

Veursche III B.V.
R. van der Post
Postbus 119
2250 AC Voorschoten

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	10 mei 2021	Contactpersoon	S.S. Chotkan
Ons kenmerk	Z/20/1598787 / 3242941 OLO	Doorkiesnummer	
Onderwerp	omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" voor het realiseren van studentenhuysvesting met 394 appartementen op het braakliggend terrein ter hoogte van de Ypenburgbocht	Verzenddatum	10 mei 2021

Datum binnenkomst 10 oktober 2017

Geachte heer Van der Post,

Op 10-10-2017 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" voor het realiseren van studentenhuysvesting met 392 appartementen op het braakliggend terrein ter hoogte van de Ypenburgbocht.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen 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 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 (activiteit kap 52 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 26 weken 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 Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, 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 omgevingsvergunningnummer 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 bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH 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 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

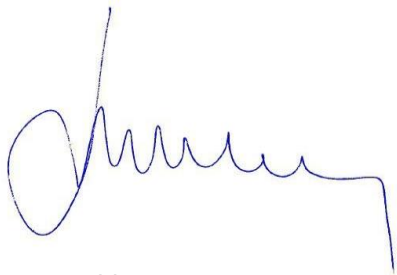
Overige vergunningen

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 van de 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 het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,

Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Veursche III B.V.

adres:

Postbus 119

postcode en woonplaats:

2250 AC Voorschoten

ingekomen op:

10-10-2017

geregistreerd onder nummer

Wabo 172809 / 3242941 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het realiseren van studentenhuysvesting met 394 appartementen op het braakliggend terrein ter hoogte van de Ypenburgbocht. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een studentenhuysvesting met 394 appartementen, waarvan er, ingevolge het Besluit hogere waarde d.d. 19 januari 2021, 40 verhuurd zullen worden als short-stay appartementen (maximale huurperiode 6 maanden aaneengesloten, met name ten behoeve van buitenlandse studenten).

overwegende:

De Wabo biedt in artikel 2.7 de mogelijkheid om voorafgaand aan en los van de overige nog aan te vragen (onlosmakelijke) activiteiten een vergunning aan te vragen voor enkel de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”. Gezien het feit dat de aanvrager heeft aangegeven dat deze aanvraag uitsluitend betrekking op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” ten behoeve van de bouw van een studentenhuysvesting ter hoogte van de Ypenburgbocht, wordt de aanvraag gezien als een verzoek zoals bedoeld in artikel 2.7 van de Wabo.

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 19-10-2017 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit voor het wijzigen van een rijksmonument.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 november 2020 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn een aantal zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota (ZIENSWIJZENNOTA OMGEVINGSVERGUNNING 'Ypenburgbocht') die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, 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 "Leiden Schuttersveld" (met bestemmingen "Bedrijf", "Wonen", dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" en gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Molenbiotoop") en het bestemmingsplan "Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" van kracht.

De activiteit bouwen is in strijd met het bestemmingsplan "Leiden Schuttersveld" om de volgende redenen:

- Binnen de bedrijfsbestemming is de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in strijd met de enkelbestemming bedrijf. Er worden namelijk woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de maximale toegestane bouw- en goothoogte overschreden met een maximum van 6,4 meter.
- Het voorliggende plan is tevens in strijd met de Algemene aanduidingsregels (artikel 22). In dit artikel, onder lid 1, sub 1 staat dat binnen een straal van 100 tot 400 meter, de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet hoger mag zijn dan 1/30ste van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met zowel de molenbiotoop regels van de Marendijkmolen en de Molen de Herder.

Uw aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

In het bestemmingsplan zijn geen toereikende afwijkmogelijkheden opgenomen om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw project betreft geen geval als bedoeld in het Bor, bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning 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.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is het van belang dat de Provincie Zuid- Holland (PZH) op d.d. heeft verklaard in te stemmen voor wat betreft de molenbiotoop.

Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00120). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 29 april 2021 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het realiseren van studentenhuisvesting met 394 appartementen op het braakliggend terrein ter hoogte van de Ypenburgbocht. Dit besluit betreft de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- Van de 394 studentenappartementen dienen 354 appartementen verhuurd te worden via een campuscontract. De overige 40 appartementen dienen (overeenkomstig het Besluit hogere waarde d.d. 19 januari 2021) als short-stay (maximale huurperiode 6 maanden aaneengesloten) verhuurd te worden.
- De beschermde functionaliteit van de vliegroute over de Haarlemmertrekvaart wordt niet a priori uitgesloten. Gelet hierop dienen de volgende aspecten in acht te worden genomen:
 - In de sloop/bouwfase moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld in relatie tot gebruik verlichting. Een deskundige op het gebied van vleermuizen dient erop toe te zien dat de verlichting op de bouwplaats geen negatieve externe werking heeft op de omgeving van het plangebied.
 - Het aanlichten en verlichten van de nieuwbouw moet afgestemd worden met een deskundige op gebied van vleermuizen om een negatieve externe werking op de mogelijke vliegroute te voorkomen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Ypenburgbocht.

bijgevoegde documenten

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

- materiaal- en kleurenlijst
3242941_1507561049298_4813_kleurmateriaallijst_20171004BB171017.pdf ingediend op 10-10-2017.
- machtiging 3242941_1507561167432_machtigingBB171030.pdf ingediend op 10-10-2017
- rapport milieukundig bodemonderzoek
3242941_1507561360132_1706K538_rap_milieukundig_bodemonderzBB180712.pdf ingediend op 10-10-2017.
- archeologisch advies
3242941_1507562092663_Adviesmaredijk_MR_2017_02_27BB171229.pdf ingediend op 10-10-2017.
- rapport betreffende verkennend asbestonderzoek
3242941_1507562158222_1706K538_rapportage_asbestonderzoek_Maredijk_163_te_Leiden BB191015.pdf ingediend op 10-10-2017.
- rapport Peutz molenbiotoop
3242941_1507562267512_080908_RAP_Peutz_molenbiotoopBB171229.pdf ingediend op 10-10-2017.
- memo Peutz molenbiotoop
3242941_1507562334956_160404_MEM_Peutz_molenbiotoop_WM_15534-1-NOBB191015.pdf ingediend op 10-10-2017.
- OLO 3242941_1507627918146_papierenformulier.pdf ingediend op 10-10-2017.
- mailwisseling01 mailwisseling01BB171020.pdf ingediend op 17-10-2017.
- mailwisseling02 mailwisseling02BB171020.pdf ingediend op 17-10-2017.
- bezonningsstudie 3242941_1511516580668_4813-Leiden-Maredijk-VO-ZONNESTUDIE_20171116_mailBB171124.pdf ingediend op 24-11-2017.
- aanvraagformulier aangepast
3242941_1511516769194_4813_strijd_regels_ruimtelijke_ordering_aangepast_20171124BB171124.pdf ingediend op 24-11-2017.
- Situatietekening 4813-Leiden-Maredijk-VO-SITUATIE 1op500 _20171129BB191015.pdf ingediend op 29-11-2017.
- begeleidend schrijven 3242941_1513864185816_begeleidend_emailBB180117.pdf ingediend op 21-12-2017.
- situatie tekening
3242941_1513865228073_20160421_4813_Leiden_Maredijk_STEDENBOUWBB191015.PDF ingediend op 21-12-2017.
- bestaande situatie 3242941_1513865466019_20160314_4813-Leiden-Maredijk-Bestaande_situatieBB191015.pdf ingediend op 21-12-2017.
- situatietekening 3242941_1528989798838_2018-06-12_495002_Ypenburgbocht_Leiden_schets_met_tekst_XSBB191015.pdf ingediend op 14-06-2018.
- situatietekening 3242941_1529313987898_4813-Leiden-Maredijk-STEDENBOUWKUNDIGE_ONTWERP_20180618BB191015.pdf ingediend op 18-06-2018
- situatietekening 3242941_1532698898341_4813-Leiden-Maredijk-STEDENBOUWKUNDIGE_ONTWERP_20180727BB191015.pdf ingediend op 27-07-2018.

- rapportage milieukundig bodemonderzoek
3242941_1530001352097_1801L153_rapportage_milieukundig_bodemonderzoek_Maredijk_Ypenburgbocht_te_LeidenBB191015.pdf ingediend op 21-08-2018.
- rapportage ecologie
3242941_1542965393297_1706K538_rapportage_ecologie_Maredijk_te_Leiden_1BB191015.pdf ingediend op 23-11-2018.
- akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
3242941_1542979305834_151692_181121_AdB_akoestisch_onderzoek_Maredijk_actualisatie BB191015.pdf ingediend op 23-11-2018.
- boek Maredijk-DO_2021-03-19.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing Ruimtelijke ordeningBB191111.pdf.
- ZIENSWIJZENNOTA OMGEVINGSVERGUNNING 'Ypenburgbocht/Maredijk'

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

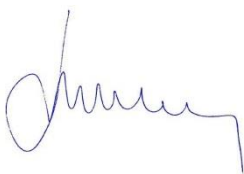
Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen