

Stichting Portaal
t.a.v. mevrouw S. Wasfi
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	3 maart 2021	Contactpersoon	R.M.D. Loomans
Ons kenmerk	Z/20/3201892 / 5416111 OLO	Doorkiesnummer	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning LDN01 O 3160 en O 3165, lokaal bekend Hoflaan en Weidehof realiseren 74 appartementen Datum binnenkomst 11 december 2020	Verzenddatum	3 maart 2021

Geachte mevrouw Wasfi,

Op 11 december 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van reacties zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het voornoemde team telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> onder vermelding van het omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw A. Ras (071-5165492) of A.ras@leiden.nl.

Milieu

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. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

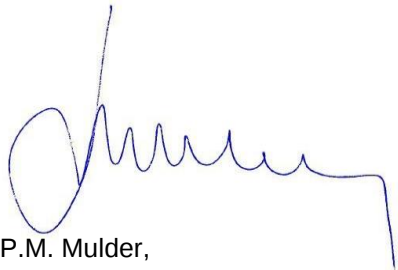
Overige vergunningen

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 Verordening leefomgeving Leiden 2020 is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij Team Vergunningen Openbare ruimte via de aanvraagformulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het team Omgevingsvergunningen (telefoonnummer 14 071 keuze 3), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek	
ingediend door:	Stichting Portaal, t.a.v. mevrouw S. Wasfi
adres:	Postbus 2211
postcode en woonplaats:	3500 GE Utrecht
ingekomen op:	11 december 2020
geregistreerd onder nummer	Z/20/3201892

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locaties kadastraal bekend LDN01 O 3160 en O 3165, lokaal bekend Hoflaan en Weidehof voor het realiseren van 74 appartementen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het maken of wijzigen van een inrit.
- Het vellen van een houtopstand (kappen).

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 24 december 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 4 februari 2021 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

ten aanzien van het bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Het woongebouw voldoet niet aan twee van de prestatie-eisen als gesteld in het Bouwbesluit 2012. Zo schrijft het eerste lid van artikel 4.9 van het Bouwbesluit 2012 voor dat een verplichte toiletruimte een vloeroppervlakte moet hebben van ten minste 0,9 m x 1,2 m.

In de bij de aanvraag toegevoegde rapportage 'Integrale Advisering Bouwbesluit Hoflaan te Leiden' met referentienummer 20190811 / 19618 d.d. 24 juli 2020 van bureau Nieman is een gelijkwaardige oplossing voorgesteld als bedoeld in artikel 1.3 Bouwbesluit 2012. Aangegeven is dat bij toepassing van een hangtoilet met inbouwreservoir op basis van gelijkwaardigheid een toiletruimte de volgende afmetingen mag hebben: lengte op vloerniveau ten minste 1,05 m (tussen achterkant toiletpot en deur of wand) én ten minste 0,5 m aan de voorzijde de toiletpot (tussen voorkant toiletpot en deur of wand).

In blok B en C heeft ieder appartement een afzonderlijke toiletruimte met hangtoilet. Deze toiletruimten voldoen aan de minimale afmetingen van 0,9 bij 1,2 m of aan de afmetingen zoals hierboven beschreven die gelden op basis van gelijkwaardigheid. In blok A is het toilet in de badruimte gepositioneerd.

Daarnaast stelt het eerste lid van artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 dat een woonfunctie als een individuele fietsenberging heeft van 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

In de bij de aanvraag toegevoegde memo 'gelijkwaardigheid fietsenberging' met projectnummer LEI638 d.d. 21 april 2020 van FARO architecten bv is een gelijkwaardige oplossing voorgesteld als bedoeld in artikel 1.3 Bouwbesluit 2012, die is toegelicht aan de hand van de bij de memo gevoegde bouwbrief van de gemeente Amsterdam en de voorloper daarvan, de VIM. Aangegeven is dat In het plan 74 woningen worden gerealiseerd waarvan 23 met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50m² en 51 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 60-65m². Volgens de tabel in de bouwbrief moeten er daarvoor 23x ruimte voor twee fietsen en 51x ruimte voor drie fietsen worden gerealiseerd. In dit plan is er voor gekozen om de gemeenschappelijke fietsenberging op te delen zodat iedere woning een eigen ruimte krijgt waar de fietsen in passen. Dit is prettiger voor het beheer van deze ruimte. Voor deze compartimentering is de Amsterdamse VIM gebruikt (voorloper Amsterdamse bouwbrief). Op de plattegrond van de woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 60-65m² is te zien dat er daarnaast een inpandige berging wordt gerealiseerd die ruim voldoet aan de eis om minimaal 2,7m² (exclusief gebouw gebonden installaties) aan bergruimte te bieden.

Wij zijn van oordeel dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan, onder toepassing van de hierboven genoemde gelijkwaardige oplossingen en onder het stellen van voorwaarden voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve **"BESLUIT"**.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Zuidwest' van kracht en gelden de enkelbestemmingen 'Groen' (artikel 10) en 'Wonen' (artikel 15) en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 19) en 'Waarde – Archeologie 6' (artikel 20).

De activiteit is in strijd is met dit bestemmingsplan, aangezien er woningen worden gerealiseerd buiten het bebouwingsvlak, waarvan een gedeelte in de enkelbestemming 'Groen'.

Daarnaast is ter plaatse het bestemmingsplan 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' van kracht. Het bouwplan is in strijd met dit parapluplan aangezien geen ruimte wordt aangebracht ten behoeve van het parkeren op eigen terrein om te voldoen aan de parkeereis.

Om uw project te kunnen realiseren zal dus moeten worden afgeweken van deze vigerende bestemmingsplannen.

De strijdigheden vallen niet onder de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zodat de omgevingsvergunning niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan worden verleend.

Voorts vallen de strijdigheden niet onder de limitatieve lijst van 'kruimelgevallen' zoals aangegeven in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zodat de omgevingsvergunning ook niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan worden verleend.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 16 oktober 2020 is een afzonderlijke omgevingsvergunning (kenmerk Wabo 191118 / 4376413 OLO) voor de activiteit 'af te wijken van het bestemmingsplan' verleend, waarbij is geoordeeld dat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00124-0301). Het besluit is volgens de voorgeschreven procedure bekendgemaakt en inmiddels onherroepelijk.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 25 februari 2021 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

*'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2020.
Gebied 10B. Haagwegkwartier, terughoudend beheer.'*

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.'

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Bestemmingsplan 'Zuidwest' deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 19) en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (artikel 20) geldt (gebieden met respectievelijk een hoge en een middelhoge archeologische verwachting).

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm.

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 75 cm.

Bij doorgang van de plannen worden bovenstaande criteria overschreden.

Voorgeschiedenis

Achtereenvolgens is een archeologische quickscan uitgevoerd en een bureauonderzoek in combinatie met een booronderzoek.

- Wilbers, A.W.E. & S. Moerman, 2017: Quickscan Archeologie Hoflaan, Leiden Gemeente Leiden.
- Peeters, D., 2019: Plangebied Hoflaan te Leiden, gemeente Leiden; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), Raap-rapport 3740.

Uit deze onderzoeken blijkt dat er sprake is van oeverafzettingen waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Deze afzettingen worden afgedekt door een pakket opgebrachte grond van variërende dikte. Dit beperkt de zones waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In 2020 is een vervolgonderzoek uitgevoerd:

- A.M.H.C. Koekkelkoren & S. Moerman, 2020. Archeologische opgraving Project Hoflaan, Weidehof 32-57, Leiden, Gemeente Leiden IDDS rapport 2458, IDDS Archeologie, Noordwijk.

Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. In de oude bouwvoor en de top van de oeverafzettingen was uitsluitend sprake van enkele fragmenten aardewerk uit de

Nieuwe tijd. Op basis van de resultaten van het onderzoek kon worden gesteld dat in het plangebied, ook in de niet ontgraven delen, geen vindplaats aanwezig is.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek zijn wij van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit zonder het stellen van voorwaarden.

ten aanzien van het vellen van houtopstand

Op grond van artikel 3.6.1.2 en 3.6.1.3 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is het verboden zonder vergunning een boom of houtopstand te vellen of te laten vellen. Op grond van artikel 2.2. lid 1 onder g van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren.

Op 6 januari 2021 is een afzonderlijke omgevingsvergunning (kenmerk Z/20/1602006 / 5444977 OLO) voor deze activiteit verleend. Wij laten de aanvraag voor dit onderdeel dan ook buiten behandeling.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 3.4.4.3 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg te realiseren en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve “**BESLUIT**”.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Het vellen van een houtopstand (kappen)’ buiten behandeling te laten;
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locaties kadastraal bekend LDN01 O 3160 en O 3165, lokaal bekend Hoflaan en Weidehof voor het realiseren van 74 appartementen. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
 - Het maken of wijzigen van een inrit.
- III. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

ten aanzien van de 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 Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.
2. De verantwoording van de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een inbranding;
3. De berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
4. Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouw-constructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
5. Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
6. Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
7. Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
8. Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
9. De aan- en afvoerroute bouwverkeer dient uitsluitend via de Churchilllaan – Telderskade - Hoflaan v.v. te gaan;
10. Er kan geen aan- en afvoer van bouwverkeer plaatsvinden tijdens de breng- en haaltijden van de scholen in de omgeving Telderskade – Hoflaan, inclusief het kinderdagverblijf.

ten aanzien van de brandveiligheid

11. In alle appartementen van blok A zijn onvoldoende rookmelders geprojecteerd. In alle appartementen is enkel de hal voorzien van een rookmelder. Vanuit de slaapkamer wordt echter ook door de woonkamer (ter plaatse van de begane grond) en gang (ter plaatse van de verdiepingen) gevlucht. Op basis van artikel 6.21 – lid 1 Bouwbesluit 2012 dienen deze ruimten voorzien te worden van een rookmelder. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de rookmelders binnen één woonfunctie onderling gekoppeld dienen te zijn.

ten aanzien van het milieu en de natuur

12. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 7 matig is verontreinigd met lood. Op basis van de aangetoonde concentraties is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het gebruik van de bodem zijn daarom de gebruiksadviezen van toepassing uit de folder “let op lood” (<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/bodem-ondergrond/let-lood/>). Wanneer de matig met lood verontreinigde grond ter plaatse van boring 7 wordt ontgraven, wordt aangeraden deze niet toe te passen ter plaatse van de tuin.
13. De voorschriften van de ontheffing (kenmerk omgevingsdienst: ODH-2019-0011886) dienen te worden nageleefd en daarmee ook de mitigerende maatregelen die in het compensatieplan staan.
14. Voor alle soorten, beschermd en onbeschermd, geldt de zorgplicht ex artikel 11 van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat bij de uitvoering van de werkzaamheden een ieder (van

planontwikkelaar tot uitvoerder op de locatie) zo dient te handelen, of juist handelingen achterwege dient te laten, dat de in het wild voorkomende soorten planten en dieren daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

15. Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels is verboden.
16. De uitvoering dient plaats te vinden tussen 1 september 2019 en 31 augustus 2024.

voorschriften verbonden aan de uitwegvergunning

17. De openbare ruimte dient zodanig te worden ingericht dat er veilige en acceptabele zichtlijnen aanwezig zijn (ASVV) voor uitrijdende auto's op voetgangers, fietsers en andere verkeersdeelnemers in de openbare ruimte.
18. De vergunninghouder moet zich houden aan de aanwijzingen door bevoegde ambtenaren;
19. De vergunninghouder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat aan gemeentelijke eigendom of eigendom van derden, ten gevolge van het hebben en/of gebruik van de uitweg;
20. De vergunninghouder vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade die voortvloeit uit het hebben en/of gebruik van de uitweg;
21. De vergunninghouder is verplicht de uitweg in goede staat van onderhoud te houden, een en ander ter uitsluitende beoordeling door of namens het College van Burgemeester en Wethouders;
22. Bij beëindiging van het gebruik van deze uitweg zal de uitweg van gemeentewege, op kosten van de vergunninghouder worden verwijderd en de bestrating in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

mededelingen en aanbevelingen

- De daken worden voorzien van zonnepanelen. Als isolatie is hier EPS toegepast. Wij merken op dat EPS onder Euro-brandklasse E valt, hetgeen betekent dat de het materiaal zeer brandbaar is en een zeer hoge bijdrage aan brand heeft. De (brandweer)praktijk leert dat PV-panelen steeds vaker de oorzaak zijn van brand. Dat is ook de reden dat steeds meer verzekeraars bezwaren hebben om gebouwen te verzekeren waarop zonnepanelen op een EPS/XPS-dak zijn gemonteerd, denk aan ijsstadion 'Thialf' in Heereveen. Achteraf eisen stellen aan de onbrandbaarheid van het isolatiemateriaal is niet effectief. Reden waarom wij dan ook adviseren om een onbrandbaar isolatiemateriaal, zoals minerale wol (dat voldoet aan Euro-brandklasse A1 of A2, conform EN 13501-1) op het dak toe te passen.
- De hoogteverharding aansluitend op de uitgifte is gemiddeld NAP +0.48 m. (De Weidehof ligt iets lager maar kan in de toekomst onder hetzelfde profiel worden aangelegd). Dit resulteert in een bouwpeil van NAP +0.50 m.
- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een

melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

- In alle EPC-berekeningen wordt een zogenaamde eigen waarde voor luchtdoorlatendheid vermeld. De opgegeven waarde is 0,3 dm³/s m². Deze is beter dan de forfaitaire waarde. Om die reden is daarom zeer aan te bevelen om bij oplevering van het gebouw te controleren via een luchtdichtheidsmeting of overeenkomstig de opgegeven waarde voor luchtdoorlatendheid is gebouwd. Naar verwachting zal dit plaatsvinden bij de opname van het energielabel bij oplevering van het woongebouw. Sinds 1 januari 2021 is het opstellen van een energielabel door een gediplomeerd energieadviseur (ook bij woningen) een verplichting op grond van het Besluit Energie prestatie Gebouwen.
- Bouw natuurinclusief om de ecologie in de omgeving te versterken. Kijk voor meer informatie op de website: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/>.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor de volgende authentieke adressen: Hoflaan en Weidehof.

Bijgevoegde documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- 00-608_-_Type_B3.pdf;
- 00-609_-_Type_B4.pdf;
- 00-610_-_Type_B5.pdf;
- 00-611_-_Type_C1.pdf;
- 00-612_-_Type_C2.pdf;
- 00-613_-_Type_C3.pdf;
- 00-614_-_Type_C4.pdf;
- 00-700_-_Brutovloeroppervlakte_BVO.pdf;
- 00-001_-_Situatie.pdf;
- 00-010_-_Renvooi.pdf;
- 00-400_-_Principe_details.pdf;
- 00-601_-_Type_A1.pdf;
- 00-602_-_Type_A2.pdf;
- 00-603_-_Type_A3.pdf;
- 00-604_-_Type_A3s.pdf;
- 00-605_-_Type_A4.pdf;
- 00-606_-_Type_B1.pdf;
- 00-607_-_Type_B2.pdf;
- 00-702_-_Kaveloppervlakte.pdf;
- 200421_gelijkwaardigheid bergingen;
- Berekening Beoogde situatie.pdf;
- Berekening Realisatiefase.pdf;
- BLOK_A_-_Gevels_en_doorsnede_gew_20210205.pdf;
- Blok_A_-_Plattegronden_gew_20210205.pdf;
- BLOK_B_-_Gevels_en_doorsnede_gew_20210205.pdf;
- Blok_B_-_Plattegronden_gew_20210205.pdf;
- BLOK_C_-_Gevels_en_doorsnede_gew_20210205.pdf;
- Blok_C_-_Plattegronden_gew_20210205.pdf;
- BLVC_plan_v2.0_Hoflaan_Leiden_d.d._28-10-2020.pdf;
- Bouwplaatsinrichting-Gevel_fase_v2.pdf;
- Bouwplaatsinrichting-Ruwbouw_fase_v2.pdf;
- Documentenlijst_20210205.pdf;

- [Faro_200722_kleur-_en_materiaalstaat.pdf](#);
- [Faro_presentatie_DO_Hoflaan-Weidehof_tbv_WABO_220720.pdf](#);
- [Gebruiksoppervlakte_GO.pdf](#);
- [Hoflaan_Formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012_d.d.24-07-2020.pdf](#);
- [IDDS_Archeologie_PvE-concept_Hoflaan_Leiden_25-05-20.pdf](#);
- [IDDS_Archeologie_Quickscan_Hoflaan_Leiden_01-03-2017.pdf](#);
- [IDDS_Archeologie_rapport-concept_Leiden_Hoflaan_-Weidehof_32-57.pdf](#);
- [IDDS_Archeologie_rapport-definitief_Leiden_Hoflaan_Weidehof_32-57.pdf](#);
- [IDDS_Verkennend_bodemonderzoek_Hoflaan_en_Weidehof_te_Leiden.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815554_5416111_1595576274764_Geosonda_Grondonderzoek_Hoflaan_Leiden.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815555_5416111_1595576274803_Kaskon_wabo_3280_cu-01_Appartementen_Hoflaan_te_Leiden_-_Constr_Uitgangspunten.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815556_5416111_1595576274975_Kaskon_wabo_B002_Blok_A_Fundering.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815557_5416111_1595576274984_Kaskon_wabo_B003_Blok_A_1e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815558_5416111_1595576274996_Kaskon_wabo_B004_Blok_A_2e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815559_5416111_1595576275005_Kaskon_wabo_B005_Blok_A_3e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815560_5416111_1595576275014_Kaskon_wabo_B006_Blok_A_4e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815561_5416111_1595576275023_Kaskon_wabo_B007_Blok_A_Dak.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815562_5416111_1595576275032_Kaskon_wabo_B008_Blok_A_Wandaanzichten.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815563_5416111_1595576275041_Kaskon_wabo_B012_Blok_B_Fundering.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815564_5416111_1595576275050_Kaskon_wabo_B013_Blok_B_1e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815565_5416111_1595576275059_Kaskon_wabo_B014_Blok_B_2e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815566_5416111_1595576275071_Kaskon_wabo_B015_Blok_B_3e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815567_5416111_1595576275080_Kaskon_wabo_B016_Blok_B_Dak.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815568_5416111_1595576275089_Kaskon_wabo_B017_Blok_B_Wandaanzichten.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815569_5416111_1595576275103_Kaskon_wabo_B022_Blok_C_Fundering.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815570_5416111_1595576275113_Kaskon_wabo_B023_Blok_C_1e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815571_5416111_1595576275123_Kaskon_wabo_B024_Blok_C_2e_verdieping.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815572_5416111_1595576275135_Kaskon_wabo_B025_Blok_C_Dak.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1815573_5416111_1595576275144_Kaskon_wabo_B026_Blok_C_Wandaanzichten.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1917841_Prognose rapport trillingen 05466dc9d537-3828-4e16-9eb0-f27c918f4fff.pdf](#);
- [LDN1 CvB 1917842_Concept Funderingsadvies 054630277128-8f0e-4391-8514-582e281d353e.pdf](#);
- [LDN2 CvB 1910834_palenplan_blok_A.pdf 0546e28bcde7-2895-4dd1-a01a-2a5878b9ccca.pdf](#);
- [LDN2 CvB 1910835_palenplan_blok_C.pdf 05467f27d819-2e2a-4b30-a42c-82809cb03388.pdf](#);
- [LDN2 CvB 1913304_gew_ber_app_Hoflaan_Blok_A_def.pdf](#);
- [LDN2 CvB 1913307_gew_ber_app_Hoflaan_Blok_C_def.pdf](#);
- [Nieman_Rapportage_Integrale_advisering_Bouwbesluit.pdf](#);
- [Notitie stikstofdepositie.pdf](#);
- [publiceerbareaanvraag.pdf](#);
- [Renvooi_gew_20210205.pdf](#);

Inwerkingtreding

Gezien de uitkomst van de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde' en het belang van de uitvoering van het project, treedt de vergunning terstond in werking na bekendmaking als bedoeld in artikel 6.2 van de Wabo.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

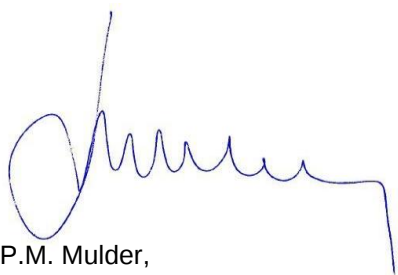
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijlde spoed, - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor burgers is het ook mogelijk om digitaal een voorlopige voorziening aan te vragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 3 maart 2021