

DLV B.V.

Kanaal Zuid 145
7327 AA APELDOORN

datum 14 maart 2022
ons kenmerk W2020/176
uw aanvraag van 8 juli 2020
uw kenmerk 14-1694-51DL
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding
bijlage(n) div.

Geachte heer [REDACTED]

Op 8 juli 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie, geregistreerd onder nummer W2020/176.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A, nummer 4237

Besluit

Wij hebben op 9 maart 2022 besloten:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 Wabo (activiteit bouwen);
- artikel 2.2, eerste lid, onder e juncto artikel 2.18 Wabo en artikel 2.12 APV (activiteit uitweg);
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning is beschreven.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen en voorschriften;
- het aanleggen of veranderen van een uitweg, gelet op de onderdeel 3 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen en voorschriften;

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als
gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	overzicht	documentenlijst BA-000
2.	tekening	BA-950 brandcompartimentering begane grond
3.	tekening	BA-900 gebruiksfunctie begane grond
4.	tekening	BA-200 gevels en doorsneden
5.	tekening	BA-100 begane grond; peil=0
6.	overzicht	BA kleuren- en materialenstaat
7.	tekening	BA-952 brandcompartimentering 2e verdieping
8.	tekening	BA-951 brandcompartimentering 1e verdieping
9.	tekening	BA-902 gebruiksfunctie 2e verdieping
10.	tekening	BA-901 gebruiksfunctie 1e verdieping
11.	tekening	BA-700 principe details
12.	rapportage	BA-500.vb bouwbesluitberekening
13.	tekening	BA-103 dakoverzicht;+P
14.	tekening	BA-102 2e verdieping; 6000+P
15.	tekening	BA-101 1e verdieping; 3000+P
16.	tekening	BA-010 vrijstaande berging
17.	overzicht	BA-00R renvooi
18.	rapportage	brandoverslag
19.	rapportage	epg berekening woondeel basis installatie
20.	rapportage	epg berekening combinatiefunctie basis installatie
21.	rapportage	ventilatieberekening
22.	tekening	RIO-00 lmd riolering- en hemelwaterafvoer begane grond
23.	tekening	RIO-01 lmd riolering- en hemelwaterafvoer 1e verdieping
24.	tekening	RIO-02 lmd riolering- en hemelwaterafvoer 2e verdieping
25.	tekening	RIO-03 lmd riolering- en hemelwaterafvoer dak
26.	tekening	BMI-00 lmd brandmeld + noodverlichting begane grond
27.	tekening	BMI-01 lmd brandmeld + noodverlichting 1e verdieping
28.	tekening	BMI-02 lmd brandmeld + noodverlichting 2e verdieping
29.	rapportage	resultaten sondering grondonderzoek
30.	rapportage	statische berekening
31.	tekening	UO-101 vloeren 1e verd / 2e verd / dak
32.	tekening	UO-B101 balken bgvloer
33.	tekening	UO-B101w balken-wapening
34.	tekening	UO-P101 palenplan
35.	overzicht	UO-TKL tekeningenlijst
36.	rapportage	funderingsadvies
37.	rapportage	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Buijvoets
38.	rapportage	akoestisch onderzoek industrielawaai Buijvoets

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm
voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m
1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2020/176

#	Soort	Naam/omschrijving
39.	tekening	tekening BA-001B bestaande situatie
40.	besluit	Watervergunning HHR
41.	rapportage	gevelweringsonderzoek Buijvoets (aangevulde versie)
42.	tekening	tekening BA-001D dam/duiker
43.	tekening	tekening BA6 doorsnedeprofiel dijklichaam
44.	tekening	BA-001N nieuwe situatie
45.	mededeling	mail HHR instemming aanleg dam/duiker
46.	rapportage	geotechnisch onderzoek Fugro dam/duiker en damwand

Besluit nummeraanduiding

Tevens hebben wij op 9 maart 2022 besloten om op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan de bouwen kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie ouderen de nummeraanduidingen Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden toe te kennen.

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende algemene ruimten en woningen voldoen aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan elke woning een nummeraanduiding is toegekend. U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woningen vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	nummeraanduiding begane grond
2.	tekening	nummeraanduiding 1 ^e verdieping
3.	tekening	nummeraanduiding 2 ^e verdieping

Inwerkingtreding vergunning

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,



Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen.

U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm
voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m
1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2020/176

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Uitweg aanleggen of veranderen
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het bouwen van een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie, bestaande uit diverse algemene ruimten en 20 woonzorgeenheden aan de Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden. De aanleg van een uitweg, een dam/duiker en een parkeerterrein alsmede het plaatsen van een damwand maken hier deel van uit.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, gelet op de coördinatieregeling, uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht Awb).

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Van de mogelijkheid om aanvullende gegevens te vragen is geen gebruik gemaakt.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en is in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Van de mogelijkheid om de beslistermijn met zes weken te verlengen is geen gebruik gemaakt.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb van 18 november 2021 tot en met 29 december 2021 ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingplan. De beantwoording van deze zienswijzen heeft niet geleid tot veranderingen aan de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Dit alles heeft echter geen gevolgen voor de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunning en ook anderszins zijn geen redenen om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Tuinderij Leimuiden' met de bestemmingen Groen (artikel 3), Maatschappelijk (artikel 4), Waarde – Archeologie- 3 (artikel 5) en bestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 6). Ook zijn de Algemene bouwregels (artikel 7) de Algemene gebruiksregels (artikel 9) van toepassing. Het aangevraagde is hiermee niet in strijd.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. Het hemelwater moet zo mogelijk worden afgevoerd naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- d. Als rechthebbende van het gebouw moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduidingen duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- e. De op de situatietekening BA-001N (versie 18-10-2021) aangegeven parkeerplaatsen moeten zijn aangelegd voordat het gebouw in gebruik wordt genomen.
- f. De aan het besluit tot vaststellen van de hogere grenswaarde verbonden voorwaarden en de daartoe in het bestemmingsplan geformuleerde planregels wat betreft de akoestische compensatie moeten bij de uitvoering van het project worden geïmplementeerd.
- g. Vanwege het 'scenario toxische wolk' moet het mechanische ventilatiesysteem door de bewoners in de eigen woning eenvoudig uitgeschakeld kunnen worden, danwel er moet een voorziening getroffen worden waarbij de verzorgers/BHV-ers dit centraal kunnen doen.
- h. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moet een door de brandweer goedgekeurd bedrijfsnoodplan aanwezig zijn waarin wordt ingegaan op het handelingsperspectief en de communicatie bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de N207.

Attentiepunt

De vergunninghouder wordt er op geattendeerd dat de Brandweer Hollands-Midden onlangs heeft besloten niet verder gaan met het plaatsen van sleutelkluizen. Wanneer er een 24 uren bezetting in het pand aanwezig is, is een sleutelkuis bovendien niet nodig. Wanneer er geen 24 uren bezetting aanwezig is, kunnen deuren of hekwerken opengestuurd worden door de brandmeldinstallatie. Dit zal dan moeten worden opgenomen in het programma van eisen van de brandmeldinstallatie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Uitweg aanleggen of veranderen

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: de APV) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de APV.

In artikel 2.12, derde lid van de APV is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden geweigerd:

- a. Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Toetsing

ad a. gevaar voor verkeer op de weg

De aanleg en uitvoering van de uitweg is dusdanig dat er geen gevaar te verwachten is voor het verkeer op de weg. Een aandachtspunt hierbij is de wijze van aansluiten van de uitweg op de openbare weg. Hierbij dient bij de inrichting duidelijk sprake te zijn van een uitwegconstructie.

ad b. openbare parkeergelegenheid

De aanleg van de uitweg gaat niet ten koste van openbare parkeergelegenheid. Wel is er sprake van een herinrichting van de nu aanwezige openbare parkeerplaats, doch dit wordt betrokken bij de uitvoering van deze ontwikkeling.

ad c. aantasting openbaar groen

Er is geen sprake van een aantasting van openbaar groen.

ad d. aanwezigheid andere uitweg

De nu te realiseren uitweg is de enige uitweg ten behoeve van deze ontwikkeling.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Het is de vergunninghouder niet toegestaan nabij de uitweg bouwwerken, beplanting, bomen of voorwerpen te plaatsen die de zichtlijnen voor weg- en uitritgebruikers beperken. Als minimale eis dient de vergunninghouder op de erfgrans vanuit het hart van de uitweg naar links en naar rechts 5 m vrije zichtruimte te hebben (obstakels lager dan 1 m) waarbij het zichtpunt 2,5 m binnen de erfgrans staat. De vergunninghouder is verplicht deze

zichtlijnen in stand te houden. Indien een zichthoeken bij aanleg niet zijn te realiseren of in een later stadium niet meer te continueren, is dit een verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. Hij kan als gevolg daarvan geen aanspraak maken op maatregelen of voorzieningen in de openbare ruimte om dit te compenseren. De vergunninghouder is in relatie tot beplanting verplicht deze zichtlijnen waar mogelijk te realiseren en te onderhouden.

- b. De vergunninghouder is verplicht het noodzakelijke onderhoud uit te voeren teneinde een zorgvuldige aansluiting van de uitweg op het eigen terrein te waarborgen.
- c. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de uitweg, voor zover deze is gelegen in de openbare weg. Voor het overige komt het beheer en onderhoud voor rekening en risico van de vergunninghouder.
- d. De aansluiting van de uitweg op het parkeerterrein nabij het zwembad moet zo worden ingericht dat er sprake is van een uitwegconstructie. De aanlag daarvan moet plaatsvinden in afstemming en overleg met de wegbeheerder.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm
voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m
1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2020/176

4. Bijlagen behorend bij de beschikking

- Folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm
voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m
1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2020/176

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/176

Zaaknummer: : 29602

Omschrijving: : bouwen kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a
en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen kleinschalige woonvorm
voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a en 1K1 t/m
1K20 te Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2020/176

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/176

Zaaknummer: : 29602

Omschrijving: : bouwen kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie Tuinderij 1, 1a
en 1K1 t/m 1K20 te Leimuiden

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de
werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN