

Ter inzagelegging omgevingsvergunning Multifunctioneel Clubgebouw, Bloemerd 2

Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp maken volgens artikel 3.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bekend dat zij een omgevingsvergunning (NL.IMRO.0547.OVbloemerd2-VG01) hebben verleend voor het realiseren van het multifunctioneel Clubgebouw, Bloemerd 2 Leiderdorp, in afwijking van het geldende bestemmingsplan Bloemerd. De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten 'bouwen en verbouwen' op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en 'planologische afwijking' op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c.

De omgevingsvergunning is voor de "planologische afwijking" met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo verleend.

Het project

Bloemerd Onroerend Goed en Sport B.V is voornemens om het multifunctioneel Clubgebouw, Bloemerd 2 Leiderdorp te realiseren. Het bestaande clubhuis zal worden gesloopt.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (dossiernummer 2016-0137-OG01) hebben vanaf 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 ter inzage gelegen en waren tevens digitaal raadpleegbaar.

De verleende omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad liggen van 12 januari 2017 tot en met 22 februari 2017 ter inzage voor beroep. De verleende omgevingsvergunning is tevens te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl alsmede via www.leiderdorp.nl. Een pdf-versie is te vinden op de gemeentelijke website via onderstaande link.

<http://ro-online.leiderdorp.org/productie/NL.IMRO.0547.OVbloemerd2-VG01>

Instellen beroep

Diegene die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen bij de Rechtbank te Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet bevatten: naam en adres, datum, omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, kopie van het bestreden besluit, reden(en) van het beroep en een handtekening.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als sprake is van een spoedeisende zaak kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moet u griffierecht betalen. Het verzoek moet bevatten: naam en adres, datum, besluit waartegen beroep is aangetekend, kopie van het bestreden besluit, kopie van het beroepschrift, reden(en) van het verzoek, handtekening.



leiderdorp

Gemeentewinkel, Vergunningen en
Handhaving
(071) 5458510
rdesmit@leiderdorp.nl



Bloemerd Onroerend Goed en Sport B.V.
T.a.v. De heer T.A.F.J. Stolker
Munnikkenpark 1
2351 CL LEIDERDORP

datum : 10 januari 2017
ons kenmerk : Z/16/03352478014
KvKnr :
bijlage : omgevingsvergunning
betreft : U krijgt een omgevingsvergunning

VERZONDEN 11 JAN 2017

Geachte heer Stolker

U heeft op 15 juli 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een sportaccommodatie bestaande uit 2 bouwlagen, op het adres Bloemerd 2 (RCL) te Leiderdorp. Op de begane grond bevinden zich de kleed- en doucheruimten en fysio. Op de verdieping de kantine en facilitaire ruimten. Wij hebben besloten u deze omgevingsvergunning te verlenen. In deze brief leest u welke vergunning u krijgt en welke aandachtspunten er zijn. In de bijlage bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning met daarin de onderbouwing, voorwaarden en voorschriften.

Informatie over uw omgevingsvergunning

Aan uw vergunning kunnen voorschriften zijn verbonden. Lees de vergunning goed door; u bent verplicht de eventuele voorschriften na te leven. Houd er ook rekening mee dat de vergunning op dit moment nog niet onherroepelijk is. Tot zes weken na de verzenddatum van deze brief kunnen derden nog beroep aantekenen. Of een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter om de werkzaamheden stil te leggen. In de vergunning leest u hoe dit in zijn werk gaat.

Check Burgerlijk Wetboek

Het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) benoemt de rechten en plichten van eigenaars van naburige erven. Mogelijk zorgen die rechten en plichten ervoor dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Houd rekening met de volgende aandachtspunten

Zoals gezegd leest u in de vergunning welke voorwaarden en voorschriften aan uw vergunning verbonden zijn. Daarnaast zijn er echter een aantal aandachtspunten waarmee u rekening moet houden. Deze vindt u hieronder.

GEMEENTEHUIS
WILLEM-ALEXANDERLAAN 1
2351 DZ LEIDERDORP

POSTBUS 35
2350 AA LEIDERDORP

071 54 58 500
INFO@LEIDERDORP.NL
WWW.LEIDERDORP.NL

Bouw volgens de verleende vergunning

Wat u bouwt, moet overeenstemmen met de afspraken en voorschriften in de verleende omgevingsvergunning. Wijkt u hiervan af? Dan is de gemeente genoodzaakt een bouwstop op te leggen. Wilt u toch iets wijzigen? Stem dit dan af met uw contactpersoon bij de afdeling Toezicht en handhaving.

Beperk hinder en overlast in de openbare ruimte

Vermijd tijdens de bouw obstakels die normaal gebruik van de openbare ruimte belemmeren. Denk aan bouwmaterialen en containers op de stoep of op straat. U moet er altijd voor zorgen dat de bouwomgeving veilig is en dat er zo min mogelijk hinder en overlast ontstaat voor passanten en omwonenden.

Meld obstakels in openbare ruimte

Slaat u toch materialen op in de openbare ruimte? Dan kunnen wij, zonder schriftelijke vooraankondiging, deze materialen op uw kosten verwijderen. Wilt u tijdelijk gebruikmaken van een gedeelte van de openbare ruimte? Meld dit dan. U kunt van het college goedkeuring krijgen voor bijvoorbeeld containers, steigers en portacabins. Hiervan mag de oppervlakte niet groter zijn dan 15 meter en u moet het obstakel korter dan één maand plaatsen. Als de plaatsing niet voldoet aan deze criteria, moet u daarvoor alsnog een omgevingsvergunning aanvragen.

Vergunning kan nog ingetrokken worden

In de voorwaarden bij uw vergunning staat dat u nog tekeningen en berekeningen moet indienen. De vergunning is voor die onderdelen daarom op hoofdlijnen afgegeven. Dient u de tekeningen en berekeningen niet binnen de gestelde termijn in? Dan zijn wij in sommige gevallen genoodzaakt uw vergunning in te trekken.

Laat geen afval achter en voorkom schade

Let op: u mag geen bouw- of sloopafval verbranden of in de bodem achterlaten. Beschadigt u de stoep, het wegdek, bermen en/of groenstroken? Dan laten wij deze schade herstellen op uw kosten.

Leidingen wijzigen

Moet u voor uw bouwwerkzaamheden het verloop van elektra-, gas- en waterleidingen, kabeldiensten of telecommunicatie wijzigen? Ga dan naar www.aansluitingen.nl. Via deze site kunt u alle aansluitingen voor uw nieuwbouw of verbouw in één keer aanvragen.

Afvoer op het riool aanvragen

Wilt u een afvoer op het gemeentelijke riool aansluiten? Dan heeft u toestemming nodig van de gemeente. Een dergelijk verzoek, met bijbehorende tekeningen, dient u in bij de afdeling Gemeentewerken van de gemeente via info@leiderdorp.nl.

Waternvergunning aanvragen

Misschien heeft u voor uw bouwwerkzaamheden niet alleen deze omgevingsvergunning maar ook een waternvergunning nodig. Meer hierover leest u op www.waterwet.nl.

Welke leges u betaalt

U moet leges betalen voor het in behandeling nemen van uw vergunningaanvraag. Dit is zo bepaald in de legesverordening. U heeft hierover al kunnen lezen in een eerdere brief. Nu we een besluit hebben genomen over uw aanvraag, blijkt dat we het aan u opgelegde bedrag niet hoeven te herberekenen. U heeft geen recht op teruggave.

Publicatie van het besluit

Op 11 januari 2017 publiceren wij dit besluit in het Leiderdorps Weekblad en in de Staatscourant.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven of moet u verdere gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan info@leiderdorp.nl t.a.v. Richard de Graaf van Toezicht en handhaving.

Als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze brief of over de 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 2016-0137-OG01 en zaaknummer Z/16/033524 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Esther Rijnders
Coördinator Gemeentewinkel

**Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp**

Op 15 juli 2016 heeft Bloemerd Onroerend Goed en Sport B.V., gevestigd Munnikkenpark 1 te Leiderdorp, heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een sportaccommodatie bestaande uit 2 bouwlagen, op het adres Bloemerd 2 (RCL) te Leiderdorp. Op de begane grond bevinden zich de kleed- en doucheruimten en fysio. Op de verdieping de kantine en facilitaire ruimten.

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 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 adres Bloemerd 2 (RCL) te Leiderdorp. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het afwijken van de regels van het bestemmingsplan;

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 te worden ingediend.
 - a. een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem conform NEN 5740, uitgevoerd na sloop van de bestaande bebouwing;
 - b. de resultaten van het uit te voeren onderzoek naar de geschiktheid van de bodem, volgens NEN 5740. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden na sloop van de bestaande bebouwing;
 - c. Paalwapeningsberekeningen en –tekeningen;
 - d. Wapeningstekeningen en –berekeningen fundering en begane grondvloer;
 - e. Wapeningstekeningen en –berekeningen prefab wanden en bijbehorende koppelingen;
 - f. Wapeningstekeningen en –berekeningen verdiepingsvloeren (kanaalplaat / breedplaat);
 - g. Technische uitwerking dakvlak / stalen dakplaat door desbetreffende leveranciers;
 - h. Wapeningstekeningen en –berekeningen prefab betonnen trapconstructies;





- i. Detailberekeningen en –tekeningen staalconstructie (ankerplan, voetaansluitingen, aansluitingen windverbanden etc);
 - j. Constructieve uitwerking en berekening van de balustrade langs het buitenterras en vides binnen;
 - k. Constructieve uitwerking buitengevels 1e verdieping;
 - l. Een nadere verantwoording van de stabiliteit van het dak in dwarsrichting zonder het aanwezig zijn van koppelstaven tussen de dakspanten. Indien de stapeldakplaten deze “doorkoppelkrachten” moeten verzorgen dat dient hiervan een berekening geleverd te worden waaruit blijkt dat dit constructief mogelijk is;
 - m. Indien de stalen dakplaten de kipstabiliteit van de gelamineerde liggers moeten verzorgen een berekening aan te leveren waaruit blijkt dat dit constructief mogelijk is;
 - n. Uitvoeringstechnische gegevens zoals kalenderstaten, gegevens paalmisstanden, etc;
 - o. Constructieve uitwerking van metselwerk-opvangconstructies / lateien
 - p. Een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (volgens MOR, art. 2.4) met de volgende onderdelen:
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats-inrichting blijkt;
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - q. de berekeningen van de warmteweerstand van de scheidingsconstructies, overeenkomstig de EPN berekening;
 - r. de berekeningen en de tekeningen van de riolering;
2. Voordat de werkzaamheden starten, moet de afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1.
3. Bij uitvoering van het bouwplan in acht te nemen opmerkingen inzake het aspect constructieve veiligheid;
- Let op dat de kolommen is as F/4' en G/4' niet direct ondersteund staat door de prefab wand maar deze staan boven de versterkte stroken in de vloer;
 - De kanaalplaten moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
 - Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
 - Indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
 - Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
 - Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
 - Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
 - Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moeten de veroorzakende werkzaamheden worden gestaakt en moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld. De werkzaamheden mogen pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;



- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
 - De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens;
4. Voor de onder gelijkwaardigheid te realiseren platformlift voor het voeren van personen en goederen tot 400kg dient een keuringsovereenkomst met een notified body afgesloten te worden voor een periodieke (jaarlijks terugkerende) keuring. Een kopie van deze overeenkomst dient op verzoek aan een medewerker van het gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht overhandigt te kunnen worden.
 5. Bij uitvoering van het bouwplan dient vergunninghouder zich te confirmeren aan het brandweer advies en de hierin gestelde voorwaarden, d.d. 1 september 2016, kenmerk UIT-2016-016637;
 6. Minimaal 24 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij Richard de Graaf en Nelson Koots van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
 7. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
 8. 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 werkterrein is uitgezet;
 - c. wanneer het ontgravingswerk gereed is;
 - d. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
 - e. wanneer de brandwerende bekleding op de constructie komt.
 9. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan Richard de Graaf en Nelson Koots van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl. In dit kader wijzen wij u erop dat het gebouw pas in gebruik genomen kan worden indien de gebruiksmelding of vergunning brandveilig gebruik verkregen is en de afdeling Toezicht en handhaving heeft ingestemd op het in gebruik nemen van het gebouw.
 10. 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.
 11. indien tijdens de werkzaamheden vondsten worden gedaan die duiden op archeologische waarden, dan dient u de werkzaamheden stil te leggen en van deze vondsten bouw- en woningtoezicht op de hoogte te stellen.



C Procedure die is gevolgd voor dit besluit

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

- Op 15 juli 2016 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Gemeente Leiderdorp is bevoegd om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen. Dit volgt ook uit hoofdstuk 3 en bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Op 4 augustus 2016 heeft gemeente Leiderdorp een verzoek om aanvulling van de aanvraag gedaan. Op 31 augustus 2016 en 2 september 2016 zijn de aanvullende gegevens ontvangen. De termijn voor het behandelen van de aanvraag is hiermee 28 dagen opgeschort.
- De aanvraag is ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.
- Op 10 oktober 2016 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van deze omgevingsvergunning ontvangen. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.
- Het ontwerpbesluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad hebben ter inzage gelegen.

In de periode van 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 heeft het ontwerp van dit besluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen. Hiermee is wie dat wilde in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruikgemaakt.

- Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn geen zienswijzen tegen het afgeven van de verklaring van bedenkingen door de gemeenteraad ingediend. De verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad wordt daarom geacht te zijn verleend conform het raadsbesluit d.d. 10 oktober 2016 (bijlage 2).



D Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

U wilt een bouwwerk (ver)bouwen

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. Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Bloemerd" van kracht. De bouwlocatie is Ingevolge dit bestemmingsplan bestemd als "sport" en voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie -hoge tref kans".

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere sportactiviteiten in maximaal in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten en ondergeschikte buitenschoolse opvang, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen en ondersteunende horeca.

Gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen.

De voor "Waarde - Archeologie - hoge trefkans" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag in beginsel enkel gebouwd worden ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Hiervan kan afgeweken worden ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. In artikel 12.4 van het bestemmingsplan is een aanlegvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

In beginsel is er sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. De kans op de aanwezigheid van bewoningssporen wordt evenwel klein ingeschat, omdat al bodemverstoring heeft plaatsgevonden bij de bouw van het bestaande clubgebouw. Bij herbouw binnen de contouren van bestaande bebouwing wordt een archeologisch onderzoek alleen nodig geacht wanneer het nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 100 m². In dit geval is de uitzondering als bedoeld in artikel 12.3.2, lid c van toepassing, omdat het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m². Daarbij komt dat het gebouw nagenoeg op dezelfde plek wordt teruggebouwd (het gebouw wordt marginaal met circa 50 cm richting veld 2 en de sporthal verplaatst), terwijl bovendien zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande heipalen. Een archeologisch onderzoek zal dan ook weinig nieuwe gegevens presenteren, temeer daar de grond eerder al is geroerd. Gelet hierop is een archeologisch onderzoek op grond van artikel 12.3.2, lid c achterwege gelaten en bestaat op grond van artikel 12.4.4, lid b ook geen vergunningsplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden. In dit kader is wel een voorwaarde in de vergunning opgenomen.



De aanvraag voorziet in het vervangen van de bestaande sportaccomodatie door een 2-laags clubgebouw met kleedkamers en fysioruimte op de begane grond, en een kantine, alsmede een ruimte voor buitenschoolse opvang, op verdiepingsniveau. De goot- en bouwhoogte bedraagt in de nieuwe situatie respectievelijk 6,8 en 8,8 meter.

De aanvraag is ten aanzien van de fysioruimte en de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte in strijd met artikel 7.1.1, alsmede 7.2.1, onder b van het bestemmingsplan.

- In de Welstandsnota 2016 is de Bloemerd een welstandsvrij gebied. Echter, voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt een welstandskader opgesteld als paragraaf, hoofdstuk of apart plan. Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad besloten de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen welstandsparagraaf (2.5.4) als beoordelingskader voor het bouwplan vast te stellen. Het bouwplan voldoet aan dit welstandskader.
- Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening. In het kader van sloop van de bestaande bebouwing en de bodemkwaliteit is een voorwaarde in de vergunning opgenomen;
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor een aantal onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. U moet daarom op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbieden.

Op 1 september 2016 heeft de brandweer Hollands Midden de aanvraag beoordeeld en in dit kader voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn overgenomen in deze vergunning. Bij uitvoering van het bouwplan dient vergunninghouder zich te confirmeren aan de gestelde voorwaarden.

Op 5 augustus 2016 heeft onze constructeur de aanvraag beoordeeld en in dit kader voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn overgenomen in deze vergunning. Bij uitvoering van het bouwplan dient vergunninghouder zich te confirmeren aan de gestelde voorwaarden.

Met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt de te realiseren platformlift onder voorwaarde gezien als een gelijkwaardige oplossing voor het toepassen van een lift als bedoeld in artikel 4.27 van het Bouwbesluit. De voorwaarde voor het accepteren van deze gelijkwaardige oplossing is eerder in deze vergunning opgenomen en de vergunninghouder dient zich te conformeren aan de gestelde voorwaarde.

Wegens strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.



Afwijken van de regels van het bestemmingsplan

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

- De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een nieuw hoofdgebouw dat voor een deel buiten het bouwvlak is gesitueerd. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Sport' een afwijkingsmogelijkheid (artikel 7.3) opgenomen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw. De aanvraag het bouwen van een nieuw hoofdgebouw en wordt derhalve niet als uitbreiding aangemerkt. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van bouwgrenzen (Artikel 16 Algemene afwijkingsregels lid b) is niet toereikend omdat de overschrijding van de bouwgrens (het bouwvlak) meer dan 2,5 meter bedraagt. Het is derhalve niet mogelijk de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (Wabo 2.12 lid 1 sub a onder 1).
- In bijlage II van het Bor 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. De uitbreiding van een hoofdgebouw behoort tot deze mogelijkheden. Het realiseren van een nieuw hoofdgebouw is op basis van het Bor echter niet mogelijk.
- De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Ingevolge artikel 3.10 is op de gehele aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.
- Ingevolge artikel 2.27 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist om de omgevingsvergunning met toepassing 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo te kunnen verlenen. Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt als definitieve vvgb beschouwd indien op de ontwerpbeschikking geen zienswijze wordt ingediend die zich richt tegen deze vvgb.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn geen zienswijzen tegen het afgeven van de verklaring van bedenkingen door de gemeenteraad ingediend. De verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad wordt daarom geacht te zijn verleend conform het raadsbesluit d.d. 10 oktober 2016 (bijlage 2).
- Goede ruimtelijke ordening
In artikel 2.12 lid 1 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 ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en alle relevante omgevingsaspecten. Ten aanzien van het milieuaspect bodem en in het kader van flora en fauna/ecologie zijn onderzoeken uitgevoerd welke als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.



Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

▪ **Parkeren**

Voor de fysiotherapiepraktijk zou op basis van het parkeerbeleidsplan moeten worden voorzien in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeerbeleid voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de parkeernorm. In het addendum is daarover opgenomen:

Bij gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid wordt in ieder geval gekeken naar:

- de mate waarin de mogelijkheden op eigen terrein zijn onderzocht
- de effecten op de parkeerdruk in de omgeving
- de ruimtelijke kwaliteit van de gekozen oplossing

Voor gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid moet ten alle tijden sprake zijn van een zwaarwegend maatschappelijk of ruimtelijk belang, anders dan een economisch belang. Daarbij wordt in ieder geval inbegrepen de wens om niet meer parkeren dan noodzakelijk aan te leggen dat ten koste gaat van groen, water en overige openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders hebben op 13 september 2016 besloten ontheffing te verlenen van de plicht op eigen terrein 6 parkeerplaatsen te realiseren. De extra te realiseren parkeerplaatsen gaan ten koste van groen of verkeersruimte voor voetganger en fietsers waardoor afbreuk zou worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. De parkeerdruk neemt niet onevenredig toe op het aanwezige parkeerterrein waardoor afwijking van de parkeernorm gerechtvaardigd is.

▪ **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gepleegd met de overlegpartners. Het plan schaadt geen belangen van de overlegpartners.

▪ **Financiële uitvoerbaarheid**

In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 Wro een exploitatieplan verplicht ten behoeve van het verhaal van kosten. Tussen gemeente en exploitant is een exploitatieovereenkomst gesloten, waaronder verhaal van planschade is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro om een exploitatieplan vast te stellen.



E Rechtsmiddelen op het besluit

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.

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2016-0137-OG01

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



leiderdorp

Pagina 10 van 14

Overig

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 Richard de Graaf en Nelson Koots van 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 2016-0137-OG01 en zaaknummer Z/16/033524 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 10 januari 2017

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Coördinator Gemeentewinkel

**Opmerking**

Een deel van het bouwwerk ($\pm 96 \text{ m}^2$) zal in gebruik worden genomen als kinderdagopvang. Nadere informatie ontbreekt. Wanneer er sprake is van opvang van meer dan 10 kinderen jonger dan 12 jaar, dient, voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen, een omgevingsvergunning brandveilig gebruik te zijn verleend. Wanneer er geen of minder dan 10 kinderen jonger dan 12 jaar aanwezig zijn, dient de gebruiker voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen een gebruiksmelding gedaan te hebben bij het bevoegd gezag (Bouwbesluit artikel 1.18);

Wanneer er sprake is van een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang van kinderen jonger dan 4 jaar, moeten de delen van het gebouw die onderdeel uitmaken van deze gebruiksfunctie voorzien zijn van een volledig bewaakte brandmeldinstallatie met doormelding zoals bedoeld in NEN 2535. Dit omdat de vloer van de gebruiksfunctie hoger ligt dan 1,5 meter. Mocht hiervan sprake zijn, is het raadzaam dat de gebruiker alvorens de installatie aan te brengen eerst contact opneemt met Brandweer Hollands Midden;

Deze gebruiksmelding of vergunning brandveilig gebruik dient nog aangevraagd te worden.

**Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd**

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

ontvangen 8-3-16

- 2441839_1468600256282_publiceerbareaanvraag.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468597941355_162695-berekening_06-2016.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468598009035_162695-1_palenplan_fundering_12-07-2016.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468598067174_162695-2_verdieping_12-07-2016.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468598092974_162695-3_dak_12-07-2016.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468598121999_2197-BA000_2016-07-12_nieuwe_situatie.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468598458834_2197-BA050_2016-07-12_bestaande_situatie.pdf
- 2441839_1468598665453_2197-BA501_2016-07-12_vertikale_principedetailering.pdf
- 2441839_1468599004323_DIJK_115961-funderingsadvies_2016-06-15.pdf
- 2441839_1468599232821_ECO_ER20160118v01_Aanv-onderzoek_2016-01-20.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468599347335_HMT_15008INL-U15-0196_2015-02-09.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468599589063_IDDS_1503H134_Quickscan_2015-06-19.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf
- 2441839_1468600256277_papierenformulier.pdf - Realisatie nieuw clubgebouw RCL Bloemerd 2.pdf

ontvangen 11-11-16

- 2441839_1472647334857_2197-tekeningenlijst_29082016.pdf
- 2441839_1472649204185_2197-BA902_2016-08-24_VG_verblijfsgebied.pdf
- 2441839_1472649395747_2197-BA901_2016-08-24_GO_gebruiksfuncties.pdf
- 2441839_1472649428866_2197-BA911_2016-08-25_Vluchten_bg.pdf
- 2441839_1472649518393_2197-BA912_2016-08-25_Vluchten_vd.pdf
- 2441839_1472803734002_2197-BA001gevels_2016-09-01.pdf
- 2441839_1472640324848_21607_daglicht_berekening_DEF_2016-08-30.pdf
- 2441839_1472642000547_21607_certificaat_1-Intergas_Kombi_Kompakt.pdf
- 2441839_1472642114510_21607_P-01_Principeschema_warmteopwekking.pdf
- 2441839_1472642496269_21607_P-02_Principeschema_tapwaterinstallatie.pdf
- 2441839_1472642805755_21607_S-01_binnenriolering_bg_CONCEPT.pdf
- 2441839_1472642984480_21607_S-11_binnenriolering_verdieping_CONCEPT.pdf
- 2441839_1472643658657_21607_Ventilatieberekening_RCL_Sportgebouw_V2.pdf
- 2441839_1472643796945_21607_S-02_gas_kw_ww_wwc_mengwater_bg.pdf



- 2441839_1472644272152_21607_S-12_gas_kw_ww_wwc_mengw_verd_CONCEPT.pdf
- 2441839_1472644326211_21607_W-01_luchtbehandeling_begane_grond_CONCEPT.pdf
- 2441839_1472644420103_21607_W-11_luchtbehandeling_verdieping_CONCEPT.pdf
- 2441839_1472644624154_21607_W-02_plattegrond_begane_grond_CV-_installatie.pdf
- 2441839_1472644800519_21607_W-12_plattegrond_verdieping_CV-_installatie.pdf
- 2441839_1472645155919_21607_E-03a_Krachtinstallatie_begane_grond.pdf
- 2441839_1472645307884_21607_E-04a_Krachtinstallatie_verdieping.pdf
- 2441839_1472646727696_ruimtelijke_onderbouwing_25082016.pdf
- 2441839_1472646842673_A-5000_energiecertificaat.pdf
- 2441839_1472646899048_2197-BA001_gevels_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647041447_2197-BA002_doorsneden_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647100512_2197-BA011_plattegrond_bg_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647137152_2197-BA012_plattegrond_verdieping_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647239561_2197-BA201_doorsneden_AA_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647265784_2197-BA202_doorsneden_BB_2016-08-29.pdf
- 2441839_1472647294971_2197-BA203_doorsneden_CC_2016-08-29.pdf

ontvangen 11-11-16

- 2441839_1478869857560_21607_W-13b_Plattegrond_dak_E_Winst.pdf
- 2441839_1478869679761_21607_EPC_E-10_thermische_schil_en_rekenzones.pdf
- 2441839_1478869707720_21607_EPC_RCL_Leiderdorp_def_aangepast.pdf
- 2441839_1478869811019_21607_Notitie_reactie_op_toets_bouwbesluit.pdf

ontvangen 3-1-17

- t_NL.IMRO.0547.OVbloemer2-VG01.pdf

adviezen

- advies brandweer 1-9-2016.pdf
- advies constructie 15-8-2016

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2016-0137-OG01

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



leiderdorp

Pagina 14 van 14

Bijlage 2 Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (tevens definitief)

Registratienr.: Z/16/035543/68866

Agendapunt 6

2016

Raadsbesluit

Afdeling: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 13 september 2016

Onderwerp: Clubgebouw RCL - Verklaring van
geen bedenkingen



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 13 september, nr. Z/16/035543/68398;

gezien het advies van het Politiek Forum van 4 oktober 2016;

gelet op het bepaalde in artikel artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het verlenen van omgevingsvergunning Z/16/033524 met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van de realisatie van een nieuw clubgebouw voor voetbalvereniging RCL met als nevenfuncties buitenschoolse opvang en een fysiotherapiepraktijk;
2. de onder beslispoint 1 genoemde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen indien op de ontwerpbeslissing geen zienswijze wordt ingediend die zich richt tegen deze vvgb ;
3. de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen welstandsparagraaf (2.5.4) als beoordelingskader voor het bouwplan vast te stellen.
4. Voor de vergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Registratienr.: Z/16/035543/68866

Agendapunt

2016

Raadsbesluit

Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 10 oktober 2016,

de griffier,



mevrouw J.C. Zantingh

de voorzitter,



mevrouw L.M. Driessen-Jansen