

Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U, Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V., gevestigd Postbus 95, Capelle aan den IJssel, heeft op 20 juli 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Schansen e.o." ten behoeve van de realisatie van:

- een woongebouw van 8 bouwlagen met 49 sociale appartementen;
- een woongebouw van 9 bouwlagen met 49 middenklasse appartementen;
- een warmteoverdrachtstation;
- wegen, paden, water, parkeerplaatsen en groen.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de locatie die globaal wordt begrensd door de Vronkenlaan, Engelendaal, Lijnbaan en Wilddreef.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp is voornemens 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 het college voornemens is een omgevingsvergunning te 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. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. Afwijken van het geldende bestemmingsplan.

B 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 20 juli 2018 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.
- Ingevolge artikel 2.7 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voorafgaand aan en los van onlosmakelijke activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2, worden ingediend.
- Op 17 augustus 2018 ontvingen wij van de aanvrager aanvullingen op de aanvraag die de



projectomschrijving verduidelijken. Tevens zijn een goede ruimtelijke onderbouwing, het vereiste m.e.r.-beoordelingsbesluit, principeplattegronden voor de indeling van de twee woongebouwen en een situatietekening van de nieuwe situatie ontvangen.

- De aanvraag is ontvankelijk en derhalve in behandeling genomen en vervolgens inhoudelijk beoordeeld.
- 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. 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 raad categorieën gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is (raadsbesluit 2011101959). De gemeenraad 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. Met dit besluit is expliciet gemaakt dat het project Driemaster een projectkader betreft waarvoor de raad geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven. De aanvraag past binnen de kaders van deze aangewezen categorie waardoor voor deze aanvraag de gemeenteraad niet meer om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.
- 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 op 14 juni 2018 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 van deze aangevraagde omgevingsvergunning. De beslissing kan daarom wel worden aangevochten bij de procedure van deze omgevingsvergunning middels zienswijzen, beroep en hoger beroep. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft gelijktijdig met deze ter inzage gelegen met het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning.
- Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van [datum] tot en met [datum] ter inzage gelegen. Op deze omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode wel/geen zienswijzen ingediend.

C Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Bestemmingsplantoets

- De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van:
 - een woongebouw van 8 bouwlagen met 49 sociale appartementen;
 - een woongebouw van 9 bouwlagen met 49 middenklasse appartementen;
 - een warmteoverdrachtstation;
 - wegen, paden, water, parkeerplaatsen en groen;

- Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Schansen e.o.'.
- De gronden waar de ontwikkeling op is geprojecteerd zijn bestemd als 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Water'. De beoogde nieuwbouw van de appartementencomplexen past niet in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Water'. Deze bestemmingen laten woningbouw niet toe. Het herinrichten van het terrein is op onderdelen ook in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan zelf kent geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden, waarmee dit project mogelijk kan worden gemaakt. 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).

Afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Op basis van de volgende punten is besloten dat de omgevingsvergunning kan worden verleend:

Afwijkingsmogelijkheden

- In het geldende bestemmingsplan "Schansen e.o." zijn geen regels opgenomen om de uitbreiding te 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 Bor 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. De uitbreiding betreft geen uitbreiding van een hoofdgebouw als bedoeld in de begripsbepalingen van Bijlage II van het Bor. Op basis van de in Bijlage II van het Bor genoemde categorieën kan geen omgevingsvergunning voor het project 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.

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.
- De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Driemaster, Leiderdorp opgesteld door InterConcept, d.d. 19 februari 2018) 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.

Geluidhinder

- In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek (d.d. 7-2-2018, kenmerk 16226 versie 2.0) verricht naar het mogelijk optreden van geluidhinder ten aanzien van verkeerslawaaï, gebaseerd op de verkeersgegevens uit het regionaal verkeersmodel RVMK. Dit onderzoek, uitgevoerd door ANCOOR, is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en ligt tevens ten grondslag aan het besluit hogere waarden Wet geluidhinder (bijlage 3)

- Op grond van de Wet geluidhinder kan voor de geluidbelasting op de gevels daar waar de voorkeursgrenswaarde (hoogst toelaatbare grenswaarde) wordt overschreden een 'Hogere grenswaarde' worden verleend.
- Conform de richtlijnen die worden gehanteerd voor het verlenen van hogere grenswaarden op grond de Wet geluidhinder (Richtlijnen die op 4 maart 2013 door het bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland zijn vastgesteld) is een (ontwerp)besluit hogere grenswaarden genomen. Dit (ontwerp)besluit is als bijlage 3 bij deze omgevingsvergunning genomen.
- De voorbereidingsprocedure voor het hogere grenswaardenbesluit loopt parallel aan de voorbereidingsprocedure van deze omgevingsvergunning.
- Om de te treffen maatregelen ter voorkoming van geluidhinder bij de te realiseren woningen planologisch zeker te stellen zijn in onderdeel C van deze omgevingsvergunning voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Uit de tekeningen van de gevels blijkt dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan bij het bouwen.

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 in de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden in de klankbordgroep en op de informatieavond van 20 februari 2018.

Financiële uitvoerbaarheid

- In het kader van het bouwplan is ingevolge artikel 6.12 Wro een exploitatieplan verplicht ten behoeve van het verhaal van kosten. Tussen gemeente en exploitanten (Rijnhart Wonen en Syntrus Achmea Real Estate & Finance) zijn exploitatieovereenkomsten gesloten. 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.

D 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. Een handelen in strijd met deze voorschriften wordt aangemerkt als een gebruik strijdig met deze omgevingsvergunning.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0126-OG01

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

D.1 Voorwaarden ter voorkoming van geluidhinder

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aan de voorwaarden in de beschikking hogere waarden Wet geluidhinder (bijlage 3 bij deze omgevingsvergunning) wordt voldaan;
- b. de toe te passen maatregelen ter voorkoming van geluidhinder welke zijn opgenomen als voorwaarde in de beschikking hogere waarden Wet geluidhinder dienen te zijn uitgevoerd vóór ingebruikname en dienen in stand gehouden te blijven;
- c. vóór ingebruikname dient door middel van een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren schriftelijke opleveringsrapportage aan het college van burgemeester en wethouders te worden aangetoond dat de maatregelen ter voorkoming van geluidhinder zijn uitgevoerd conform de hiertoe opgenomen voorwaarden.

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/2018-0126-OG01 en zaaknummer Z/18/066309 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 22 augustus 2018

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

Wij verlenen u de omgevingsvergunning op basis van de volgende stukken:

- Formulier 3598865_1532076404433_publiceerbareaanvraag
- Aanvullingen d.d. 17 augustus 2018:
 - Verduidelijking van de projectomschrijving;
 - Situatietekening nieuwe situatie;
 - Principeplattegronden voor de indeling van de twee woongebouwen;
 - M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 14 juni 2018;
 - Ruimtelijke onderbouwing Driemaster, Leiderdorp - InterConcept B.V. d.d. 19 januari 2018 met de daarbij behorende bijlagen:
 - Bijlage 1: Milieukundig bodemonderzoek, Adverbo, rapportnummer 15.10.0418.0350
 - Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ANCOOR, projectnummer 16226
 - Bijlage 3: Quick scan natuurtoets, Ecogroen, projectcode 17-123
 - Bijlage 4: Vleermuisonderzoek, Ecogroen, kenmerk 17-123
 - Bijlage 5: Aerijsberekening, Ecogroen, kenmerk 18-123AE
 - Bijlage 6: Archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 5896
 - Bijlage 7: Groentoets, Pius Floris, projectnummer PFBV17.HO.030
 - Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan appartementen
 - Bijlage 9: Bezonningsstudie, inbo, p11238
 - Bijlage 10: Parkeerbalans, update 1 februari 2018
 - Bijlage 11: Beeldkwaliteitplan Philadelphia
- Ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder Driemaster

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0126-OG01

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



leiderdorp

Pagina 7 van 8

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

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0126-OG01

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

Bijlage 3 Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder Driemaster