



Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U, Ballast Nedom 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 gemeenteraad 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 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 23 augustus tot en met 3 oktober 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerp van de omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend. Wel is paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aangepast waarbij de waterbalans in verband met het inzichtelijk maken van de voor het project benodigde watercompensatie is verduidelijkt en tevens is gecorrigeerd. In de waterbalans zoals opgenomen in het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing was weliswaar rekening gehouden met de sloop van het voormalige schoolcomplex Driemaster, maar dit was niet inzichtelijk in de berekening. Daarnaast diende er een correctie plaats te vinden op de toename aan verhard oppervlak, omdat er deels nieuwbouw is gesitueerd over reeds verhard terrein. Per saldo wordt hierdoor in het plangebied 215 m² meer oppervlaktewater gerealiseerd dan het minimaal vereiste van 15%.



Dit komt naast de waterbuffercapaciteit de ruimtelijke kwaliteit ten goede door de gewenste groen- blauwe structuur. De volgens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland vereiste watervergunning is door de gemeente Leiderdorp aangevraagd.

- Op 17 oktober 2018 is als aanvulling de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 oktober 2018 ontvangen.

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. In de versie van 12 oktober 2018 is de waterparagraaf aangepast waarbij de waterbalans is gecorrigeerd. Hierdoor wordt recht gedaan aan het belang van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat er voldoende waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd middels de vereiste watercompensatie.

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 Leiderdorp 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.

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.

U kunt beroep aantekenen

Bent u of zijn belanghebbenden het niet eens met dit besluit? Dan kunt u of kunnen zij hiertegen beroep aantekenen. Dat moet binnen zes weken nadat dit besluit bekend is gemaakt. Het ondertekende beroepschrift dient te worden verzonden naar rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Besluit van kracht na termijn indienen beroepschrift

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet op. Is het voor u (of voor andere belanghebbenden) van groot belang dat dit besluit *niet* in werking treedt? Dan kunt u, nadat u een beroepschrift heeft ingediend, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Is binnen de termijn een voorlopige voorziening aangevraagd? Dan treedt het besluit pas in werking nadat de rechter hierover een beslissing heeft genomen. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over wat een voorlopige voorziening inhoudt.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0126-OG01

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



leiderdorp

Pagina 6 van 9

Als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze omgevingsvergunning? Maak dan een afspraak met het Resultaatteam Bouwen en Wonen. Dit kan via [https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak maken](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, 13 november 2018

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmanager 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;
 - Ontwerp 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 wegverkeerslawaaai, ANCOOR, projectnummer 16226
 - Bijlage 3: Quick scan natuurtoets, Ecogroen, projectcode 17-123
 - Bijlage 4: Vleermuisonderzoek, Ecogroen, kenmerk 17-123
 - Bijlage 5: Aeriusberekening, 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
- Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder Driemaster
 - Ruimtelijke onderbouwing Driemaster, Leiderdorp - InterConcept B.V. d.d. 12 oktober 2018 met de daarbij behorende bijlagen:
 - Bijlage 1: Milieukundig bodemonderzoek, Adverbo, rapportnummer 15.10.0418.0350
 - Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, ANCOOR, projectnummer 16226
 - Bijlage 3: Quick scan natuurtoets, Ecogroen, projectcode 17-123
 - Bijlage 4: Vleermuisonderzoek, Ecogroen, kenmerk 17-123
 - Bijlage 5: Aeriusberekening, 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

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0126-OG01

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



leiderdorp

Pagina 8 van 9

**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



leiderdorp
Pagina 9 van 9

Bijlage 3 Besluit hogere waarde Wet geluidhinder Driemaster

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3598865
Aanvraagnaam	Driemaster SAREF/Rijnhartwonen
Uw referentiecode	170446-1
Ingediend op	20-07-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	49 appartementen nieuwbouw Wilddreef Leiderdorp - SAREF/Rijnhartwonen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Leiderdorp
Bezoekadres:	Willem-Alexanderlaan 1 2351 DZ Leiderdorp
Postadres:	Postbus 35 2350 AA Leiderdorp
Telefoonnummer:	071 5458500
Faxnummer:	071 5895691
E-mailadres:	info@leiderdorp.nl
Website:	www.leiderdorp.nl
Contactpersoon:	Martin Siepeling
Bereikbaar op:	Maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur - 12.30 uu

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Leiderdorp
Kadastrale gemeente	Leiderdorp
Kadastrale sectie	A
Kadastraal perceelnummer	10851
Bouwplannaam	Driemaster Leiderdorp - SAREF/Rijnhartwonen
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het perceel 10851 is een groot perceel, het betreft een ontwikkel/bouwlocatie op de hoek van de Engelendaal en de Vronkenlaan. Perceel 11378 betreft het Rijnhart Wonen deel.
----------------------------------	---

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zowel de bestemming als het gewenste bouwvolume van de voorgenomen nieuwbouw veranderen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De bestemming is nu Maatschappelijk. De locatie betreft een voormalig onderwijsgebouw.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De bestemming dient te worden gewijzigd in Wonen t.b.v. de planontwikkeling naar 2 woongebouwen.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie tekeningen.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

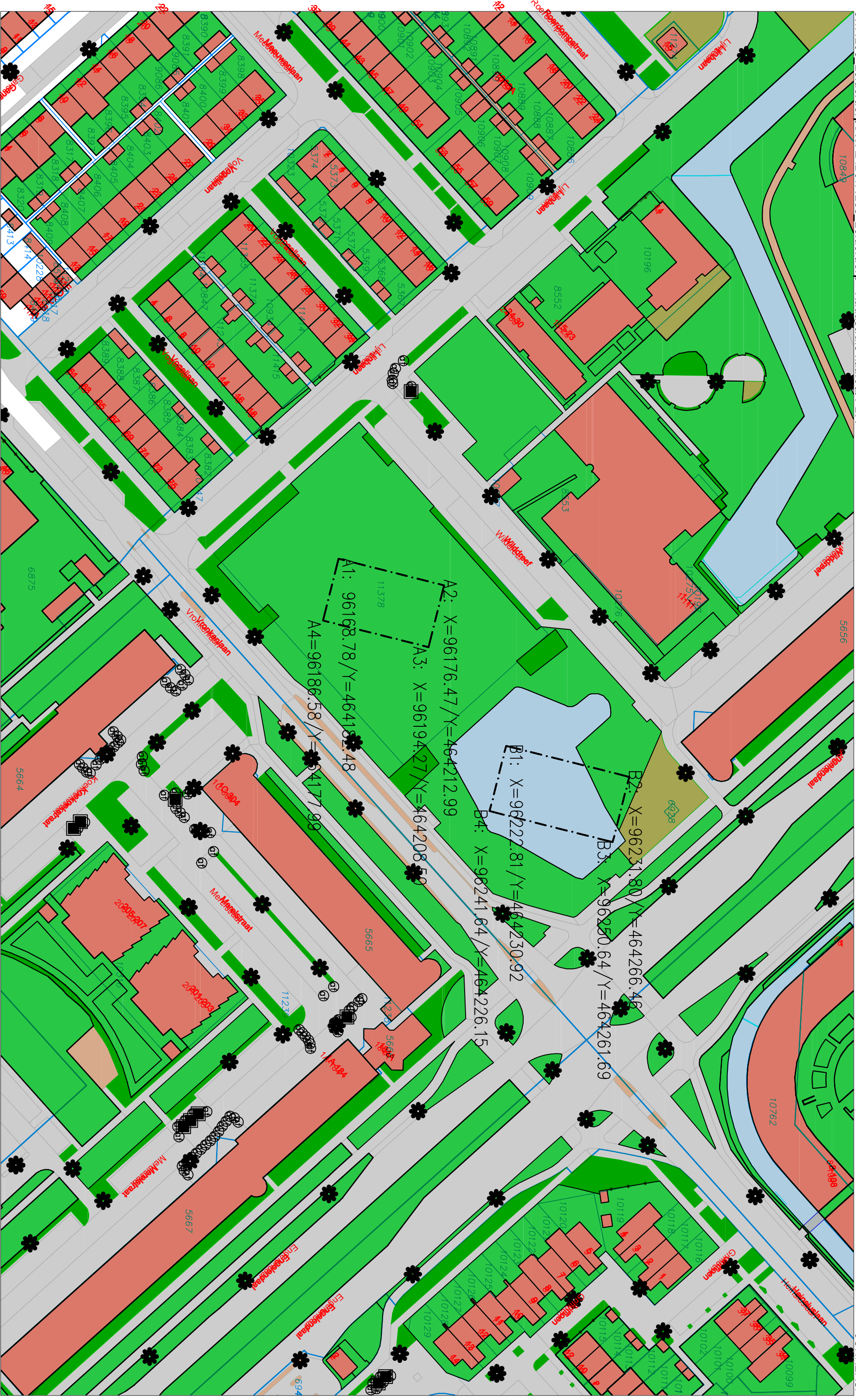
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2018.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
bouwingscontouren_t-bv_bp_20180720_LR.pdf	BOE11238_009_L-eiderdorp_Bebouwingscontouren tbv bp_20180720 LR.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling





Ballast Nedam

inbo

16 augustus 2018

Locatie De Driemaster, Leiderdorp

Rijnhart Wonen & SAREF



04 Situatie: [Ontwerp INBO april 2018](#)

05 Principe doorsnedes: [Ontwerp INBO april 2018 t.b.v. bestemmingsplan](#)

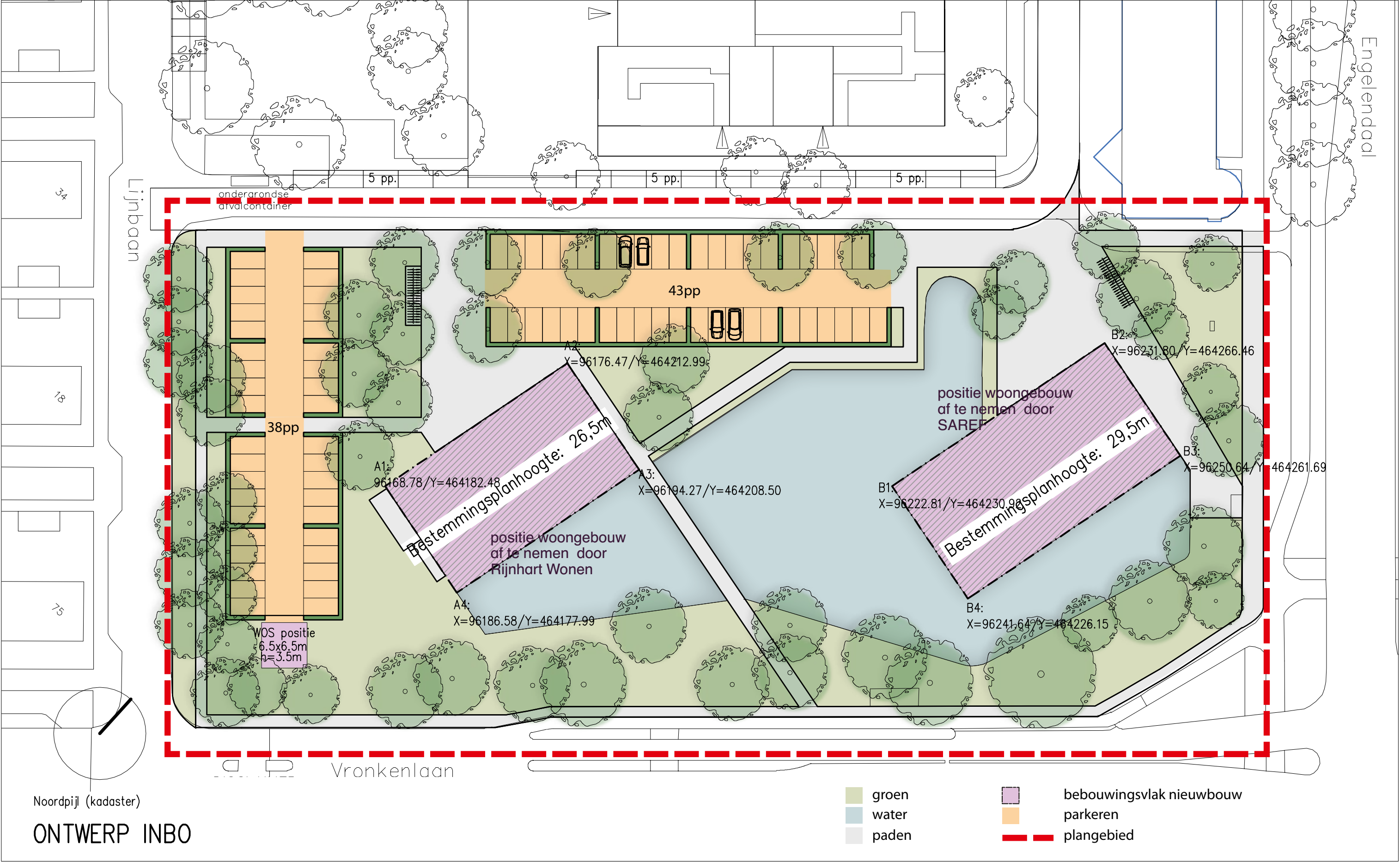
06 Principe plattegronden: [Ontwerp INBO april 2018](#)

10 Principe doorsnedes: [Ontwerp INBO april 2018](#)

11 Principe gevels: [Ontwerp INBO april 2018](#)

ontwerp

t.b.v. bestemmingsplan



Noordpijl (kadaster)

ONTWERP INBO



Kon. Wilhelminaplein 29
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
www.inbo.com

04

Locatie De Driemaster | inbo Amsterdam | P11238 | 16 augustus 2018

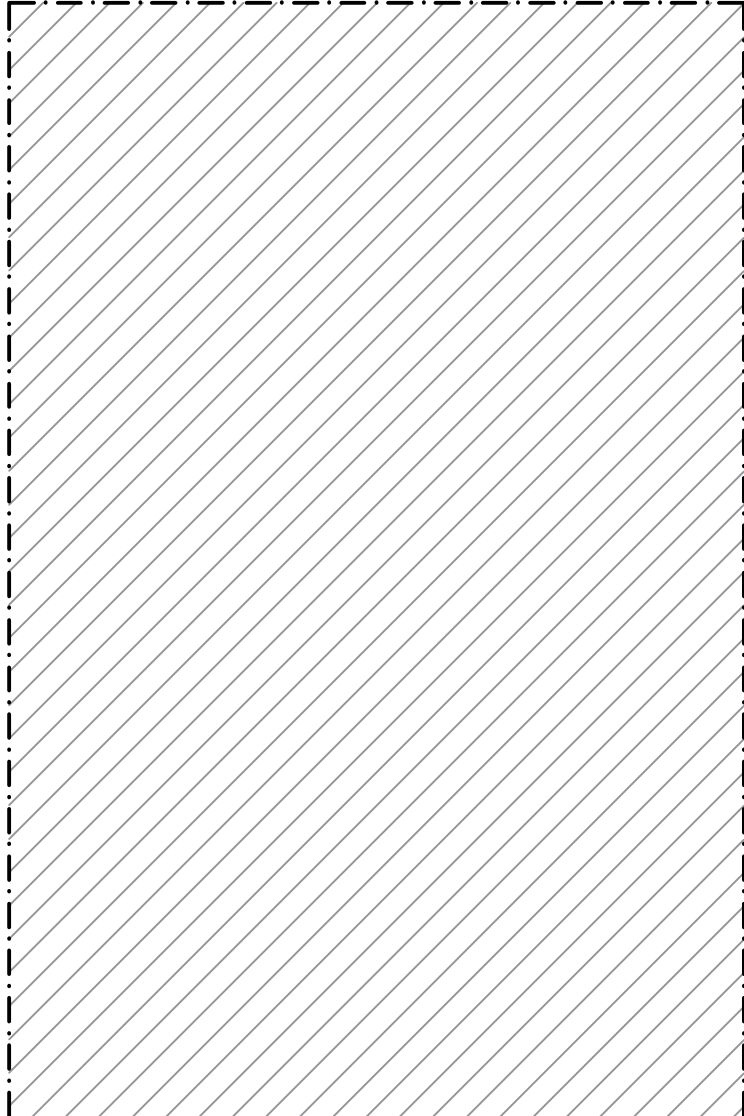
Project Leiderdorp
Driemaster

Onderwerp Situatietekening t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning
Formaat: A3

Projectnummer 11238
Schaal 1:500
Datum 16-08-2018
Wijziging

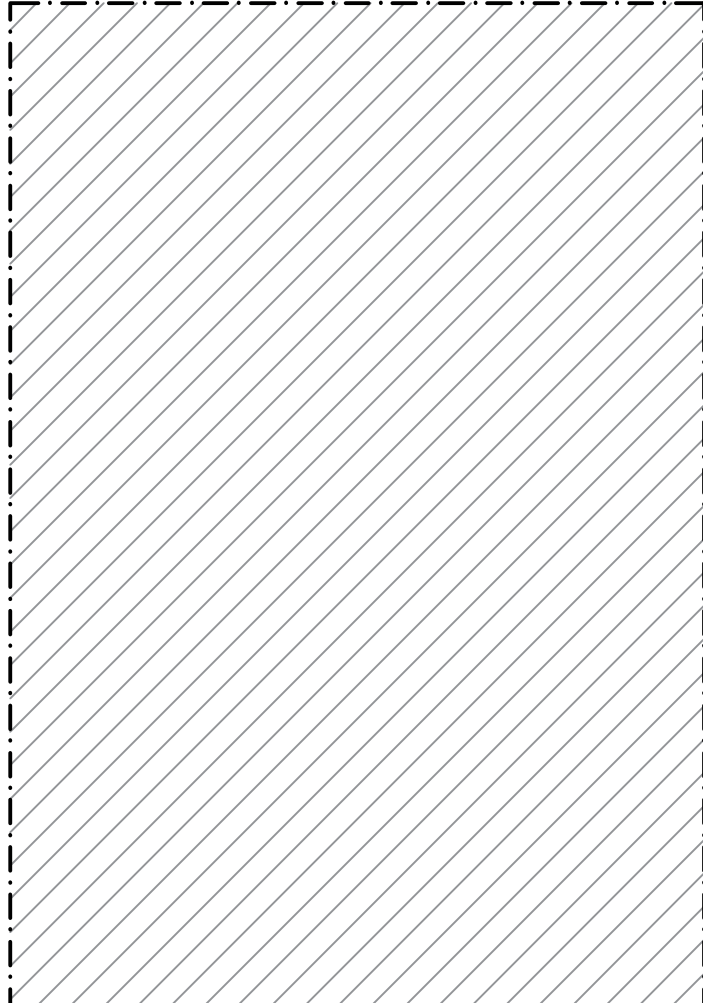
B3.000_Ontwerp Inbo_

+29500 bestemmingsplanhoogte



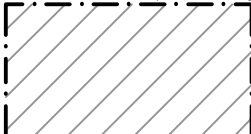
De Ridder (woongebouw af te nemen door SAREF)
Dwarsdoorsnede

+26500 bestemmingsplanhoogte



De Jonker (woongebouw af te nemen door Rijnhart Wonen)
Dwarsdoorsnede

+3500 b.p.hoogte



WOS
Dwarsdoorsnede



Kon. Wilhelminaplein 29
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
www.inbo.com

05

Locatie De Driemaster | inbo Amsterdam | P11238 | 16 augustus 2018

Project

Leiderdorp
Driemaster

Onderwerp

Dwarsdoorsnede t.b.v.aanvraag omgevingsvergunnin
Formaat: A3

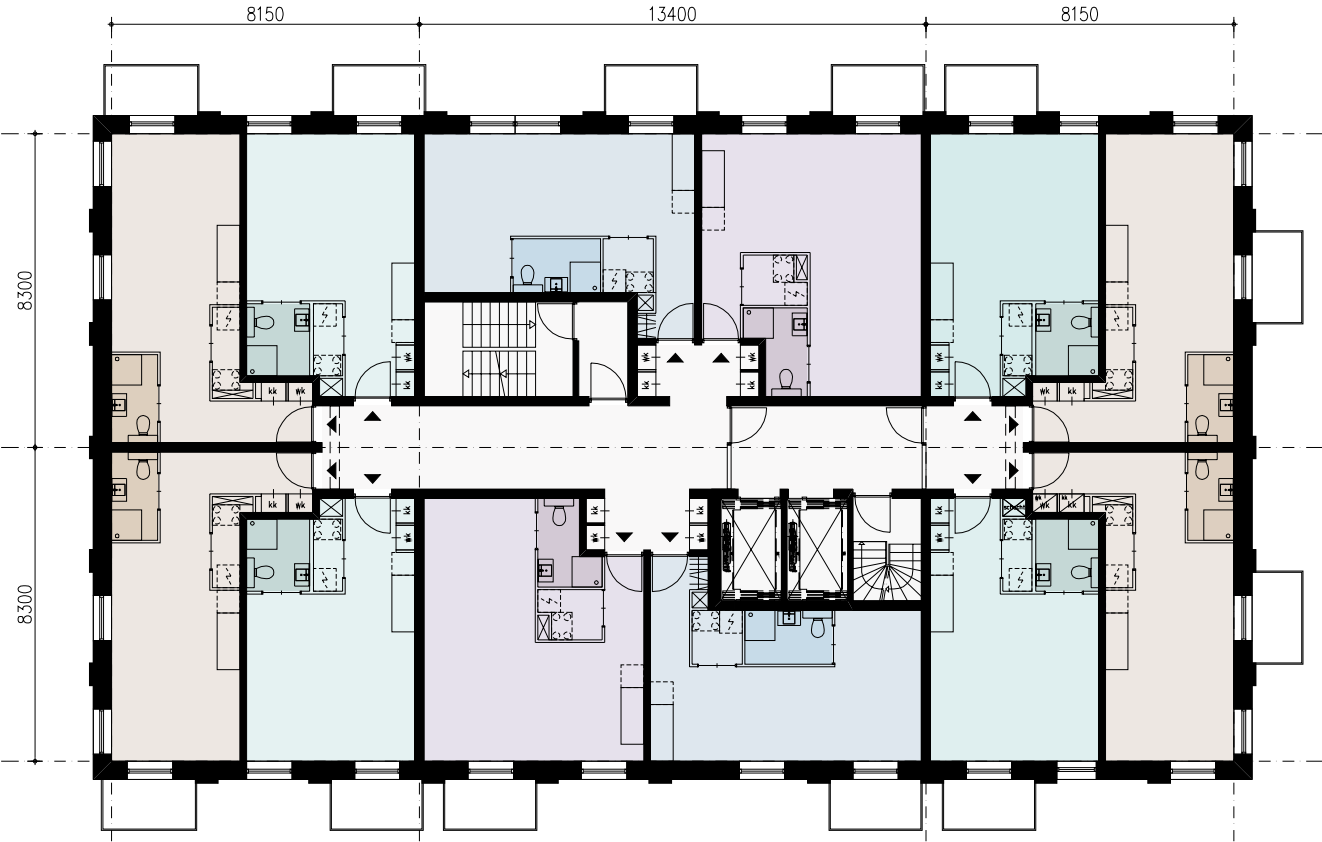
Projectnummer 11238
Schaal 1:200
Datum 16-08-2018
Wijziging

Principe plattegrond: Rijnhart Wonen



Begane grond 1:200

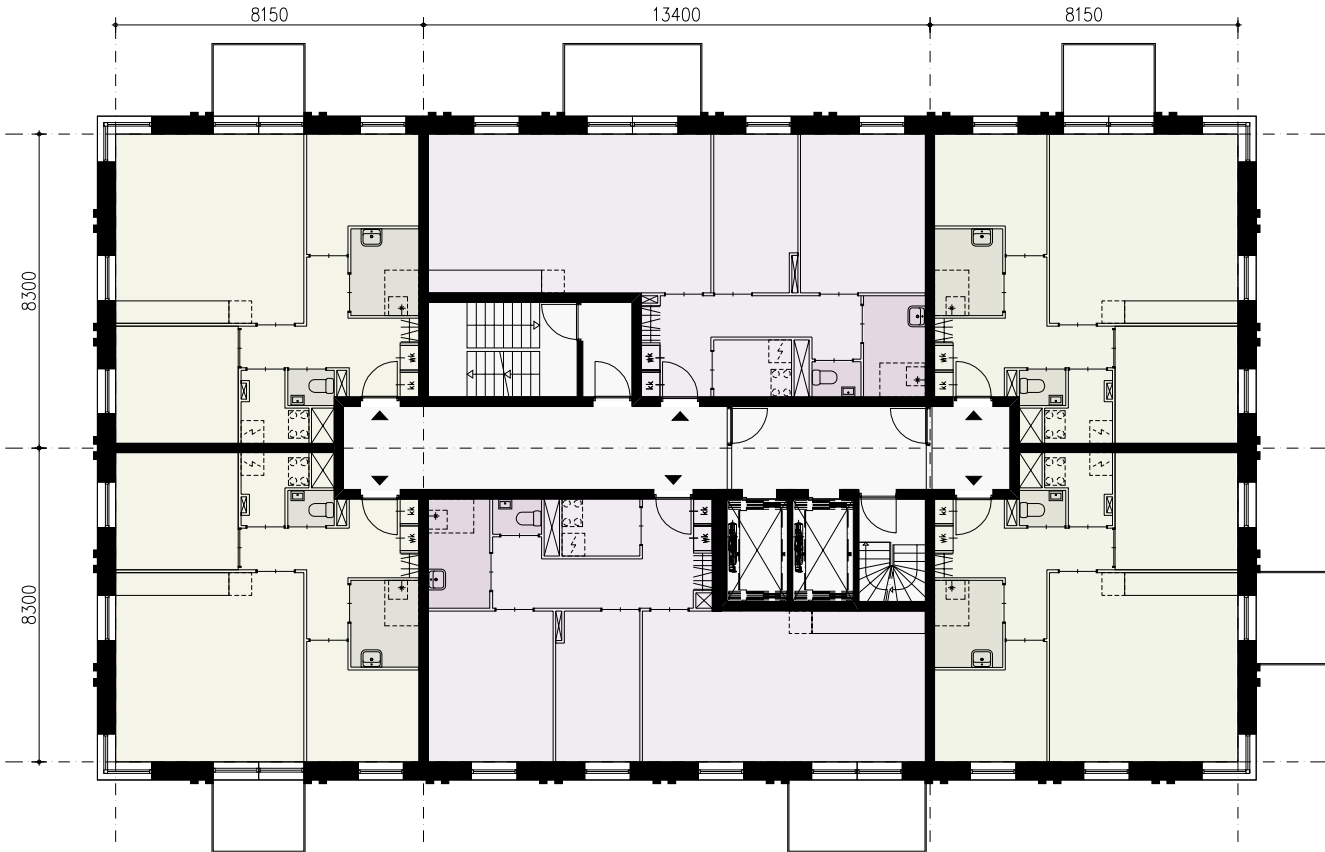
Principe plattegronden: Rijnhart Wonen



Eerste verdieping

12 studio's

Verdieping	Aantal woningen
begane grond	1
1e verdieping	12
2e verdieping	6
3e verdieping	6
4e verdieping	6



2e - 7e verdieping

6 woningen / laag

5e verdieping	6
6e verdieping	6
7e verdieping	6
totaal	49 woningen



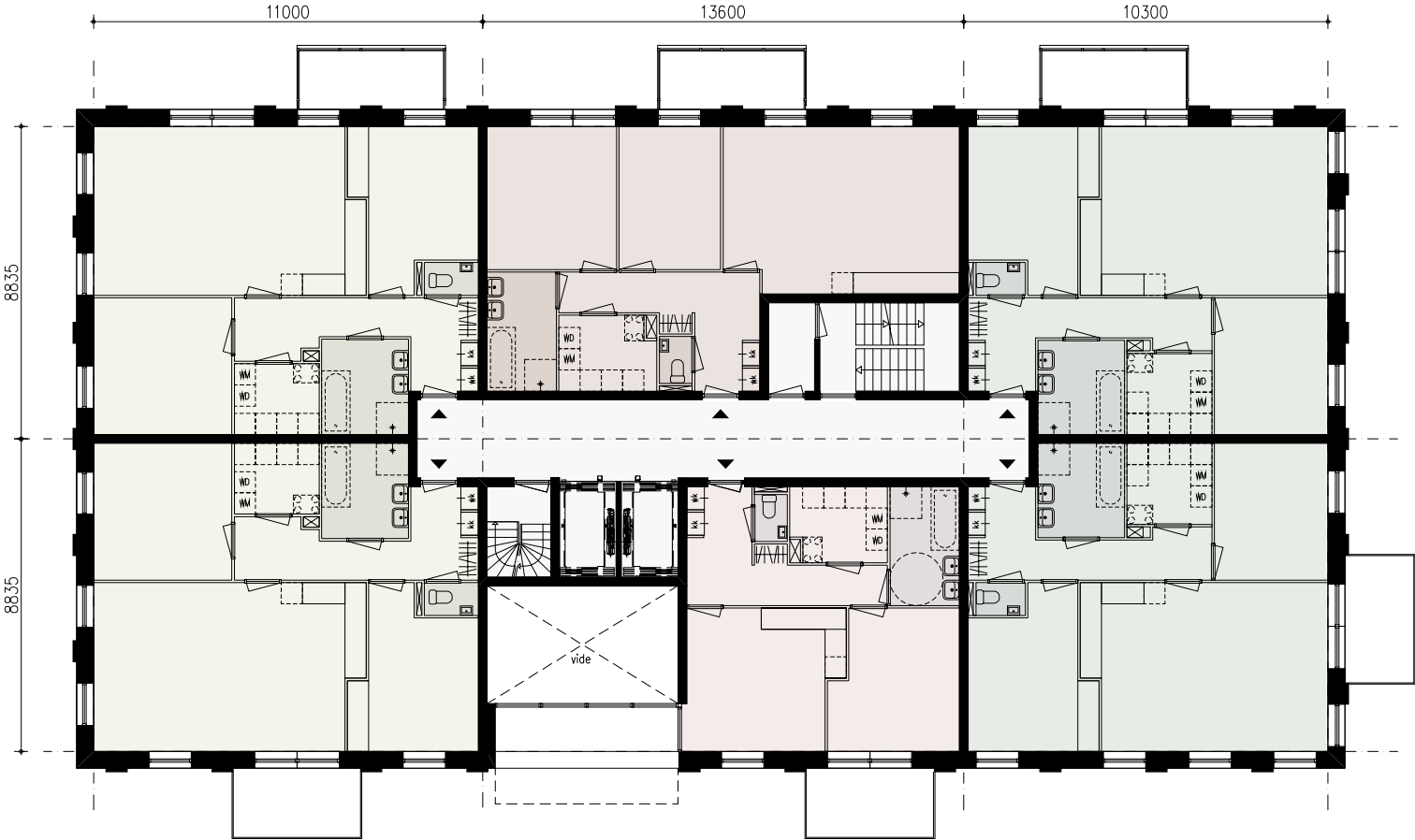
Principe plattegrond: SAREF



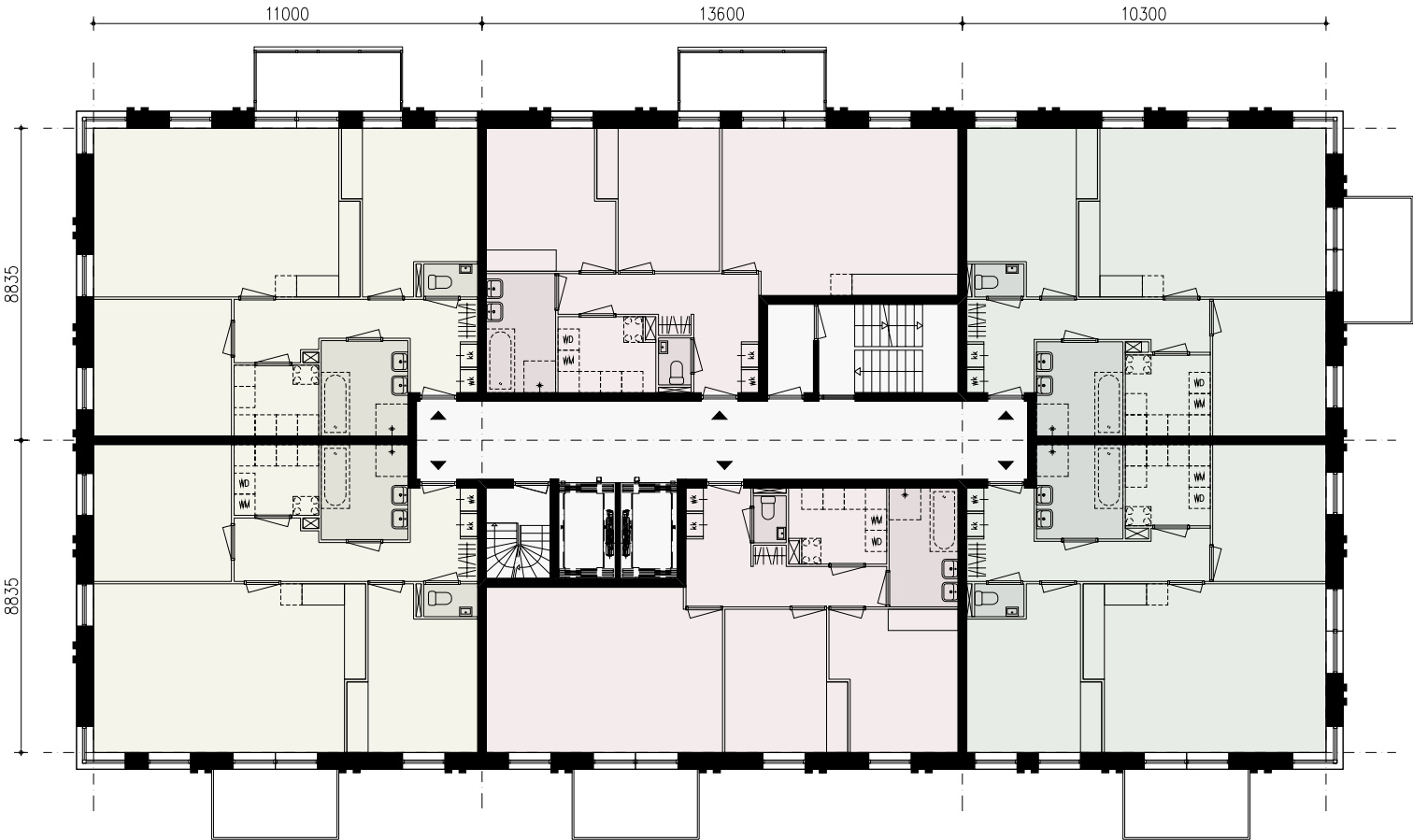
Begane grond 1:200

Principe plattegronden: SAREF

Verdieping	Aantal woningen
begane grond	1
1e verdieping	6
2e verdieping	6
3e verdieping	6
4e verdieping	6
5e verdieping	6
6e verdieping	6
7e verdieping	6
8e verdieping	6
totaal	49



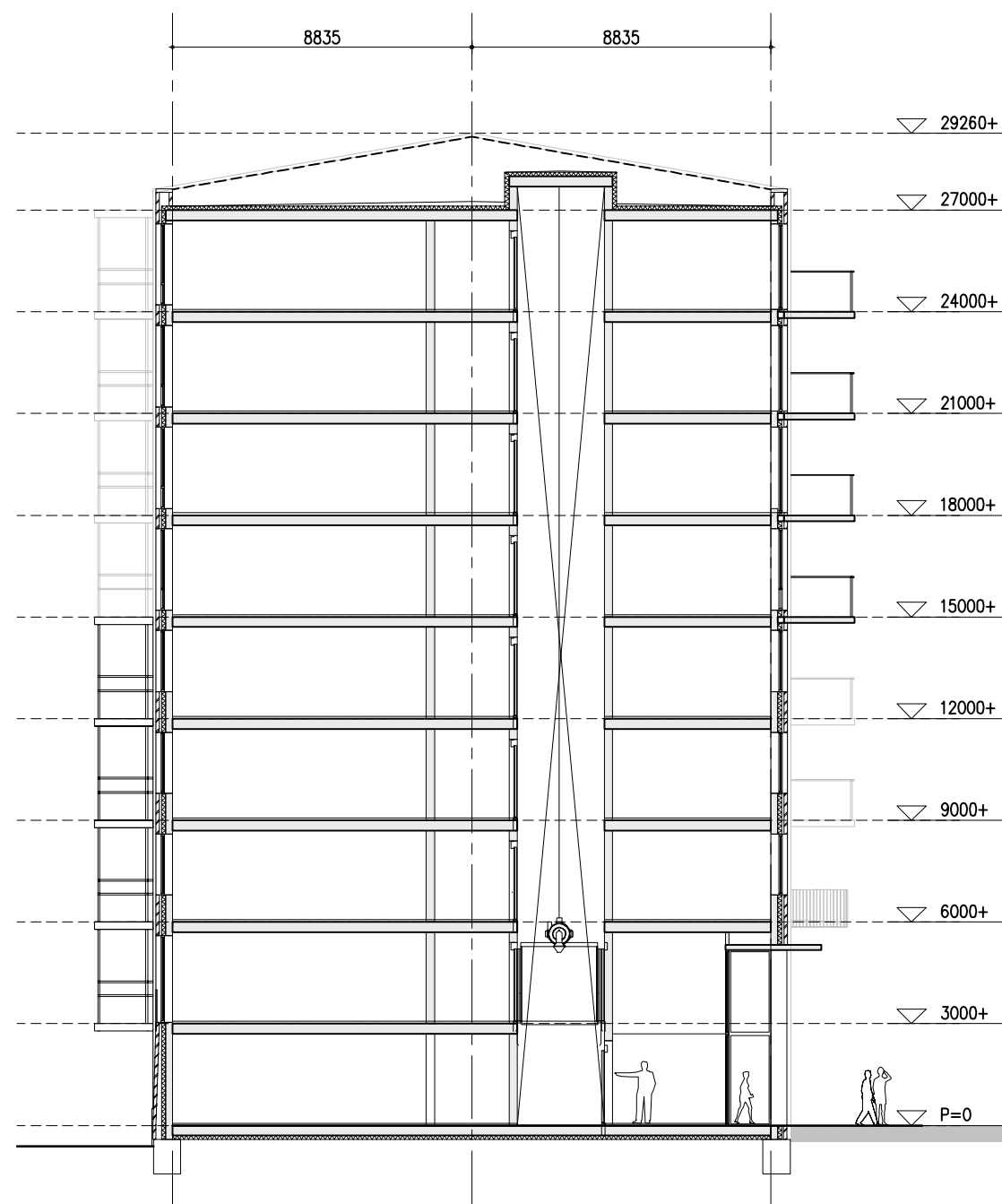
Eerste verdieping
6 woningen



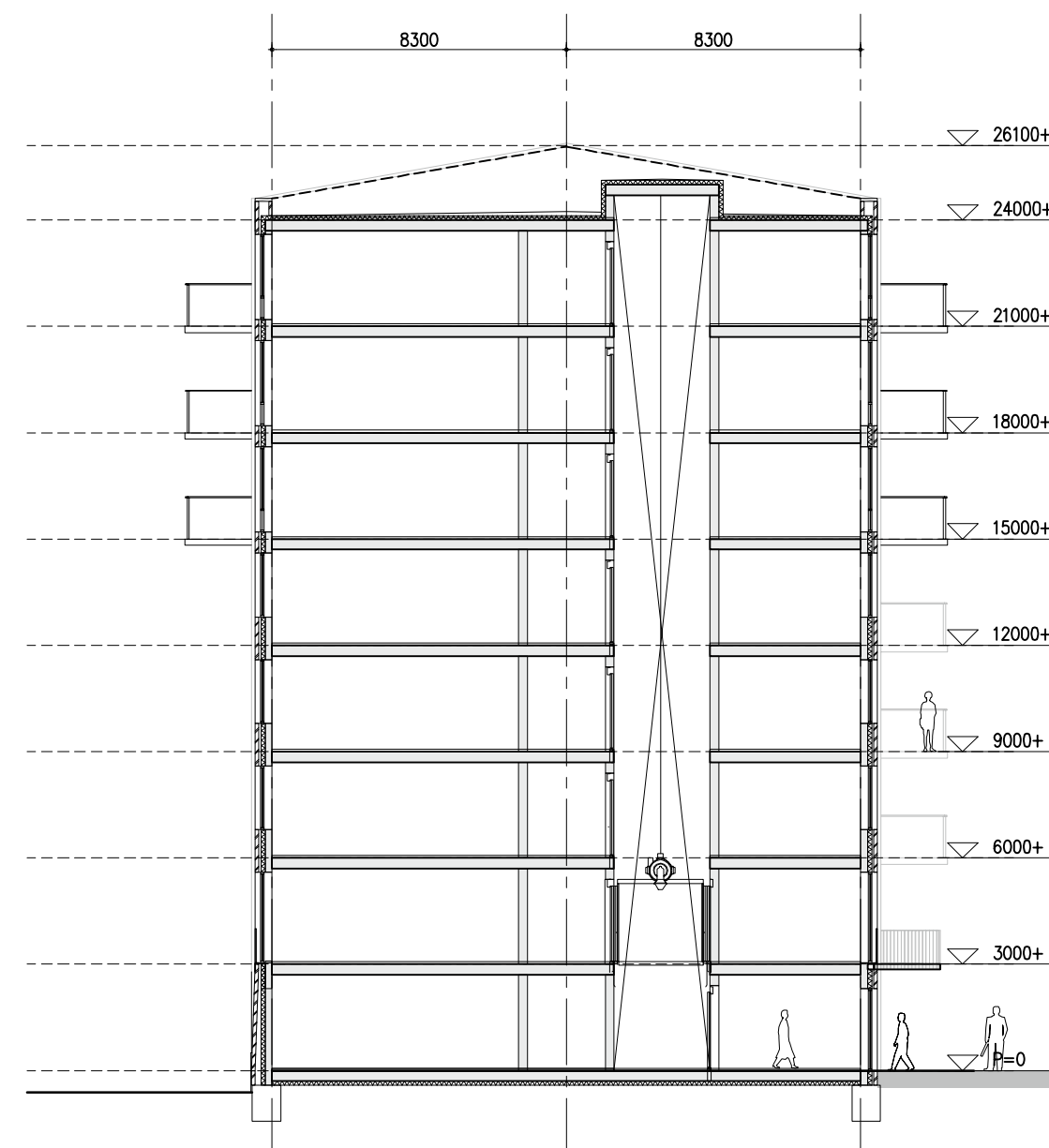
2e - 8e verdieping
6 woningen / laag



Principe doorsnedes



De Ridder
Dwarsdoorsnede



De Jonker
Dwarsdoorsnede

SAREF

Rijnhart Wonen

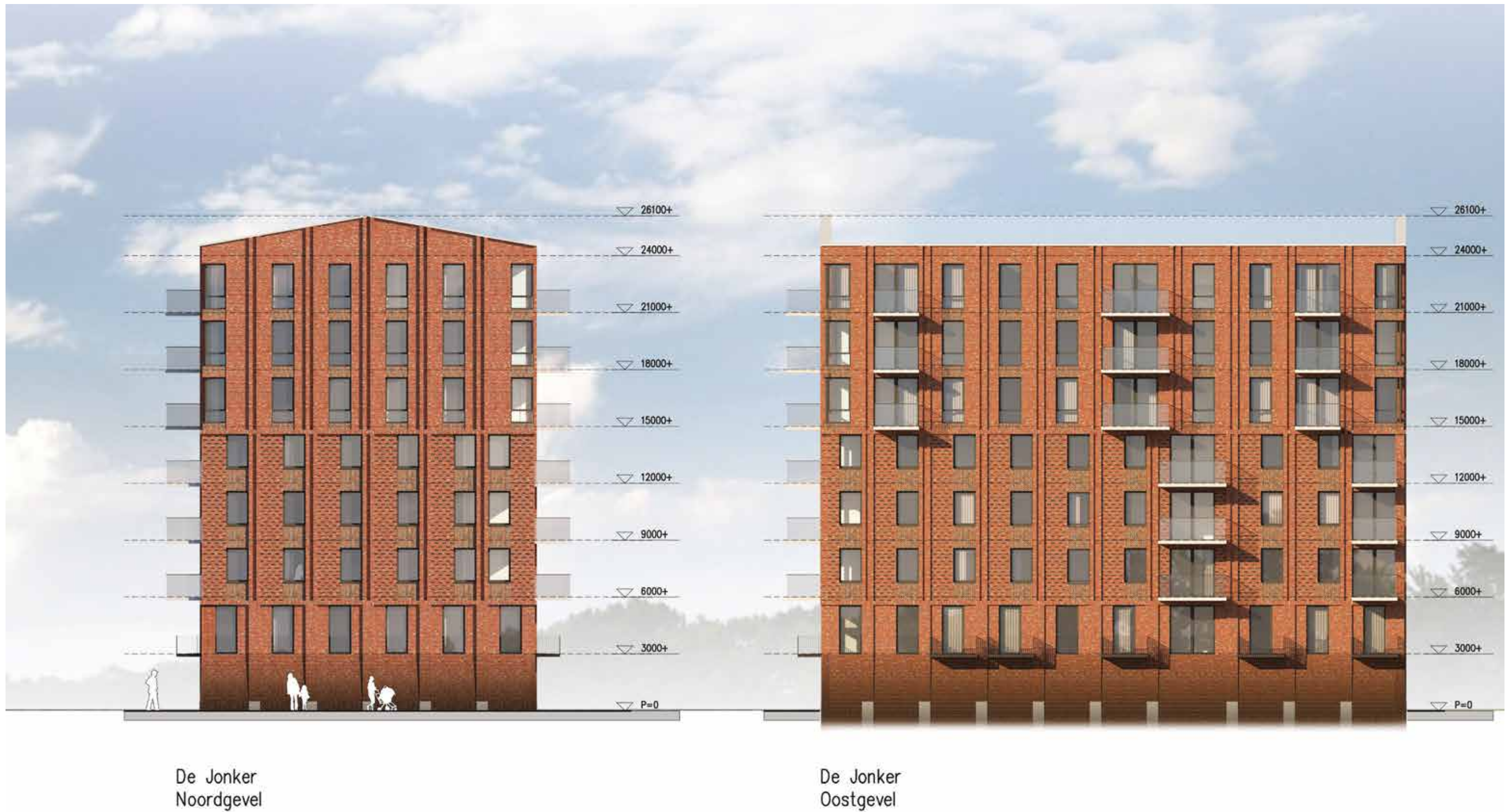
Principe gevels: Rijnhart Wonen



De Jonker
Zuidgevel

De Jonker
Westgevel

Principe gevels: Rijnhart Wonen



Principe gevels: SAREF



De Ridder
Zuidgevel

De Ridder
Westgevel

Principe gevels: SAREF



De Ridder
Noordgevel

De Ridder
Oostgevel



Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling West

Capelle aan den IJssel
Fascinatio Boulevard 582
2909 VA Capelle aan den IJssel



inbo

Amsterdam
Gaasterlandstraat 5
1079 RH Amsterdam
T +31 (0)20 421 2422



KVMC

Dordrecht
Singel 271c
3311 KS Dordrecht
T +31 (0)78 651 0300



TWenP

ingenieursbureau voor bouwconstructies

Zwijndrecht
Stationsweg 41
3331 LR Zwijndrecht
T +31 (0)78 - 629 19 10



Ballast Nedam

inbo

16 augustus 2018

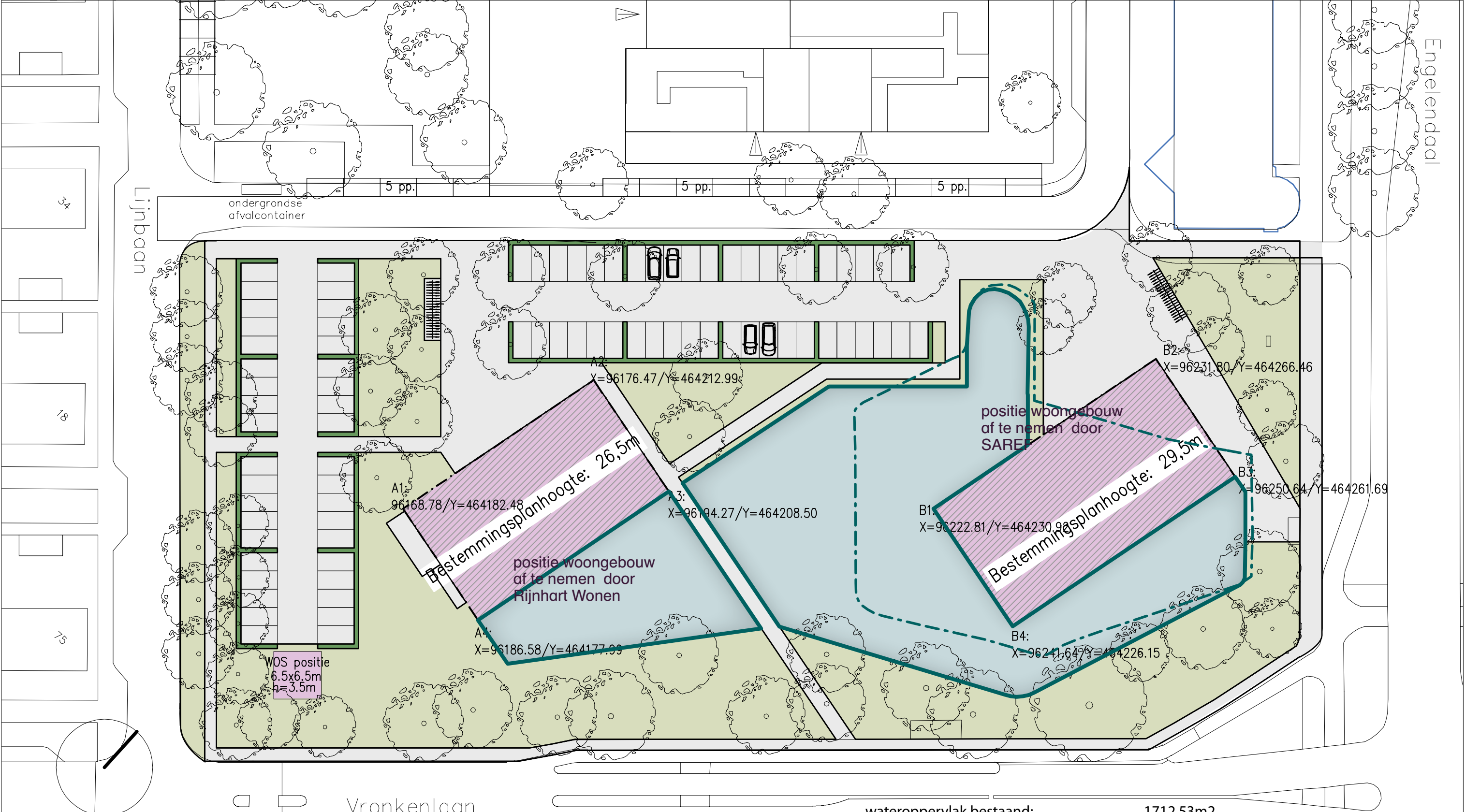
Locatie De Driemaster, Leiderdorp

Rijnhart Wonen & SAREF



ontwerp

t.b.v. wateroppervlakt



Noordpijl (kadaster)

ONTWERP INBO

- wateroppervlak ontwerp
- - - wateroppervlak bestaand vlg. BGT onderlegger

wateroppervlak bestaand:	1712.53m ²
wateroppervlak te dempen:	700.69m ²
wateroppervlak te handhaven:	1011.83m ²
wateroppervlak nieuw te realiseren:	1285.81m ²
PER SALDO TOEGEVOEGD:	585.11m ²

inbo

Kon. Wilhelminaplein 29
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
www.inbo.com

04

Locatie De Driemaster | inbo Amsterdam | P11238 | 16 augustus 2018

Project Leiderdorp
Driemaster

Onderwerp Situatietekening t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning
Formaat: A3

Projectnummer 11238
Schaal 1:500
Datum 16-08-2018
Wijziging

B3.000_Ontwerp Inbo_



Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling West

Capelle aan den IJssel
Fascinatio Boulevard 582
2909 VA Capelle aan den IJssel



inbo

Amsterdam
Gaasterlandstraat 5
1079 RH Amsterdam
T +31 (0)20 421 2422



KVMC

Dordrecht
Singel 271c
3311 KS Dordrecht
T +31 (0)78 651 0300



TWenP

ingenieursbureau voor bouwconstructies

Zwijndrecht
Stationsweg 41
3331 LR Zwijndrecht
T +31 (0)78 - 629 19 10