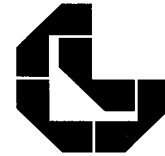


ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 1 van 9

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiderdorp

Aanhef

Van Bohemen B.V. en namens deze de heer T. Meulenbeld, gevestigd aan de Robert Kochstraat 55 te Badhoevedorp, is op 6 december 2014 een verzoek ontvangen waarbij om een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 23 nieuwbouw woningen voor het project "Plantage" op het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 2568 en de nog nader kadastraal op te splitsen nummers 7463, 7465 en 10536, plaatselijk bekend:

"Plantage" nabij Hoogmadeseweg

(het gebied wordt begrensd door de Kom van Aaiweg en Essenpark, het water rondom Samsomveld, de Hoogmadeseweg, tennispark de Munnik en het zwarte pad)

Afwegingen

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Algemeen

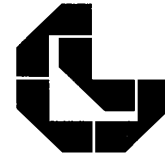
- Op 6 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp de coördinatieprocedure, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing verklaard voor het project "Plantage".
- De coördinatieprocedure maakt het mogelijk om de benodigde besluiten voor deze ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Verschillende procedures worden samengevoegd, waarmee zowel voor aanvrager als vergunningverlener tijd wordt gewonnen. Voor deze ontwikkeling gaat het om het uitwerkingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Op de te coördineren besluiten is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- Met het uitwerkingsplan wordt de uitwerkingsplicht "wonen uit te werken – 1" uit het geldende bestemmingsplan "W4" uitgewerkt.
- De aanvraag wordt overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht van 29 december 2014 tot en met 8 februari 2015 ter inzage gelegd;
- De aanvraag heeft overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht van 29 december 2014 tot en met 8 februari 2015 ter inzage gelegen.
- Er zijn geen zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar gemaakt.
- of
- Er is/zijn (een) zienswijze(n) omtrent de aanvraag kenbaar gemaakt. Deze zienswijze(n) is/zijn behandeld in het besluit van het college van [datum6] en na weging van de betrokken belangen, geen grond zijn af te zien van het voornemen de gevraagde vergunning te verlenen.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 2 van 9

of

- Er is/zijn (een) zienswijze(n) omtrent de aanvraag kenbaar gemaakt. Deze zienswijze(n) is/zijn behandeld in de "Nota weerlegging zienswijzen" van [Datum] en, na weging van de betrokken belangen, geen grond zijn af te zien van het voornemen de gevraagde vergunning te verlenen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht;
- Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening;
- Op 24 oktober 2014 is een geschiktheidsverklaring van de Milieudienst West-Holland ontvangen, naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek van Adverbo, kenmerk 14.10.0078.0073, d.d. 7 oktober 2014;
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- Gelet de bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangeleverde gegevens en het door Woningborg NV (Bouwbesluittoetsrapport dd. 19 december 2014) privaats uitgevoerde toetsing aan het geldende Bouwbesluit is er voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Ten aanzien van specifieke onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. Als voorwaarde is opgenomen dat de vergunninghouder op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbiedt.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 6 december 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Bohemen B.V.
Contactpersoon: De heer T. Meulenbeld
Robert Kochstraat 55
1171 HZ Badhoevedorp

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

De bouw van 23 nieuwbouw woningen, waaronder 4 type 1 vrijstaande woningen, 9 type 2 vrijstaande woningen, 5 type 3 twee-onder-een-kapwoningen en 5 type 4 twee-onder-een-kapwoningen.

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

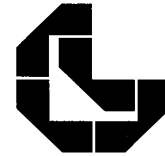
1. Bouwen – Woning bouwen.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 3 van 9

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

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

Ter inzage legging

Tussen 29 december 2014 en 8 februari 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel/geen] gebruik gemaakt.

Samengevat hebben wij de volgende zienswijze(n) ontvangen:
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de bouwverordening dezer gemeente:

Besluiten

Algemeen

A De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken en omschrijving:

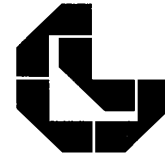
- 1556021_1417863028863_papierenformulier.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417863028874_publiceerbareaanvraag.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417177236583_14-0409_O01_De-Plantage-B01_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417177306847_14-0409_O01_De-Plantage-B02_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 4 van 9

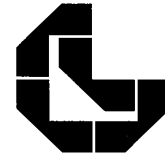
- 1556021_1417177429455_14-0409_O-02_De-Plantage-B01-2_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860295110_20141114_Principe_Bouwplaatsinrichting_Plantage_Leiderdorp.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860413695_14-0409_S01-ZG7-11_23-woningen-Leiderdorp_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860515228_14-0409_Milieuberek_Woning01-Zijentree.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860589130_14-0409_O01_De-Plantage-W01_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860616937_14-0409_O02_De-Plantage-W01_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860645860_14-0409_O03_De-Plantage-W01_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860685436_14-0409_O04_De-Plantage-W01_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417860780630_14-0409_Plantage-W01_BBberk_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861015185_14-0409_Milieuberek_Woning02-Voor-entree.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861064229_14-0409_O01_De-Plantage-W02_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861093331_14-0409_O02_De-Plantage-W02_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861123339_14-0409_O03_De-Plantage-W02_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861156605_14-0409_O04_De-Plantage-W02_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861261911_14-0409_Plantage-W02_BBberk_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861577408_14-0409_Milieuberek_Woning03-Links-Zonder1K.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861622142_14-0409_Milieuberek_Woning04-Rechts-Zonder1K.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861662788_14-0409_O01_De-Plantage-W03-4_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861701286_14-0409_O02_De-Plantage-W03-4_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861740161_14-0409_O03_De-Plantage-W03-4_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861776855_14-0409_O04_De-Plantage-W03-4_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417861886731_14-0409_Plantage-W03-Links_BBberk_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 5 van 9

- 1556021_1417862024906_14-0409_Plantage-W04-Rechts_BBberk_14-11-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417862562429_Bouwbesluit_rapportage_De_Plantage_te_Leiderdorp.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1417862701397_Toelichting_aanvraag_en_bijlagen.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2014;
- 1556021_1419241366969_14-0409_S01-Vergunn_23-woningen-Leiderdorp_19-12.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419241564176_14-0409_S01-Brand_23-woningen-Leiderdorp_19-12-14.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419241644628_214510_D100.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419241711722_214511_D100.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419241773043_214512_D100.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419242135954_Brief_2014029058_advies_geluid.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;
- 1556021_1419242549305_Rap_Woningborg_Plantage_Leiderdorp_191214.pdf met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014;

B Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1 Bouwen en verbouwen.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1 Woning bouwen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

C Aan de vergunning de voorwaarde te verbinden dat gebouwd moet worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, alsmede de volgende specifieke voorwaarden:

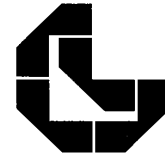
1. Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in het bezit worden gesteld van:
 - a. De aanvullende benodigde gegevens conform het Bouwbesluitrapport van Woningborg NV dd. 19 december 2014;
 - b. Een afrondend Bouwbesluitrapport waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
 - c. Een opgave van de brandwerendheid tussen woningtypen 3 en 4;
 - d. De benodigde kwaliteitscertificaten;

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 6 van 9

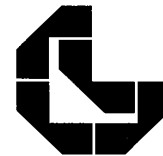
- e. Een bouwveiligheidsplan op basis van artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
2. Voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd moeten de bij het vorige punt genoemde bescheiden zijn goedgekeurd door het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
3. De houder van de vergunning dient tenminste 24 uur voor aanvang van het werk aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht schriftelijk mede te delen dat de bouwwerkzaamheden zijn begonnen via info@leiderdorp.nl on vermelding van het zaaknummer Z/14/008528;
4. De houder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning met de bijbehorende bescheiden te allen tijde op het bouwterrein aanwezig zijn en op aanvraag van de medewerker van de gemeente ter inzage kunnen worden gegeven;
5. Tenminste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden moet het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht in kennis worden gesteld van:
 - a. De aanvang van de heiwerkzaamheden;
 - b. Het gereedkomen van het ontgravingswerk;
 - c. Het gereedkomen van de betonwapeningen;
 - d. De aanvang van de brandwerende bekleding van de constructie.
6. De houder van de vergunning dient tenminste 24 uur voor het gereedkomen van het bouwwerk via info@leiderdorp.nl on vermelding van het zaaknummer Z/14/008528 aan de gemeente schriftelijk mede te delen dat het bouwwerk gereed komt.
7. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten is gekozen voor een alternatieve mogelijkheid op basis van gelijkwaardigheid. Bij alle woningen wordt niet de voordeur maar een zijingang of achterdeur aangewezen als brandweeringang. De gemeente stemt in met deze gelijkwaardige oplossing maar onderstreept hierbij de vertragende factoren bij calamiteiten als beschreven door de regionale brandweer Hollands Midden.
 - a. achtertuinten worden door de bewoners door hoge schuttingen en beplating dichtgezet om privacy redenen;
 - b. de achterdeur is in tegenstelling tot de voordeur naar buiten draaiend. Het toegang verschaffen door een naar buiten draaiende deur is wanneer deze beveiligd is met een inbraakwerende strip niet gemakkelijk;

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 7 van 9

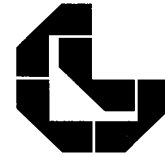
- c. de meterkast van de woning is geplaatst achter de voordeur. Wanneer de hulpdiensten zich toegang hebben verschaft, moeten zij de gehele begane grond van het huis door om achter de voordeur gas en elektra af te schakelen. Deze handelingen kost tijd en levert extra gevaar op voor de brandweermensen en de mogelijke personen die in het pand aanwezig zijn.
8. De meest belangrijke voorwaarden voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de woningen zijn:
 - a. Het plangebied wordt via minstens twee toegangswegen bereikbaar gemaakt;
 - b. De wegen binnen het plangebied worden met minimaal een breedte van 4,5 meter (minimale verharding breed 3,25 meter) en een vrije hoogte van 4,2 meter uitgevoerd;
 - c. Er voor de ingang van de woningen een primaire blusvoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig zal zijn met een minimale opbrengst van 30 m³/uur.
 - d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening dient maximaal 160 meter te zijn.
9. De brandwerendheid tussen de woningtypen 3 en 4 is niet op tekening aangegeven. Gelet op de situering van de kapconstructie is van belang dat er aantoonbaar gemaakt wordt middels testrapporten, productinformatie, kwaliteitscertificaten en detailtekeningen hoe en waar de brandwerendheid tussen de twee woningen zal worden uitgevoerd.
10. De op tekening aangegeven rookmelders dienen te voldoen aan de NEN 2555.
11. 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.
12. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.
13. 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.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 8 van 9

14. 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/water.
15. 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.

Nadere informatie

Indien u vragen heeft naar aanleiding van dit [ontwerp]besluit, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Gemeentewinkel, cluster bouwen, wonen en heffingen. Deze afdeling is op werkdagen van 08.30 uur tot 12.30 uur voor het publiek geopend. Telefonisch is de afdeling te bereiken onder het bovenstaande telefoonnummer. Uw contactpersoon is [rayon]. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 2014-0225-OG01 en zaaknummer Z/14/008528te vermelden.

Leiderdorp, [ddbeslbv]
Namens burgemeester en wethouders,

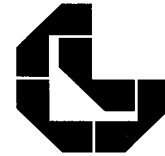
Esther Rijnders
coördinator gemeentewinkel

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2014-0225-OG01

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 9 van 9

Wij leggen de aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 december 2014 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbesikking [en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen] indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp, ter attentie van de commissie voor de bezwaar- en de beroepschriften, postbus 35, 2350 AA Leiderdorp.

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking 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. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de president van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken indien er binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden, of tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden, deze werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.