

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/022657/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo.

Overwegingen:

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits er aan de voorwaarden wordt voldaan.

Op 18 oktober 2018 heeft de gemeentelijk constructeur positief geadviseerd over de constructie op hoofdlijnen, mits de voorwaarden in acht worden genomen.

Opmerking:

In overleg zijn de aanvrager en het bestuur "Louise de Lang-van Schaik" het volgende overeengekomen:

- Er zal door de aannemer een plan van aanpak ter beoordeling worden voorgelegd aan het bestuur, waarin onder andere een nulmeting van de boerderij en het plaatsen van sensoren, wordt voorzien.
- De fundering, zal voor zover dat nodig is, uitgevoerd worden door een techniek waarbij het trillen tot een absoluut minimum beperkt blijft.

In de voorwaarden wordt op dit punt verwezen naar artikelen artikel 8.1 'Veiligheid in de omgeving', art. 8.3 'geluidhinder' en art. 8.4 'trillingshinder' van het Bouwbesluit 2012.

Om te voldoen aan deze artikelen, dient het plan van aanpak en het plaatsen van sensoren, ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente, als onderdeel van de constructiegegevens (voorwaarde 1).

Daarnaast dient een bouwveiligheidsplan ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente, waarbij o.a. een plan voor het vrachtverkeer overlegd wordt.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Bouwverordening Voorschoten 2008.

Op 15 oktober 2018 is positief advies van de Omgevingsdienst West-Holland ten aanzien van het ingediende bodemonderzoek ontvangen, zie de bijlage. In dit kader zijn er geen beperkingen voor het realiseren van de woning op het perceel. Er zijn wel opmerkingen in de beschikking opgenomen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Voorschoten Oost" van kracht.

Ingevolge dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als;

- "Tuin (art. 20)" en
- "Wonen (art. 24)".

De locatie is tevens voorzien van de dubbelbestemmingen;

- "Waterstaat-Waterkering (art. 34)",
- "Waarde-Archeologisch, gebiedstype 2 (art. 29)" en
- "Waarde-Archeologisch, gebiedstype 5 (art. 31)".

Het bouwen is op de volgende punten in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan;

- "Tuin (art. 20)";

Op deze bestemming mogen slechts gebouwen en bouwerken gebouwd worden met beperkte hoogte ten behoeve van de tuinbestemming.

De aanvraag voorziet gedeeltelijk in het oprichten van de woning ter plaatse van de tuinbestemming. De aanvraag is op dit punt niet in overeenstemming met de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van artikel 20 van het bestemmingsplan.

- "Wonen (art. 24)";

Ingevolge artikel 24.2 van het bestemmingsplan dienen de hoofdgebouwen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Op de locatie van de gewenste woning is in het geheel geen bouwvlak aanwezig.

- "Waterstaat-Waterkering (art. 34)";

Ingevolge artikel 34.2 van het bestemmingsplan mag er slechts gebouwd worden ten behoeve van de dubbelbestemming, waarbij gebouwen niet zijn toegestaan en bouwerken maximaal 2 meter hoog zijn. Ter plaatse van de dubbelbestemming voorziet het bouwplan in het oprichten van de woning.

- "Waarde-Archeologisch, gebiedstype 2 (art. 29)";
Ingevolge artikel 29.2 onder a van het bestemmingsplan mag er op de dubbelbestemming niet gebouwd worden. Ter plaatse van de dubbelbestemming voorziet het bouwplan in het oprichten van de woning.
- "Waarde-Archeologisch, gebiedstype 5 (art. 31)";
Ingevolge artikel 31.2 onder a van het bestemmingsplan mag er op de dubbelbestemming niet gebouwd worden. Ter plaatse van de dubbelbestemming voorziet het bouwplan in het oprichten van de woning.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 20 augustus 2018 het plan beoordeeld en als volgt geconcludeerd;

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft de beoordeling of de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand getoetst aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in het 'Welstandsnota Voorschoten' (gebiedstype 9. Woonwijken 1990-heden), en vastgesteld dat aan de gestelde criteria wordt voldaan. De commissie adviseert het bestuur om welstandshalve akkoord te gaan met de afgifte omgevingsvergunning. (grondslag: Art.9.1 van de gemeentelijke bouwverordening Voorschoten, en bijlage 9 'Reglement van orde van de welstandscommissie').

Wij nemen dit advies over. Op basis van dit advies komen we tot de conclusie dat de aanvraag niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in de Welstandsnota Voorschoten.

VOORWAARDEN

Voor aanvang in te dienen gegevens;

1. Voordat met (de betreffende onderdelen van) de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, moeten de onderstaande gegevens ten minste 21 dagen voor de uitvoering in 3-voud bij de afdeling Publiekszaken ingediend zijn en voor de aanvang zijn goedgekeurd:
 - a. de aanvullende en/of gewijzigde 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, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
 - b. de werktekeningen van de gas-/ rook-/ ventilatiekanalen;
 - c. de installatietekeningen van de riolering;
 - d. het bouwveiligheidsplan;
 - e. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dienen minimaal uitgevoerd te worden conform de eisen genoemd in de artikel 8.1 'Veiligheid in de omgeving', art. 8.3 'geluidhinder' en art. 8.4 'trillingshinder' van het Bouwbesluit 2012. Zie hiervoor de toelichting onder de alinea 'bouwbesluit'.
2. De werkzaamheden dienen plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn.
3. Overigens dient het bouwwerk na plaatsing te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
4. De bouwinspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente dient tenminste twee werkdagen voor aanvang uitvoering, ter goedkeuring (in het werk), in kennis te worden gesteld van:
 - a. de start van de werkzaamheden;
 - b. de aanvang van de heiwerkzaamheden;
 - c. de aanvang van betonstort;
5. Indien aan één of meer van de voorwaarden van deze omgevingsvergunning niet wordt voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en bescheiden niet zijn goedgekeurd door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet worden aangevangen, uitgevoerd en in gebruik worden genomen;
6. De bouwinspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente wordt, ter goedkeuring in het werk, door (of namens) de vergunninghouder in kennis gesteld van de gereed melding van de werkzaamheden overeenkomstig deze omgevingsvergunning.

7. In het advies van de omgevingsdienst ODWH, d.d. 15-10-18 (zie bijlage), zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- Op het kadastrale percelen Voorschoten , sectie B, nummers 11420 perceel is een (te slopen) schuur aanwezig met asbestverdachte golfplaten. Als uit de asbestinventarisatie van de te slopen schuur blijkt dat sprake is van verweerde asbesthoudende golfplaten, dan is de bodem mogelijk niet geschikt voor het gebruik als tuin. Geadviseerd wordt om in dit geval een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (volgens de NEN5707) uit te laten voeren. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek kan het nodig zijn de bodem geschikt te maken voor het gebruik als tuin;
- Indien tijdens werkzaamheden op of in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen dient alsnog een asbestonderzoek volgens de norm NEN5707 (laatste versie) te worden verricht. Het rapport dient ter beoordeling aan de Omgevingsdienst West-Holland te worden aangeboden.
- 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.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- 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.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater 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.
- 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.