



Aan:
 Bouwfonds Ontwikkeling
 T.a.v. mevrouw E.D. den Breejen
 POSTBUS 75
 2600 AB Delft

Datum : 23 september 2013
 Verzonden : **24 SEP. 2013**
 Zaaknummer : 672859
 Ons kenmerk : 13.07553
 Uw identificatie : 8013158
 Contactpersoon : Ing. P.J. Vos
 Telefoonnummer : 14071

Onderwerp : Besluit omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Den Breejen - Ponte,

Op 20 december 2012 hebben wij uw aanvraag om een Omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 5 eengezinswoningen en 11 bergingen op het adres Sterreschans ongenummerd (deelplan 2 en 3 Nieuw Rijngeest) te Oegstgeest. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 672859.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid, 1 onder a van de Wabo.
- Strijdig gebruik met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- De voorschriften en overwegingen omgevingsvergunning.
- De in blauw aangeduide woningen en bergingen, zoals op de gewaarmerkte tekening nr.01, zijn aangegeven

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag is voor Bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voor het strijdig gebruik aan artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Om deze reden zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijlage en bijgevoegde documenten

De volgende bijlage en documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier	ontvangen, d.d. 20-10-2012
- Verklaring van geen bedenkingen	d.d. 28-02-2013
- Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 23-07-2013
- Situatietekening BA-So1, gemerkt 01	ontvangen, d.d. 24-04-2013
- Bouwaanvraagtekening Blok 1 BA-01, gemerkt 02	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Bouwaanvraagtekening Blok 2 BA-02, gemerkt 03	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Bouwaanvraagtekening Blok 3 BA-03, gemerkt 04	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Bouwaanvraagtekening Blok 4 BA-04, gemerkt 05	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Bouwaanvraagtekening Bergingen BA-05, gemerkt 06	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Tekening Opties type A1 BA-01O, gemerkt 07	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Tekening vergunningsplichtige opties BA-02O, gemerkt 08	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Tekening vergunningsvrije opties BA-03O, gemerkt 09	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Detailboekje BA-Do1, gemerkt 10	ontvangen, d.d. 11-02-2013
- Bouwbesluit- berekeningen, gemerkt 11	ontvangen, d.d. 11-02-2013
- Bouwbesluit- berekeningen opties, gemerkt 12	ontvangen, d.d. 11-02-2013
- Ventilatieberekeningen, gemerkt 13	ontvangen, d.d. 15-03-2013
- Berekening EPC-waarde, gemerkt 14	ontvangen, d.d. 11-02-2013
- Kleuren- & materialenlijst, gemerkt 15	ontvangen, d.d. 11-02-2013
- Geluidberekeningen en notities, gemerkt 16	
- Constructieve gegevens, gemerkt C1 t/m C10	ontvangen, d.d. 11-2-2013.

Nog in te dienen gegevens en stukken

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende stukken worden ingediend:

- detailtekeningen en -berekeningen van de constructies.
- geluidsberekeningen uitwendige scheidingsconstructies.
- Bouwveiligheidsplan.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd. U ontvangt binnenkort een legesbesluit.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht kunnen beroep instellen tegen dit besluit. De beroepstermijn is zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

Indien u voornemens bent een beroepsschrift in te dienen, geven wij u in overweging eerst nadere informatie in te winnen over het genomen besluit bij de bovenvermelde contactpersoon.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



dhr. B. van der Zande
hoofd a.i. afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Voorschriften en overwegingen Omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

1. Procedureel
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
3. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Procedureel

Gegevens aanvrager:

Op 20 december 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Bouwfonds Ontwikkeling BV.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het oprichten van 5 eengezinswoningen en 11 bergingen op het adres Sterreschans ongenummerd (deelplan 2 en 3 Nieuw Rijngeest) te Oegstgeest. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 672859.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf 8-8-2013 tot en met 18-9-2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- De gemeenteraad van Oegstgeest

De gemeenteraad heeft op 28-2-2013 de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleend. Tegen deze verklaring is geen zienswijze ingediend en derhalve is deze verklaring definitief geworden.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het plan is getoetst aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de inhoudelijke beoordeling en de voorschriften wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 23-7-2013, die deel uitmaakt van dit besluit en als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

3. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Minstens twee dagen tevoren moet aan de afdeling Bouwen en Wonen worden kennisgegeven van de aanvang, de diverse tussenstadia en de voltooiing van het werk. Hiervoor kunt u bijgaande kennisgevingkaarten gebruiken of een e-mail zenden aan bouwmelding@oegstgeest.nl.

Met het werk mag worden begonnen zodra **schriftelijk door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht is goedgekeurd**:

- Detailtekeningen en -berekeningen van de constructies.
- Geluidsberekeningen uitwendige scheidingsconstructies.
- Het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats, zoals bedoeld in artikel 2.4 Mor;

Algemene voorschriften en aanwijzingen

- 1) Het gemeentelijk bouwtoezicht moet **twee** werkdagen vóór de aanvang van de heiwerkzaamheden hiervan op de hoogte worden gesteld.
- 2) Van het heiwerk dient een register te worden bijgehouden, dat op eerste aanzegging van het bouwtoezicht ter inzage moet worden gegeven.
- 3) Beton mag worden gestort nadat de desbetreffende wapening door het gemeentelijk bouwtoezicht is goedgekeurd. Het gemeentelijk bouwtoezicht moet **twee** dagen voordat men gaat storten hiervan op de hoogte gesteld worden.
- 4) Van gewapend betonconstructies met een inhoud van groter dan 10 m³ dient per dag een stort- en bewijsstuk te worden overgelegd aan het plaatselijk bouwtoezicht, waaruit de betonkwaliteit na 28 dagen verharding blijkt.

- 5) De binnen- en buitenriolering moeten worden samengesteld in overleg met en op aanwijzing van het gemeentelijk bouwtoezicht. Riolerings sleuven mogen worden gedicht nadat aan het gemeentelijk bouwtoezicht is overhandigd een revisietekening van de gelegde riolering, waarop in centimeters nauwkeurig de juiste ligging staat aangegeven.
- 6) De constructie, de inrichting en de plaats van de verwarmingsinstallaties dienen te voldoen aan NEN 3028 (laatste uitgave).
- 7) Van de in het werk in de buitenlucht toegepaste steenachtige bouwstoffen moet een kwaliteitscertificaat of een partijkuring volgens het Bouwstoffenbesluit aanwezig zijn. Dit certificaat dient vijf jaar lang bewaard te worden en op eerste aanzegging van het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- 8) Bij grondwateronttrekking moet op basis van de grondwaterwet hetzij een melding worden gedaan, hetzij een vergunning worden aangevraagd bij de provincie. Schade als gevolg van grondwateronttrekking kan op de veroorzaker worden verhaald.
- 9) Werkzaamheden met (potentieel) 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 Besluit bodemkwaliteit.
- 10) Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie nummer 132: “werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water”.
- 11) Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de provincie Zuid-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging (www.zuid-holland.nl).
- 12) Bij het gebruik van bouwputbemaling is de initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het onttrekken van grondwater en met het Hoogheemraadschap van Rijnland (oppervlaktewater), de Omgevingsdienst (riool) en de gemeente (riool) voor de lozingsisen en eventuele lozingsbeperkingen van het grondwater.
- 13) Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst 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.meldgrond.nl
- 14) Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden materieel- c.q. materiaalopslag plaatsvindt op de openbare weg, dan wel de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit vooraf te worden meegedeeld aan dhr. F. van Rijn, telefoon 071-5191854.
- 15) Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden takel-/kraanwerkzaamheden verricht worden waarbij de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit vooraf te worden meegedeeld aan mevr. A.M. de Jong, telefoon 071-5191816, t.b.v. een af te geven (doorlopende) takelvergunning. De volgende voorwaarden zullen o.a. van toepassing zijn:
 - a. De afsluiting van de straat en de werkzaamheden mogen niet eerder dan 07.00 uur beginnen en uiterlijk duren tot 16.00 uur. De rijbaan en trottoirs dienen buiten deze uren open te zijn voor het verkeer.
 - b. Minimaal 2 dagen voor elke afsluiting wordt deze doorgegeven aan: a.jong@oegstgeest.nl of per fax: 071-5191794 ter attentie van: mevr. de Jong.
 - c. De werkzaamheden mogen geen gevaar opleveren voor de voetgangers, fietsers en automobilisten ter plaatse. U dient te zorgen voor een goede duidelijke en

wettelijk toegestane bebording en vooraankondiging bij de toegangen van het betreffende wegvak.

- d. Schade aan de rijbaan, het trottoir, straatmeubilair of anderszins aan derden, ontstaan door uw werkzaamheden zal voor uw rekening zijn.
- e. Eventuele achteraf vastgestelde schade aan gemeentelijke eigendommen zal in opdracht van de gemeente Oegstgeest, worden hersteld.
- f. De direct omwonenden worden door u schriftelijk geïnformeerd van een afsluiting van de weg.
- g. Aanwijzingen gegeven door of vanwege een ambtenaar van de gemeente Oegstgeest of politie dienen strikt te worden opgevolgd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

dat het bouwplan gelegen is in vigerend bestemmingsplan “Rijnfront 1^e uitwerkingsplan”, waarin onderhavig perceel gedeeltelijk de bestemming “Woondoeleinden 1 (W1)” artikel 4, de bestemming “Woondoeleinden 2 (W2)” artikel 5, “Verkeersdoeleinden 1 (V1)” artikel 7 en gedeeltelijk “Verkeersdoeleinden 2 (V2)” artikel 7 heeft;

dat de gronden tevens voor een klein gedeelte de dubbel bestemming “Archeologisch waardevol gebied” hebben;

dat het bouwplan in strijd is met de bepalingen van het voor dit perceel geldende bestemmingsplan “Rijnfront 1^e uitwerkingsplan”;

dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing;

dat de voorgestelde opties geen onderdeel uitmaken van de hoofdgebouwen, maar (voor zover deze omgevingsvergunning plichtig zijn) wel zijn getoetst en met deze omgevingsvergunning als opties worden vergund;

dat de verkennende bodemonderzoeken van Milieuadviesbureau IDDS met kenmerk 1202 E070/GGE/rap1, 1202 E070/GGE/rap2 en 1202 E070/GGE/rap3, d.d. 17 april 2012, door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) zijn beoordeeld en dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde bouwwerkzaamheden met inachtneming van de “mededelingen” zoals hierboven vermeldt in de “algemene voorschriften en aanwijzingen”;

dat de bodem van de percelen B3157, B3327 t/m B3330, B3159 en B3019 bij de verleende bouwvergunning b10-000043 reeds is beoordeeld door de ODWH. Deze heeft op 7 april 2010, onder kenmerk 2010003823, aangegeven dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik “wonen”;

dat door de brandweer Holland Midden op 30 januari 2013 een positief brandveiligheidsadvies is uitgebracht;

dat aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening met inachtneming van de hierboven vermelde “algemene voorschriften en aanwijzingen”;

dat het plan volgens het advies van de gemeentelijke welstandscommissie d.d. 8 april 2013 niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies. Het welstandsadvies luidt: *“Het bezwaar heeft betrekking op de tussenruimte tussen blok 2 en 3 ter plaatse van de trafo.*

In het stedenbouwkundig plan is op deze locatie een open ruimte ontworpen, die enerzijds het zicht over de gracht op een stedenbouwkundig accent in de hoogbouw langs de snelweg open laat, anderzijds is het water via deze open ruimte openbaar toegankelijk (speelplek met hek of visplek aan het water).

In het voorstel zijn de zichtlijn en de toegankelijkheid van het water opgeheven. De commissie is van mening dat hierdoor een kwaliteit van de wijk verloren gaat.

Geadviseerd wordt de stedenbouwkundige uitgangspunten te respecteren en het plan, ondanks dat er bergingen geplaatst moeten worden, op dit punt zoveel mogelijk open te houden, waardoor zichtlijn en toegankelijkheid van het water gewaarborgd blijven.”

dat het college van burgemeester en wethouders op 30 juli 2013 heeft besloten om contrair te gaan aan dit negatieve welstandsadvies d.d. 8 april 2013 en dit als volgt heeft gemotiveerd:

Het college van burgemeester en wethouders heeft volgens artikel 2.10, lid 1 onder d van de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien hij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Wij zijn van mening dat er zwaarwegende redenen van economische en maatschappelijke aard in de weg staan aan het opvolgen van het welstandsadvies.

Het gehele plan voldoet aan redelijke eisen van welstand met uitzondering van de tussenruimte tussen blok 2 en 3. Het negatieve welstandsadvies wordt niet overgenomen met de volgende redenen:

- De beoogde ruimte achter de trafo is vanaf de openbare weg niet zichtbaar en kan leiden tot onveilige/onwenselijke situaties.
- De ruimte rondom de trafo is in eigendom van nutsbedrijven. Zij wensen geen openbaar karakter
- De ruimte achter de trafo wordt, conform wens W8 groen ingevuld maar wel als tuin.
- Het is niet mogelijk gebleken de toegang naar het achterliggende terrein te vergroten i.v.m. de benodigde bergingen.

NB:

Het bezit van een omgevingsvergunning vrijwaart u niet voor rechten van derden en ontslaat u niet van de verplichting andere wettelijke verplichtingen na te komen;

Artikel 4 van de Woningwet geeft aan dat elk bouwen dient te voldoen aan de in artikel 2 Ww. genoemde technische voorschriften (Bouwbesluit);

Op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning géén begin gemaakt is met de werkzaamheden.