

Vergunningnummer: Z/18/023375/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning Verleend

Burgemeester en wethouders hebben op 24 juli 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer J.J. van Kampen, Rijksstraatweg 667, 2245 CB te Wassenaar voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw, zwembad en perceelsafscheiding (feitelijk een nieuw toegangshek met pilasters) aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar met de volgende activiteiten:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)**, voor het bouwen van een woonhuis aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar, deze activiteit is niet als zodanig aangevraagd maar wel van toepassing.

- **Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo))**, voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw, zwembad en perceelsafscheiding (toegangshek) aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar.

Verlengen beslistermijn

Op 17 september 2018 is besloten de beslistermijn met 6 weken te verlengen, op grond van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Opschorten beslistermijn

Op 26 oktober 2018 is de aanvrager wederom in de gelegenheid gesteld het plan aan te passen. Met instemming van de aanvrager is hiervoor de behandeling van de aanvraag opgeschort, op grond van artikel 4:15, tweede lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)**, voor het bouwen van een woonhuis aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar, deze activiteit is niet als zodanig aangevraagd maar wel van toepassing.

• **Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo))**, voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw en zwembad aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar.

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 3 genoemde overwegingen en voorwaarden.

De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Bekendmaking en mededeling

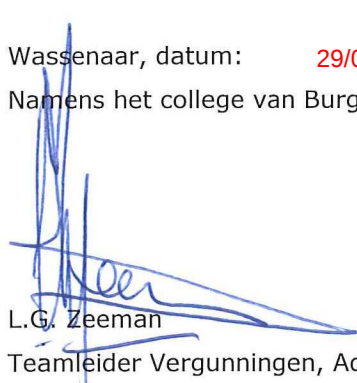
Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager (artikel 3:41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht).

Van dit besluit wordt mededeling gedaan op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 3.9 eerste lid onder a Wabo).

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

Wassenaar, datum: 29/01/2019
Namens het college van Burgemeester en Wethouders,



L.G. Zeeman

Teamleider Vergunningen, Ad interim, afdeling Publiekszaken

Als u het niet eens bent met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een brief sturen naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 499, 2240 AL Wassenaar.

Vermeld daarin uw naam en adres, het zaaknummer, de datum van uw brief en de reden waarom u het niet eens bent en onderteken vervolgens de brief.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/> Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/023375/

Onderstaande documenten zijn samengevoegd tot één bestand.

omschrijving	Ontvangen d.d.
aanvraagformulier	24-07-2018
Tekening: 4 doorsnedes nieuwe woning schaal 1 :100	20-12-2018
Tekening: bijgebouw; plattegrond, gevels en doorsnede 1: 100 en 1 : 200	20-12-2018
Tekening gevels nieuwe woning schaal 1 : 100	20-12-2018
Tekening plattegronden nieuwe woning schaal 1 : 100	20-12-2018
Situatie schaal 1 : 100	20-12-2018
Geotechnisch onderzoek dd. 29-11-2018 versie 1.0 en 2.0 met bijlagen	20-12-2018
tekeningenlijst	20-12-2018
Detailtekeningen onderbouw schaal 1 : 20	20-12-2018
Detailtekeningen bovenbouw schaal 1 : 20	20-12-2018
Constructieoverzicht woonhuis	20-12-2018
Constructieoverzicht bijgebouw	20-12-2018
Constructieve berekeningen met bijlages	20-12-2018
Rapport archeologie	24-07-2018
Rapport bodem	24-07-2018
Kleur- en materiaalstaat	25-07-2018
Huisnummer besluit	14-01-2019
BAG-bijlage	14-01-2019

Bijlage 2

Behorende bij de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning Vergunning nummer: Z/18/023375

• **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)**, voor het bouwen van een woonhuis aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar, deze activiteit is niet als zodanig aangevraagd maar wel van toepassing.

Deze bijlage behoort bij en maakt onlosmakelijk deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Voor het adres Kerkeboslaan 13 te Wassenaar zijn van toepassing de bestemmingsplannen "Villawijken 2010" en het overlappende paraplubestemmingsplan "Cultureel Erfgoed Wassenaar", panden, objecten en archeologie".

Bestemmingsplan "Villawijken 2010"

De aanvraag voor bouwen van de woning op het perceel Kerkeboslaan 13 te Wassenaar voldoet, met het toepassen van een binnenplanse ontheffing, aan het vigerende bestemmingsplan "Villawijken 2010". Van toepassing zijn de bestemmingen: de enkelbestemming Wonen 2 (W-2) (sw-2) art.18, de dubbestemming Waarde – Cultuurhistorie art. 22 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie art. 21. De laatste twee artikelen worden ook (deels) overlapt door het eveneens van toepassing zijnde bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan "Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden, objecten en archeologie".

Bijgebouw

Volgens het van toepassing zijnde artikel 18 Wonen-2 (W-2)(sw-2) lid 18.2 Bouwregels sub 9 onder h. mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan: maximaal 60 m² binnen sw-2. Volgens artikel 18 lid 18.2 sub 9 onder j geldt: voor zover op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan de maatvoering van bijgebouwen afweek van het in dit artikel bepaalde, de bestaande maatvoering als maximum geldt. Na berekening bleek dat er tijdens de terinzage legging van het huidige bestemmingsplan ca. 92 m² aan bijgebouwen aanwezig was.

Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 78,50 m² met de overkapping (minus een buiten beschouwing blijvend overstek van 0,50m (zie art. 2 Wijze van meten)) van 13m² een totale oppervlaktemaat van 91 m².

Geen strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Zwembad

Het (onoverdekte) zwembad met een oppervlakte van 48,10m² (4,81m x 10m) bevindt zich met een zijde binnen een zone van 10m rondom de woning. Ook bedraagt de afstand van het zwembad tot de erfscheiding (ca. 12m) meer dan 5m.

Geen strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Woning

Strijdig met de voorschriften zijn de nieuwe goot- en nokhoogte van de nieuwe woning; van toepassing is de enkelbestemming Wonen-2 (W-2) artikel 18. Voor wat betreft de hoogte van de goot en de nok van de nieuwe woning geldt art. 18.2 lid 3. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte zijn de goot- en nokhoogte (bouwhoogte) van de bestaande woning. Voor deze woning zijn een sloopvergunning (omgevingsvergunning met de activiteit 'slopen in beschermd dorpsgezicht' verleend (verzenddatum: 26-09-2018, publicatiedatum: 3-10-2018)) en een sloopmelding gedaan.

De nieuwe goothoogte van 6,33m en nokhoogte van 11,99m overschrijden de bestaande goot- en nokhoogten. Medewerking is mogelijk volgens artikel 18 lid 18.4.

Behoudens de genoemde overschrijdingen is er geen strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Conform de "Beleidsregels Kruimelgevallen Wassenaar 2015", vastgesteld door B&W Wassenaar en in werking getreden op 13 januari 2016, artikel 3 lid 2 kan voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar

Het adres Kerkeboslaan 13 is gelegen in het Paraplubestemmingsplan "Cultureel Erfgoed Wassenaar –panden, objecten en archeologie".

Dat bestemmingsplan is op 10 oktober 2016 ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening door de gemeenteraad van Wassenaar vastgesteld.

Met dit bestemmingsplan beschermt de gemeente de cultuurhistorische waarden van 500 panden en objecten en de archeologische waarden in de bodem van Wassenaar.

Hoewel het adres Kerkeboslaan 13 te Wassenaar is gelegen in het Paraplubestemmingsplan Wassenaar waren aan de woning op het onderhavige adres geen cultuurhistorische waarden toegekend. Voor deze woning is op 18 september 2018 een sloopvergunning

Vergunning nummer Z/18/023375/V
Pagina: 7 van 10

(omgevingsvergunning met de activiteit 'slopen in beschermd dorpsgezicht') verleend
(verzenddatum: 26-09-2018; publicatiedatum: 03-10-2018)
Daarom geen strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Bijlage 3

Behorende bij de beschikking op de aanvraag omgevingsvergunning Vergunning nummer: Z/18/023375

• **Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo)),** voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw, zwembad aan de Kerkeboslaan 13 te Wassenaar.

Deze bijlage behoort bij en maakt onlosmakelijk deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

Archeologie

Uit het advies van het onderzoeksbureau : Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende en katerende fase) kan gezien de aangetroffen bodemopbouw worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom worden bijgesteld naar 'laag'. Het onderzoeksbureau adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Zie voorwaarde 8 (op pagina 10).

Bodem

Bodemonderzoek

Op 24 juli 2018 is een 'Verkennd bodemonderzoek' ingediend.

Uit de conclusies van het verkennend bodemonderzoek:

- De onderzoekslocatie is beschouwd als *verdacht voor lichte bodemverontreiniging*. De bodem op de locatie is, op grond van het vooronderzoek, *niet verdacht* voor asbest.
- Uit het onderzoek is gebleken dat de (zintuiglijke schone) zandige bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn met de geanalyseerde parameters.
- Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie. De herkomst hiervan is niet bekend.
- Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie vastgesteld. De onderzoekshypothese *verdacht voor lichte bodemverontreiniging* wordt verworpen. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de grond. In het grondwater is wel sprake van lichte verontreiniging (met minerale olie). Nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen wordt echter niet noodzakelijk geacht.
- Aangezien tijdens de veldwerkzaamheden geen asbestverdacht materiaal of (sloop)puin is aangetroffen op het maaiveld of in de grond, wordt de hypothese dat de locatie *niet verdacht* is voor asbest gehandhaafd.
- Indien bij herontwikkeling van de locatie grond vrijkomt moet rekening gehouden worden met de regels uit de Regeling bodemkwaliteit.
- Bij grondverzet op de locatie gelden (volgens CROW-400) geen verhoogde

veiligheidscondities (basishygiëne).

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Bouwverordening Wassenaar 2008.

Welstand

Op 7 januari 2019 adviseerde de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed positief over het plan.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Constructie

**De vergunning wordt verleend onder de voorwaarden:
Constructieve berekeningen en tekeningen, sonderingen,
funderingsadvies, bouwputadvies, bemalings-advies en plan
dienen ten minste 3 weken voor aanvang van de
werkzaamheden te worden ingediend via het omgevingsloket.**

**Zonder goedkeuring van het bevoegd gezag mag niet worden
begonnen met de werkzaamheden.**

Overige voorwaarden

- 1- De werkzaamheden dienen plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn. Overigens dient het bouwwerk na voltooiing te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen.
- 3- De bouwinspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving van de gemeente (088-6549 228 of 088-6549 650) dient tenminste twee werkdagen voor aanvang uitvoering, ter goedkeuring (in het werk), in kennis te worden gesteld van:
 - De start van de werkzaamheden.
- 4- De uitvoering van sloop- en bouwwerkzaamheden dient zodanig te zijn, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie

- voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.
- 5- Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving (088-6549 228 of 088-6549 650) voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.) De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van de Brandweer en de overige hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.
 - 6- Indien aan één of meer van de voorwaarden van deze omgevingsvergunning niet wordt voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en bescheiden niet zijn goedgekeurd door de afdeling Publiekszaken (team Vergunningen), mag het desbetreffende onderdeel niet worden aangevraagd, uitgevoerd en in gebruik worden genomen.
 - 7- De bouwinspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving dient (ter goedkeuring in het werk) in kennis te worden gesteld van de gereedmelding van het bouwwerk overeenkomstig deze omgevingsvergunning.
 - 8- Archeologie: Ondanks de verwachting 'laag' van het archeologische onderzoeksbureau blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische 'toevalsvondst'). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de aangevraagde omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend, ondertekend door meerdere belanghebbenden. (Z-18/023375/107821 ontvangen op 21 nov. 2018.) Het aangevraagde zwembad is voor wat betreft de ligging in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Ook wordt alvast bezwaar aangetekend tegen eventueel toe te passen ontheffingen om de aangevraagde ligging van het zwembad mogelijk te maken.

Reactie: Na overleg naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het plan aangepast en zijn de in de zienswijze aangevoerde bezwaren zijn niet meer van toepassing.