

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 1 van 13

Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

Op 27 juni 2019 hebt u, de heer J. Agterberg, namens AGT Vastgoed, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden, souterrain en gemeenschappelijke ruimten en het splitsen van de bestaande villa in 2 zelfstandige wooneenheden.

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de locatie die globaal wordt begrensd door de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan (perceel Van der Valk Boumanweg 236). De exacte begrenzing komt overeen met het op de tekening van de nieuwe situatie aangegeven 'exploitatiegebied'.

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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo).

In deze omgevingsvergunning leest u eerst waarvoor wij u deze omgevingsvergunning verlenen. Tot slot vindt u informatie over de procedure die wordt gevolgd en een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In bijlage 1 bij deze vergunning leest u op welke documenten dit besluit mede gebaseerd is.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 4592, beter bekend als Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. (ver)bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);
2. het veranderen van een gemeentelijk monument (artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo);
3. handelen in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo);

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. Constructieve veiligheid:

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Bouwen en Wonen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:



* Z 0 2 D 2 8 7 2 6 2 6 *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 2 van 13

- Zie opmerking op tekening:

22 - 4497031_1561362983714_34920-1_constructieve_hoofdropzet_nieuwbouw_d.d._28-03-2019

23 - 4497031_1561362983920_34920-2_constructieve_hoofdropzet_verbouw_d.d._28-03-2019

2. Brandveiligheid.

- De nieuw te realiseren villa is, zoals op de tekeningen is weergegeven, gekenmerkt als zorgvilla. In het aanvraagformulier is echter aangegeven dat het gaat om zelfstandige wooneenheden. Bureau Veldweg gaat in zijn rapportage Brandveiligheid uit van een woonfunctie die verder niet is gedefinieerd. Volgens het Bouwbesluit is een wooneenheid een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Onduidelijk is wat voor type zorg of bewoning er wordt geboden. De appartementen zijn te kenmerken als zorgclusterwoningen, maar is er sprake van zorg op afspraak, zorg op afroep of 24-uurszorg? We verzoeken de aanvrager hier duidelijkheid over te verschaffen.
- Betreffende het 'horizontaal' vluchten langs een ander appartement is deels opgelost door het plaatsen van een tweetal trappen. Eén vanuit de souterrain en één vanaf de 1e etage. Op de begane grond en 1e verdieping moet nog steeds langs een ander brandcompartiment worden gevlucht. Op de begane grond hebben we hier niet zo moeite mee omdat het appartement een 2e vluchtmogelijkheid heeft die rechtstreeks naar buiten leidt. De uitgebreide toelichting over de risico's betreft het vluchten langs een ander brandcompartiment is in ons advies van 5 augustus uitgebreid omschreven. Bijkomend is dat de toegangen van deze appartementen rechtstreeks in de extra beschermde vluchtroute uitkomen. Bureau Veldweg geeft in zijn rapportage aan dat deze toegangsdeuren zelfsluitend worden uitgevoerd wat ook op de tekeningen is aangegeven. Wij kunnen instemmen met dit voorstel mits, ook deel uit gebruiksgemak, de zelfsluitendheid uit gevoerd wordt door aangestuurde vrijloopdrangers. Indien in het gebouw personen worden gehuisvest die zorg behoeven zoals de naam van het toekomstige gebouw is aangemerkt adviseren wij om de appartementen te voorzien van een woning-/waterleidingsprinkler. Mede gelet op de aanbeveling onder punt 5 van de bijlage zal er een veilige leefomgeving ontstaan voor de toekomstige bewoners.
- Op tekening is niet specifiek aangegeven dat de hoofdentree van beide gebouwen in één handeling te openen is. Overeenkomstig artikel 7.12 – lid 1 dienen deuren in de vluchtrichting te allen tijde te openen te zijn, zonder gebruik te hoeven maken van een losse sleutel. Met dit artikel wordt beoogd te voorkomen dat personen tijdens het vluchten ingesloten raken als gevolg van een afgesloten deur. Dit dient op tekening te worden aangegeven.
- De beide toegevoegde trappen zijn alleen op de plattegronden geprojecteerd. In de doorsneden en de gevelaanzichten zijn de nieuwe trappen niet verwerkt. Wij adviseren u de tekeningen hierop te laten aanpassen.

Deze opmerkingen zijn verwerkt.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 3 van 13

Aanbevelingen / Restriscico

- We adviseren de aanvrager en toekomstige bewoners in deze vroege fase reeds na te denken over de ontruiming. Door middel van een bepalend brandscenario kan een risico-inventarisatie (RI&E) opgesteld worden en kan beoordeeld worden of het samenstel van bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen 'BIO-principe' voldoende is om het restriscico af te dekken. Gelet op het type bewoning is het niet onaannemelijk dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
 - Door onderzoeken en het verzamelen van data is een trend zichtbaar dat rookverspreiding binnen woongebouwen steeds crucialer wordt. Bekend is dat bij lagere temperaturen veel brandpreventieve voorzieningen niet werken, denk hierbij aan brandkleppen en deuren. Binnenkort zal de regelgeving hierop aangescherpt gaan worden, en zullen rookgestuurde brandkleppen en "lekdicte constructies" toegepast moeten worden. Het verdient aanbeveling hierop te anticiperen en de deur- en kozijnconstructies in de brandwerende constructies conform de aangepaste NEN 6075 S200 uit te voeren wat het handelingsperspectief voor de bewoners ten goede komt.
 - Tevens adviseren wij u om bij de trappen noodverlichting te plaatsen wat de ontruiming, zeker bij minder zelfredzame mensen ten goed komt.
3. Ten minste 21 dagen voordat de werkzaamheden starten, moet u de volgende documenten toesturen aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. een bouwveiligheidsplan.
 4. Voordat de werkzaamheden starten, moet afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1, en 3.
 5. 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.
 - a. wanneer de heiwerkzaamheden starten;
 - b. wanneer het ontgravingswerk gereed is;
 - c. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
 - d. wanneer de brandwerende bekleding op de constructie komt.
 6. Voorafgaande van de heiwerkzaamheden (mortelschroefpalen) dient er een heibespreking plaats te vinden met de bouwinspecteur Frank Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving .
 7. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan Frank Arnoldus van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
 8. 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 4 van 13

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 27 juni 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen (artikel 2.4 Wabo).
- De aanvraag is ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.
- Deze omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels uit het geldende bestemmingsplan Zuid-West 2013 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 grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is (raadsbesluit met kenmerk: 2011101959). De gemeenteraad heeft voorafgaand aan deze aanvraag het besluit (Bijlage 2) genomen dit project toe te voegen aan de lijst met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Hierdoor is besloten dat het bouwplan een projectkader betreft waarvoor de raad geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven. De aanvraag past binnen het projectkader en betreft derhalve een aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven.
- Ten aanzien van de vereiste m.e.r.-beoordeling in het kader van het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, zoals volgt uit de Wet milieubeheer, hebben wij in de m.e.r.-beoordelingsbeslissing op 29 januari 2020 besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
- Ons m.e.r.-beoordelingsbesluit betreft een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een dergelijke beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. De onderhavige beslissing maakt als zodanig deel uit van de voorbereiding op de beschikking op onderhavige aanvraag. De beslissing kan worden aangevochten bij de procedure van deze omgevingsvergunning middels zienswijzen, beroep en hoger beroep. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft in dat verband gelijktijdig ter inzage gelegen met het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning.
- Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 6 weken ter inzage gelegen, vanaf 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording in de Nota zienswijzen (bijlage 3). De zienswijzen geven geen aanleiding de aanvraag om deze omgevingsvergunning te weigeren.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 5 van 13

D Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Algemeen

Bestemmingsplantoets

- De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van:
 - een op het perceel met het adres Van der Valk Boumanweg 236 nieuw te realiseren bouwvolume bestaande uit 8 zelfstandige wooneenheden en souterrain met gemeenschappelijke ruimten;
 - splitsing van de bestaande villa met het adres Van der Valk Boumanweg 236 in twee zelfstandige wooneenheden;
 - de realisatie van wegen, paden, parkeerplaatsen en groen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Zuid-West 2013'.
- De gronden waar de ontwikkeling op is geprojecteerd zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 11) en 'Groen' (artikel 5) met dien verstande dat binnen de bestemming Wonen op de projectlocatie maximaal het bestaande aantal bestaande woningen is toegestaan. Tevens is het bouwen van hoofdgebouwen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan (artikel 5.2.1).
- De beoogde nieuwbouw van de appartementen en het splitsen van de bestaande villa in twee zelfstandige woningen is derhalve in strijd met de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'.

Afwijkingsmogelijkheden

- In bestemmingsplan 'Zuid-West 2013' zijn geen regels opgenomen om het project in afwijking van het bestemmingsplan te kunnen realiseren. Het is daarom 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 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 bevat de realisatie van een nieuw hoofdgebouw op het perceel en 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.

1. (ver)bouwen van een bouwwerk

Op basis van de volgende afwegingen is besloten dat de bouwwerkzaamheden 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 het gebied dat volgens de Welstandsnota Leiderdorp 2016 onderdeel uitmaakt van het Oude Rijn lint. Dit gebied kent een bijzonder welstandsniveau. De gebieden met een bijzonder welstandsniveau zijn beeldbepalende gebieden en gebieden met erfgoedwaarde. Bescherming en sturing met respect voor de bestaande kwaliteit zijn op zijn plaats in deze gebieden. Initiatiefnemers dienen bij het opstellen van plannen een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 6 van 13

Om de gewenste beeldkwaliteit van deze ontwikkeling te beschrijven en te verbeelden, mede in relatie tot de voor deze locatie vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, is vervolgens een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de initiatiefnemer (vastgesteld door de raad op 19 maart 2018). Hierin wordt ingegaan op de uitwerking en de vorm van de bouwmassa in relatie tot de ligging. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan de architectonische uitwerking. Het bouwplan zelf is ook enigszins aangepast door smallere dakkapellen toe te passen. Hierdoor zijn ze veel minder prominent aanwezig.

Op 24 februari 2017 is een positief advies ontvangen van de welstandscommissie op het aangepaste plan en het beeldkwaliteitsplan dat als toetsingskader gaat gelden voor deze ontwikkeling. Het aangepaste bouwplan past in principe binnen de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf.

Vanuit bovenstaande conclusie wordt geconcludeerd dat het initiatief aansluit op de genoemde welstandscriteria. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de Welstandsnota 2016.

- Er is een gerechtvaardigd vertrouwen dat 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 (zie voorwaarden onder B).

2. veranderen van een gemeentelijk monument

Op basis van de volgende afwegingen is besloten dat de beoogde veranderingen aan het gemeentelijke monument plaats kunnen vinden:

Het pand Van der Valk Boumanweg 236 heeft de status van gemeentelijk monument. Het is op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder b van de Wabo verboden zonder omgevingsvergunning veranderingen aan te brengen aan een gemeentelijk monument. Op het aanvankelijk ingediende bouwplan voor de verbouwing van het monument ontvingen wij een negatief advies van de Monumentencommissie. In dat verband heeft een planaanpassing plaatsgevonden van ondergeschikte aard. Op het aangepaste bouwplan ontvingen wij op d.d. 19-02-2020 een advies van de Welstands- en Monumentencommissie Leiden.

De in dit advies verzochte planaanpassingen zijn verwerkt. Op 2 juli 2020 is een positief monumentadvies ontvangen van de Monumentencommissie. Enkele voorwaarden zijn aan deze omgevingsvergunning verbonden (zie voorwaarden veranderen gemeentelijk monument).

3. handelen in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan

Op basis van de volgende afwegingen is besloten dat u voor het beoogde gebruik mag handelen in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan:

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 7 van 13

- De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Zorgvilla Rhijnstaete Leiderdorp, opgesteld door Buro SRO, d.d. 2019-05-29 met bijlagen) waarin wordt ingegaan op het geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk 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.
- Op verschillende momenten, voor en na indiening van de aanvraag om deze omgevingsvergunning, heeft overleg met direct omwonenden plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot planaanpassing ten opzichte van eerder aan hen gepresenteerde schetsontwerpen. De planaanpassingen om aan de kenbaar gemaakte bezwaren van omwonenden tegemoet te zijn verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Om enkele ruimtelijk relevante aspecten in deze omgevingsvergunning juridisch planologisch te waarborgen (o.a. ruimtelijke inpassingsmaatregelen) zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

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. Tussen gemeente Leiderdorp en exploitant is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld. 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. De gemeenteraad heeft op 19 maart 2018 besloten geen exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

E 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 Voorwaarden ten behoeve van landschappelijke inpassing

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

- a. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden de bomen met boomnummers 1, 4, 5 en 13 uit de rapportage Groentoets van Pius Floris in stand gehouden;
- b. in geval ziekten, aantastingen of gevaar de conditie van deze bomen aantast, waardoor een

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 8 van 13

duurzaam voortbestaan in gevaar wordt gebracht, in geval van kap van deze bomen een alternatief met minimaal gelijkwaardige kwaliteit, ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders, wordt gerealiseerd en in stand gehouden ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

E2. Voorwaarden ter voorkoming van schade aan in stand te houden bomen

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

- a. de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijpmaken van het betreffende perceel en de realisatie van het woongebouw dienen ter voorkoming van een fluctuerende grondwaterstand (ter voorkoming van schade aan in de in stand te houden bomen, hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd;
- b. alvorens wordt gestart met de werkzaamheden zoals omschreven in lid a dient een beschrijving van de werkmethode om fluctuaties van de grondwaterstand als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden te voorkomen ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd;
- c. ter voorkoming van schade aan het worteldek van de op het perceel aanwezige monumentale boom dient voordat wordt aangevangen met de werkzaamheden zoals omschreven in lid a een boomrooster te worden aangebracht rond de boom (zoals weergegeven op de situatietekening bij deze omgevingsvergunning) welke voorts in stand gehouden dient te worden;
- d. ter voorkoming van schade aan de stam van de op het perceel aanwezige monumentale boom dient voordat wordt aangevangen met de werkzaamheden zoals omschreven in lid a een boombeugel te worden aangebracht rond de stam van de boom welke voorts in stand gehouden dient te worden;
- e. ter voorkoming van schade aan in de in lid a genoemde bomen in stand te houden bomen dienen de beschermende maatregelen zoals verwoord in paragraaf 3.5 van de Groentoets van Pius Floris tijdens de bouwwerkzaamheden te worden getroffen.

E3. Voorwaarden ter voorkoming van lichthinder

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

- a. ter voorkoming van lichthinder in de omliggende woningen en tuinen door het schijnen van licht uit de koplampen van voertuigen dient voor de ingebruikname van de woningen op het perceel Van der Valk Boumanweg 236 een afscherming tussen de gesitueerde parkeerplaatsen op het perceel met het adres Van der Valk Boumanweg 236 en de naburige erven te worden gerealiseerd (overeenkomstig de situering op de bij deze omgevingsvergunning opgenomen tekening: 'afscherming lichthinder' waarbij wordt voldaan aan de volgende eisen;
 - de afscherming bestaat uit een haag met een minimale hoogte van 1,40 meter, met dien verstande dat door de begroeiingsdichtheid (wintervast) voldoende afscherming ontstaat ter voorkoming van lichthinder op naburige erven, welke voorts in stand gehouden wordt.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 9 van 13

E4. Voorwaarden 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 woningen 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, conform de bij deze omgevingsvergunning opgenomen situatietekening, welke voorts in stand gehouden worden.

E5. Voorwaarden ten aanzien van archeologie

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. gelijktijdig met het realiseren van de bouwput ten behoeve van het realiseren van het nieuwe hoofdgebouw wordt archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd overeenkomstig het programma van eisen, zoals verwoord in de rapportage met kenmerk IVO-P/(DO) Leiderdorp, Van der Valk Boumanweg 236 / 20191024/RF1.0;

b. bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische sporen en/of vondsten tijdens de proefsleuvenfase wordt na goedkeuring van burgemeester en wethouders doorgestart naar een Opgraving, variant archeologische begeleiding, zoals verwoord in de rapportage met kenmerk IVO-P/(DO) Leiderdorp, Van der Valk Boumanweg 236 / 20191024/RF1.0, met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende eisen kunnen stellen zoals verwoord in paragraaf 10 van de rapportage.

F Voorwaarden voor het veranderen van het gemeentelijk monument

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarden verbonden om te waarborgen dat activiteiten het gemeentelijk monument niet aantasten of ontsieren. De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

1. De detaillering van de houten raamdorpel van het raam in de achtergevel die wordt aangepast dient hetzelfde te blijven als bestaand en de positie van de schuiframes dient met dezelfde negge als de bestaande houten schuiframes te worden uitgevoerd.
2. Het dubbel glas dient met donkere afstandhouders te worden uitgevoerd.
3. Voordat met het reinigen van het geschilderde metselwerk wordt begonnen dient een proefvlak via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd.
4. De toe te passen metselmortel, voegvorm en voegbreedte van het inboetwerk dient gelijk te zijn als het bestaande historische metselwerk.
5. Het isolatiepakket op de dakkapellen dient ook aan de zijkanten, net als de voorzijde, terugliggend te worden uitgevoerd conform het detail van de voorzijde.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 10 van 13

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.

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 Frank Arnoldus 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 Resultaatteam Bouwen en Wonen. Dit kan via https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. Neemt u contact op? Vergeet dan niet het kenmerk GWI/SGR/OG-nummer en zaaknummer Z/19/083350 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 25 augustus 2020

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



J. Sunter
Medewerker Bouwen en wonen.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 11 van 13

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

- 1 - 4497031_1561615705618_publiceerbareaanvraag - realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden souterrain
- 2 - 4497031_1561362833658_1346_situatie_bestaand_gewijzigd-teknr0_dd25-04-19 - realiseren van 8 zelfstan
- 3 - 1346_gevels_plattegronden_bestaand_woonhuis-teknr1_dd04-02-20
- 4 - 1346_gevels_plattegronden_gewijzigd_woonhuis-teknr2_dd26-04-19
- 5 - 4497031_1584345381916_1346_principedetails_woonhuis-teknr6_dd13-03-20
- 6 - 1346_principedetails_woonhuis-teknr7_dd22-06-20
- 7 - 4497031_1584345430527_1346_werkomschrijving_bestaande_villa_1b
- 8 - 4497031_1562146080511_20190529t_NL.IMRO.0547.OVzorgvillaRS-ON01
- 9 - 4497031_1570536645761_1346_aanvulling_omgevingsaanvraag1 - Aanvullingen 8-10-2019
- 10 - 4497031_1570536539164_1346_gevels_plattegronden_dd03-10-2019 - Aanvullingen 8-10-2019
- 11 - 4497031_1561362893688_1346_principedetails_zorgvilla-teknr5_dd24-04-19 - realiseren van 8 zelfstandi
- 12 - 4497031_1570536539220_1346_technisch_blad_dd03-10-2019 - Aanvullingen 8-10-2019
- 13 - 4497031_1570536568566_19-005-1346_-Zorgvilla_-07-10-2019 - Aanvullingen 8-10-2019
- 14 - 4497031_1561364088797_17-192r1
- 15 - 4497031_1561364088923_1386.02.181.r1_verkennend_bodemonderzoek_MBS
- 16 - 4497031_1561364089193_20161110_memo_voorstel_bkparagraaf
- 17 - 4497031_1561364294048_onderzoek_flora_en_fauna_v.d.Valk_Boumanweg_236_Leiderdorp
- 18 - 4497031_1561364371171_PFBV17_HO_111_HO_Groentoets_Zorgvilla_Rhijnstaete_incl_bijlage
- 19 - Advies brandweer86323_1
- 20 - 4497031_1570536622629_7664_R01c_Rapportage_brandveiligheid - Aanvullingen 8-10-2019
- 21 - 4497031_1570536622649_7664N01b-brandoverslag-18_april_2019 - Aanvullingen 8-10-2019
- 22 - 4497031_1561362983714_34920-1_constructieve_hoofdopzet_nieuwbouw_d.d._28-03-2019
- 23 - 4497031_1561362983920_34920-2_constructieve_hoofdopzet_verbouw_d.d._28-03-2019
- 24 -
- 4497031_1561364089030_19020028_Rapportage_BO_IVO_Leiderdorp_Van_der_Valk_Boumanweg_236_concept
- 25 - 4497031_1574687770232_19100038_PvE_IVO-P_DO_Leiderdorp_Van_der_Valk_Boumanweg_236_-_versie_1.1 - A.1
- 26 - 4497031_1581350304783_mer-besluit
- 27 - 4497031_1584345430549_TA20-356018
- 2_concept_Advies_Schilderwerk_monumentaal_pand_Van_der_Valk_Boumanweg_236_-_Leiderdorp

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 12 van 13

**Bijlage 2 Besluit gemeenteraad toevoegen project als categorie waarvoor geen verklaring van geen
bedenkingen is vereist**

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

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



leiderdorp

Pagina 13 van 13

**Bijlage 3 Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Zorgvilla Rhijnstaete (Van der valk Boumanweg
236)**

