

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/19/078589

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



leiderdorp

Pagina 1 van 8

[ONTWERP] Besluit college van burgemeester en wethouders gemeente Leiderdorp

Op 1 april 2019 hebt u, de heer A. Riele namens Jaar, gevestigd Transistorstraat 31 te ALMERE, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een Villawork villa. 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, eerste lid onder a en c en 2.2, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente.

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 aan het eind van dit document 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 kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie B, nummer 5616, plaatselijk bekend als Boomgaardlaan 2. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk;
2. Handelen in strijd met het regels van het geldende bestemmingsplan;
3. Het aanleggen van een uitweg.

Daarnaast zijn onderdeel van dit besluit:

Het toekennen van een nummeraanduiding (huisnummerbesluit)

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 gewichtsberekeningen en het palenplan;
 - b. de berekening waarmee u de inheidiepte bepaalt;
 - c. de berekeningen wapening heipalen;
 - d. een bouwveiligheidsplan.
2. Voordat de werkzaamheden starten, moet afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1.



* Z 0 2 5 5 F 4 7 F 1 7 *

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/19/078589

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 Frank 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;
6. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven Frank Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
7. Vinden er werkzaamheden plaats in of met (potentieel) verontreinigde grond? Dan moet u handelen volgens de regels die de overheid hieraan stelt. Denk aan de bepalingen in de Wet milieubeheer, de regeling Melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Bouwstoffenbesluit. Meer voorwaarden over veiligheid in deze situatie leest u in de CROW-publicatie nummer 132.

C Voorwaarden voor het aanleggen van een uitweg

1. U verleent direct uw medewerking op aanwijzing / bevel van:
 - de politie,
 - de brandweer,
 - het college van burgemeester en wethouders,
 - burgemeester,
 - de bijzonder opsporingsambtenaar.
2. Alle werken of eigendommen van de gemeente, die door het gebruik maken van deze vergunning worden beschadigd, worden door en op kosten van de vergunninghouder hersteld. De gemeente is niet aansprakelijk voor vorderingen van derden tot vergoeding van schade die met het gebruik maken van deze vergunning in verband staan, tenzij de schade is veroorzaakt door de gemeente.
3. U moet de onder deze vergunning vallende werken gebruiken en onderhouden zonder dat daarbij hinder aan het verkeer wordt toegebracht of schade, in welke vorm en waarvan dan ook, wordt veroorzaakt.
4. U moet de onder deze vergunning vallende werken laten voldoen aan de regels welke genoemd worden in het bouwstoffenbesluit.
5. De gemeente Leiderdorp aanvaardt geen aansprakelijkheid voor zettingen in de ondergrond in gemeenteterrein, in de uitweg of aangrenzende terreinen van derden.

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/19/078589

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



leiderdorp

Pagina 3 van 8

6. De werkzaamheden welke nodig zijn om de uitweg te realiseren, worden uitsluitend door of in opdracht van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Leiderdorp uitgevoerd. Dit vindt plaats op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder en voor diens rekening en beperkt zich tot openbaar gebied. Voor het afstemmen van deze werkzaamheden kunt u contact opnemen met de heer Rajan Roepan, u bereikt hem via telefoonnummer 071 54 58 557.
7. Voor zover de uitweg door de vergunninghouder wordt aangelegd moeten de kabel- en leidingbedrijven ten minste vier weken voor de werkzaamheden worden gestart, door de vergunninghouder op de hoogte gebracht van de werkzaamheden. Tevens mag er geen gesloten verharding boven kabels en leidingen worden aangebracht, tenzij het betreffende kabel- en leidingbedrijf daarvoor toestemming heeft verleend.

D Procedure die voor dit besluit is gevolgd

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze procedure verliep als volgt;

- Op 01 april 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Wij zijn het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen.
- De aanvraag is ontvankelijk waardoor wij deze in behandeling hebben genomen en inhoudelijk hebben beoordeeld.
- Deze omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan 'W4' kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Ingevolge artikel 3.10 is op de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.
- Om de voor het project benodigde omgevingsvergunning (met toepassing 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) te kunnen verlenen is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.
- Op 1 juli 2019 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van deze omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op het perceel Boomgaardlaan 2 (raadsbesluit met kenmerk: Z/19/079153/151853);
- Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 7 november 2019 tot en met 18 december 2019 ter inzage gelegen. Op het ontwerp van de omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode **wel/geen** zienswijzen ingediend.

E Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Algemeen

- De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van een nieuw te bouwen woning.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'W4'.
- De gronden waar de ontwikkeling op is geprojecteerd zijn bestemd als 'Wonen - Uit te werken - 2' (artikel 18), met dien verstande dat op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels (artikel 18.3).



- Er is geen uitwerkingsplan voor de bouwlocatie vastgesteld. De aanvraag is derhalve in strijd met het bepaalde in artikel 18.3 van het geldende bestemmingsplan W4.

1. Het bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, eerste lid onder a)

Op basis van de volgende punten is besloten dat de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening.
- Het bouwplan is gelegen in volgens de Welstandsnota Leiderdorp 2016 als welstandsvrij aangewezen gebied, waardoor in beginsel niet hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, behoudens excessen.
- Wanneer sprake is van nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan worden de richtlijnen voor welstand geformuleerd door beleid op maat, waarin de overwegingen ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteit en welstandscriteria zijn opgenomen. In onderhavige situatie is het bouwplan door de welstandscommissie getoetst aan de algemene welstandscriteria. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Dit heeft geresulteerd in een positief welstandsadvies (9 mei 2019).
- Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

2. Handelen in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1, eerste lid onder c)

Op basis van de volgende afwegingen is besloten dat deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend:

Afwijkingsmogelijkheden

- In het geldende bestemmingsplan 'W4' zijn (uitwerkings)regels opgenomen omtrent de uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders. In artikel 18.2.3, aanhef en onder d is bepaald dat vanwege de geluidbelasting de noordgevel aan de A4-zijde als dove gevel te worden uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek van RoyalhaskoningDHV d.d. 17 oktober 2019, met kenmerk P&SN001D01, blijkt dat de noordgevel van de eerste verdieping als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Ter hoogte van de begane grondlaag hoeft de noordgevel niet als dove gevel te worden uitgevoerd. De uit te werken bestemming biedt daarom geen soelaas voor het beoogde bouwplan. Voor het project wordt daarom buitenplans afgeweken via deze omgevingsvergunning.
- In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën gevallen opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kan worden verleend. Het project voorziet in de realisatie van een nieuw hoofdgebouw op het perceel. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan W4 kan op dit moment geen hoofdgebouw worden gerealiseerd. De aanvraag betreft derhalve geen 'uitbreiding van een hoofdgebouw' zoals omschreven in de begripsbepalingen van Bijlage II van het Bor. Op basis van de in Bijlage II van het Bor genoemde categorieën kan de aanvraag omgevingsvergunning voor het project niet worden verleend.
- De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.



Goede ruimtelijke ordening

- In artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning kan 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.
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid en de relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing en hierbij behorende bijlagen blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de bij dit besluit betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Om enkele ruimtelijk relevante aspecten in deze omgevingsvergunning juridisch planologisch te waarborgen zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gepleegd met de overlegpartners. De concept ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan zijn toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het plan is in overeenstemming met de belangen van de geraadpleegde overlegpartners.

Financiële uitvoerbaarheid

- In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht ten behoeve van het verhaal van kosten. De gemeentelijke kosten worden echter gedekt uit de te ontvangen leges en de gronduitgifte. Het verhalen van kosten is daardoor anderszins verzekerd, een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden vastgesteld.

3. Het aanleggen van een uitweg (Wabo artikel 2.2, eerste lid onder e)

Op basis van onderstaande afwegingen is besloten dat u een uitrit mag aanleggen met inachtneming van de hierboven nader omschreven voorwaarden.

Op grond van artikel 2.12 Algemene plaatselijke verordening Leiderdorp kan de vergunning voor een uitweg of verandering daarvan 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 aanzien van de omgeving.

Uw aanvraag is op bovenstaande criteria getoetst. De bruikbaarheid en verkeersveiligheid komen niet in het geding. Eveneens wordt het uiterlijk van de omgeving niet onevenredig aangetast.

Besluit tot vaststellen van nummeraanduidingen (toekennen van huisnummer)

Op basis van de volgende afwegingen is besloten een nummeraanduiding vast te stellen:

- De vastgestelde nummeraanduidingen worden, overeenkomstig artikel 5 van de Verordening adresnaamgeving en -nummering 2015 van de gemeente Leiderdorp en artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, toegekend;
- Aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduidingen;

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/19/078589

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



leiderdorp

Pagina 6 van 8

- Aan het te realiseren verblijfsobject, kadastraal bekend op het perceel **LDD00 XXXX, XXXXX**, een nieuwe nummeraanduiding moet worden toegekend.

Besluit tot vaststelling van nummeraanduiding:

- Boomgaardlaan 2

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatie- en plattegrondtekening.

F Voorwaarden voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarden verbonden om te waarborgen dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

E1. Voorwaarde ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid

Het van het ter plaatse geldende bestemmingsplan afwijkende gebruik conform deze omgevingsvergunning is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. ter ondervanging van de parkeervraag worden voor de ingebruikname van de te realiseren woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, conform de bij deze omgevingsvergunning opgenomen situatietekening, welke voorts in stand gehouden worden.

E2 Voorwaarden ter voorkoming van geluidhinder

Het van het ter plaatse geldende bestemmingsplan afwijkende gebruik conform deze omgevingsvergunning is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. de noordgevel van de te realiseren woning dient op de eerste verdieping te zijn uitgevoerd als dove gevel zoals omschreven in artikel 1b, vierde lid van de Wet geluidhinder en zodanig in stand te worden gehouden;
- b. de in de rapportage van RoyalhaskoningDHV d.d. 17 oktober 2019, met kenmerk P&SN001D01, beschreven geluidsmaatregel in de vorm van een geluidsscherm van minimaal 1,7 meter hoogte dat op de westelijke terreingrens is gesitueerd dient voor ingebruikname te van de te realiseren woning te zijn uitgevoerd en voorts in stand te worden gehouden;
- c. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing mag het geluidsscherm bedoeld in lid a maximaal 1,7 meter hoog zijn en dient het te worden voorzien van beplatingen zoals klimop.

U kunt beroep aantekenen

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Z/19/078589

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



leiderdorp

Pagina 7 van 8

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.

Als de bouwwerkzaamheden te laat starten of te lang stilliggen

Start u niet binnen 26 weken met de bouwwerkzaamheden? Dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken (op grond van artikel 2.33 Wabo). Dit geldt ook als tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden de werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven of moet u gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan info@leiderdorp.nl ter attentie van de medewerker Toezicht.

Als u vragen heeft

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met Resultaatteam Bouwen en Wonen te bereiken via het algemene telefoonnummer 071-5458500 of per email: info@leiderdorp.nl. Vergeet niet het kenmerk Z/10/078589 te vermelden.

Leiderdorp, 6 november 2019

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

De gekenmerkte tekeningen en gegevens behorende bij dit besluit

Bijlage 2 Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen van de raad (raadsbesluit met kenmerk: Z/19/079153/151853)

- 1 - 4287745_1554123990113_papierenformulier - het bouwen van een Villawork villa
- 2 - 4287745_1553876795121_0121-Visualisaties - het bouwen van een Villawork villa
- 3 - 0121-Situatie
- 4 - 4287745_1553876822976_0121-WT01 - het bouwen van een Villawork villa
- 5 - 0121-WT02
- 6 - 4287745_1554123465994_0121_kleur-materialenstaat - het bouwen van een Villawork villa
- 7 - 4287745_1553876823022_0121-WT-Details - het bouwen van een Villawork villa
- 8 - 0121-Bouwbesluittekeningen
- 9 - 4287745_1553876320935_0121-Ontwerpinstallaties - het bouwen van een Villawork villa
- 10 - 0121-Ventilatie en daglicht
- 11 - 4287745_1553876529561_0121-Spuiberekeningen - het bouwen van een Villawork villa
- 12 - 0121-Villawork Leiderdorp
- 13 - 4287745_1553876295104_0121-Milieuprestatieberekening - het bouwen van een Villawork villa
- 14 - 4287745_1565874222189_rapport_akoestisch_onderzoek_Boomgaardlaan_2 - Aanvulling 15-8-2019 4287745 15
- 20 - 0121-Constructieopbouw - Aanvullingen 26 april 2019
- 21 - 4287745_1553876907391_190064-S01_Statistische_berekening - Advies constructie - Boomgaardlaan 2 OLO 428
- 22 - 4287745_1556178453232_61190735_IJB_Geotechniek - Advies constructie - Boomgaardlaan 2 OLO 4287745
- 30 - 4287745_1553876934612_Installatiegeluid_in_Bouwbesluit - het bouwen van een Villawork villa
- 31 - 4287745_1553876962383_lijmblok_specificatie - het bouwen van een Villawork villa
- 32 - 4287745_1554123735608_0121-Villawork_Leiderdorp-2-Ecoforest_ecoGEO - het bouwen van een Villawork vi
- 33 - 4287745_1554123765607_0121-Villawork_Leiderdorp-5-Trina_290_Wp - het bouwen van een Villawork villa
- 34 - 4287745_1554123824966_0121-Villawork_Leiderdorp-1-VBI_kanaalplaatvloer - het bouwen van een Villawor
- 35 - 4287745_1554123839497_0121-Villawork_Leiderdorp-4-Rvent_WHR_950 - het bouwen van een Villawork villa
- 36 - Meetverslag Kavel 19 Spoorlaan Aalsmeer
- 37 - behorende bij huisnummer