking.

Dit ontwerpbesluit ligt voor een periode van 6 weken ter inzage

*Dit ontwerpbesluit heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de
gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel/niet]
gebruikgemaakt.*

Samengevat hebben wij de volgende zienswijze(n) ontvangen:

- *[samenvatting zienswijzen].*

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

- *[reactie op zienswijze(n)].*

U kunt beroep aantekenen (pas na verlenen van beschikking)

*Bent u of zijn belanghebbenden het niet eens met dit besluit? Dan kunt u of kunnen zij hiertegen
beroep aantekenen. Dat moet binnen zes weken nadat dit besluit bekend is gemaakt. Het
ondertekende beroepschrift mag naar rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500
EH Den Haag.*



Besluit van kracht na termijn indienen beroepschrift

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet op. Is het voor u (of voor andere belanghebbenden) van groot belang dat dit besluit *niet* in werking treedt? Dan kunt u, nadat u een beroepschrift heeft ingediend, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Is binnen de termijn een voorlopige voorziening aangevraagd? Dan treedt het besluit pas in werking nadat de rechter hierover een beslissing heeft genomen. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over wat een voorlopige voorziening inhoudt.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven of moet u gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan de afdeling Toezicht en handhaving. Deze medewerkers kunt u bereiken op info@leiderdorp.nl.

Als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze [ontwerp]omgevingsvergunning? Maak dan gerust een afspraak met het cluster Bouwen, wonen en heffingen van de Gemeentewinkel. Dit kan via de website https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. De Gemeentewinkel is open op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur en werkt alleen op afspraak. Neemt u contact op? Vergeet dan niet het kenmerk GWI/RON/Z/18/070365 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp,

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/18/070365

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 8 van 8

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

Wij verlenen u de omgevingsvergunning op basis van de volgende stukken:

De gekenmerkte gegevens behorende bij dit besluit.

Ontwerpbeschikking