

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de nieuwbouw van een woning aan de Boomgaardlaan te Leiderdorp



Versie: Ontwerp

Datum: 23 oktober 2019

1. INLEIDING.

- 1.1. Aanleiding*
- 1.2. Huidige situatie*
- 1.3. Toekomstige situatie*
- 1.4. Leeswijzer*

2. BELEIDSKADER

- 2.1. Geldend bestemmingsplan*
- 2.2. Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid*
- 2.3. Welstand*

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

- 3.1. Milieuzonering*
- 3.2. Archeologie*
- 3.3. Luchtkwaliteit*
- 3.4. Bodem*
- 3.5. Externe veiligheid*
- 3.6. Ecologie*
- 3.7. Water*
- 3.8. Kabels en leidingen*
- 3.9. Verkeer*
- 3.10 Wegverkeerslawaaï*
- 3.11. Conclusie van de omgevingsaspecten*

4. UITVOERBAARHEID

- 4.1. Economische uitvoerbaarheid*
- 4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

5. PROCEDURE

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding

Op de hoek van de Boomgaardlaan en Mauritssingel is voor de toekomst bebouwing van maximaal 3 woningen voorzien (in het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan "W4" is hiertoe een uitwerkingsplicht opgenomen). Het betreft woningen in 2 bouwlagen met een kap van maximaal 12 meter hoogte en met één bijgebouw en parkeren op eigen terrein. Het is een programma op hoofdlijnen, bij de verdere planuitwerking zal het plan verfijnd worden. De ontwikkeling is als uitwerking met daarbij behorende uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan.

Er is voor een eerdere woning op het naastgelegen perceel Boomgaardlaan 4 in 2015 een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure gevoerd om de bouw van de woning mogelijk te maken. Voor die eerdere woning is door de gemeenteraad op 7 december 2015 de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Er is nu ook gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure in plaats van het uitwerken van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de uitwerkingsregels een dove gevel aan de noordzijde dwingend voorschrijven, terwijl uit nader onderzoek blijkt dat een dove gevel slechts op de eerste verdieping van de woning noodzakelijk is (de woning bestaat uit 2 woonlagen en een zolder in de kap). De uitwerkingsregels zorgen voor een onnodige en onwenselijke beperking omdat een gehele dove gevel nadelen heeft voor het woon- en leefklimaat (de ramen op de begane grondlaag mogen dan niet kunnen openen). Met de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kan buitenplannen worden afgeweken om alsnog de bouw van de woning zonder volledige dove gevel mogelijk te maken.

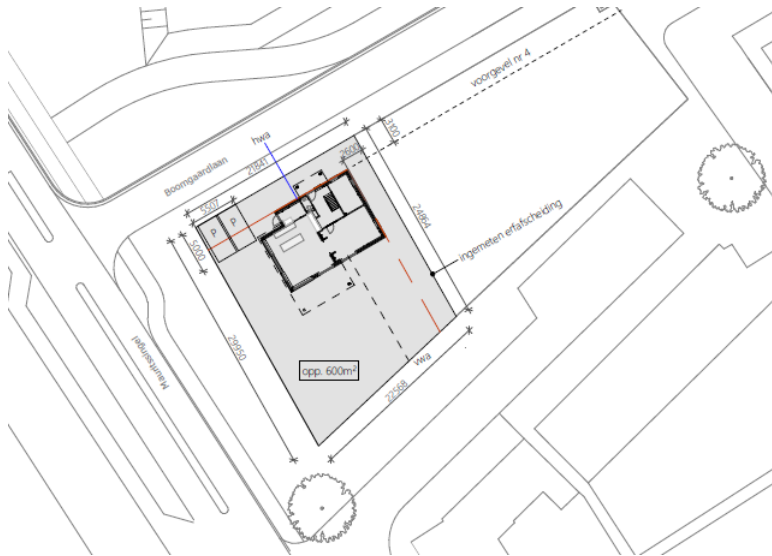
1.2. Huidige situatie

Op dit moment is het perceel nog onbebouwd.



1.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt er een nieuwe woning opgericht. In de onderstaande tekening is de nieuwe locatie van de woning opgenomen.



1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "W4" van kracht. In het bestemmingsplan is een uit te werken bestemming opgenomen voor de bouw van maximaal 3 woningen. Binnen de begrenzing van de uit te werken bestemming is op dit moment één woning gerealiseerd.

In de uitwerkingsregels is in artikel 18.2.3. onder d opgenomen dat de noordgevel aan de A4-zijde als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Uit onderzoek bij de naastgelegen woning en door wijziging van de regels ten aanzien van hogere geluidswaarden is gebleken dat de gevel aan de A4-zijde niet als dove gevel hoeft te worden uitgevoerd. Door de gevel niet meer als dove gevel uit te voeren kan er beter geventileerd worden en kunnen er ook ramen gebruikt worden die opengeslagen kunnen worden. Dat is dus gunstiger voor het woon- en leefklimaat.

De dove gevel is dus dwingend voorgeschreven terwijl uit recenter akoestisch onderzoek van RoyalhaskoningDHV d.d. 17 oktober 2019, met kenmerk P&SN001D01, blijkt dat van de noordgevel enkel de eerste verdieping als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Ter hoogte van de begane grondlaag hoeft de noordgevel niet als dove gevel te worden uitgevoerd.

Het woon- en leefklimaat is gebaat bij een uitvoering zonder dove gevel op deze bouwlaag. De uitwerkingsregels zorgen daarom voor een onnodige en onwenselijke beperking. Daarom wordt er nu een uitgebreide omgevingsvergunning verleend om buitenplans af te wijken.

2.2. Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid

Gemeentelijk beleid:

In het geldende bestemmingsplan W4 is het volgende opgenomen:

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.2 Uitwerkingsregels

18.3 Bouwregels

18.4 Ontheffing van de bouwregels

18.5 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform artikel 16 Wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis, conform artikel 16 Wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen.

18.2 Uitwerkingsregels

18.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen.

18.2.2 Uitwerkingsregels ten aanzien van de inrichting

Er mogen maximaal 3 woningen worden gebouwd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 12 m. Tevens is per woning 1 bijgebouw toegestaan bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren (min. 2 parkeerplaatsen);

18.2.3 Uitwerkingsregels ten aanzien van de milieuaspecten

Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de planontwikkeling geen knelpunt oplevert voor mogelijk aanwezige archeologische resten;
- b. aangezien de planontwikkeling voor een toename van de verharding zorgt, dient te worden voldaan aan de eisen van watercompensatie van het hoogheemraadschap;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. De chemische kwaliteit van de bodem is in 2005 onderzocht, de locatie is geschikt voor wonen met tuin. Bij de verkoop van het perceel dan wel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een pand moet een nieuw bodemonderzoek worden aangeleverd, omdat een bodemonderzoek maar 5 jaar geldig is.
- d. voldaan moet worden aan de wettelijke geluidnormen. Uit eerste onderzoeken blijkt mogelijkheid woningbouw, mits aan voorwaarden voldaan wordt. Er dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voorwaarden met betrekking tot geluid zijn:
 1. de noordgevel aan de A4-zijde dient als dove gevel te worden uitgevoerd;
 2. er moet een besluit hogere grenswaarde verleend worden ten gevolge van de Mauritssingel (uitgaande van 50km/u weg);
 3. de woningen moeten een geluidsluwe zijde en buitenruimte hebben.
- e. voldaan moet worden aan de normen van externe veiligheid en het groepsrisico. Er moeten voldoende vluchtwegen van de A4 af worden aangelegd. Het groepsrisico is onderzocht en wordt verantwoord geacht;
- f. aangetoond is dat de planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor flora en fauna.

18.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

18.4 Ontheffing van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van artikel 18.2, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

18.5 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

Zolang en voor zover de in lid 18.2 bedoelde uitwerking nog niet is vastgesteld en 6 weken ter inzage heeft gelegen, mag er niet worden gebouwd.

Op basis hiervan maakte de bouw van deze woning deel uit van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen moet echter nog wel nader onderzoek gedaan worden om de woning te kunnen realiseren.

Die onderzoeken zijn nu en deels eerder in het kader van de vergunningverlening voor de woning op het perceel Boomgaardlaan 4 uitgevoerd. Er is aangetoond dat de woning past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid:

Er is sprake van een nieuwe woning. De bouw van een enkele woning binnen stedelijk gebied valt niet onder een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het provinciaal beleid worden eisen gesteld als het gaat om een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat deze bepalingen in dit specifieke geval niet van toepassing zijn.

Daarnaast is het bestemmingsplan W4 inclusief de uit te werken bestemming voor woningbouw op deze locatie voorgelegd aan de Provincie. Deze heeft destijds ingestemd met deze mogelijkheid. Omdat er sprake is van een uitgebreide procedure, is alsnog het e-formulier voor vooroverleg over ruimtelijke plannen ingevuld. Naar aanleiding is per e-mail van woensdag 22 mei 2019 aangegeven dat er, net als bij de ontwikkeling op het naastgelegen perceel Boomgaardlaan 4, geen provinciale belangen aan de orde zijn.

2.3. Welstand

Op 9 mei 2019 heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht.

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Milieuzonering

In het oorspronkelijk bestemmingsplan W4 zijn de milieuzoneringen beoordeeld en is vastgesteld dat woningbouw op deze locatie geen belemmering vormt.

3.2. Archeologie

In het oorspronkelijk bestemmingsplan W4 is opgenomen dat archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. In het kader van de vergunningverlening voor de Boomgaardlaan 4 is archeologisch vooronderzoek gedaan. Dit eerdere onderzoek is voorgelegd aan Erfgoed Leiden en Omgeving met het verzoek om aan te geven of de resultaten van dit eerdere onderzoek nog aanleiding geven om opnieuw onderzoek te doen.

Door Erfgoed Leiden en Omgeving is aangegeven dat het onderzoek voldoende informatie bevat en er geen aanleiding is voor specifiek onderzoek op deze locatie mits de fundering niet dieper wordt aangelegd dan de verstoorde bovengrond, dus om in dit geval niet dieper te ontgraven dan 100 cm onder het maaiveld. De aanvraag voldoet hieraan. Aan de vergunning zal de volgende voorwaarde worden verbonden.

1. Ontgraven dieper dan 100 cm – mv is uitsluitend toegestaan indien door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de planontwikkeling geen knelpunt oplevert voor mogelijk aanwezige archeologische resten;
2. Melding toevalsvondst; Ingeval 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. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Het advies van Erfgoed Leiden en Omgeving is als bijlage bijgevoegd.

3.3. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van kantoorruimte/bedrijven en de bouw van de woningen (via een uitwerkingsplicht) is één van de deelfasen van het Masterplan W4. Dit Masterplan is opgenomen als IBM-project (in betekenende mate project) in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) onder nummer 1469. Projecten die zijn opgenomen in het NSL behoeven geen afzonderlijke toetsing aan de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen uit het bestemmingsplan behoeven dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om de ontwikkelingen op deze locaties te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het Regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Deze tool is, in opdracht van het Ministerie van I&M ontwikkeld om te monitoren of de doelstellingen van het Nationaal samenwerkingsprogramma wel worden gehaald. Uit de monitoringstool blijkt dat in en om het plangebied de maximale concentraties stikstofdioxide en fijnstof respectievelijk 33,2 µg/m³ en 18,3 µg/m³ (incl. zeezoutaf trek) voor 2015 en 23,3 µg/m³ en 14,3 µg/m³ (incl. zeezoutaf trek) voor 2020 zijn (inclusief A4). Alle overige concentraties in en om het plangebied zijn lager. Er wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

3.4. Bodem

In 2015 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Hoek Boomgaardlaan/Mauritssingel door Van der Poel Milieu BV, december 2015 met kenmerk 2015.384). Uit het onderzoek blijkt dat woningbouw in beginsel mogelijk is.

Sinds 2017 is de onderzoeksinspanning met betrekking tot asbest in de bodem echter aangescherpt. Uit de boorstaten van het bodemonderzoek blijken sporen (licht tot matig) van puin in de bodem aanwezig te zijn. Op basis van de verscherpte eisen is de locatie naar aanleiding van het onderzoek asbestverdacht. Omdat niet vastgesteld kan worden of het aanwezige puin eenduidig van aard is en of deze wel of niet kan worden gerelateerd aan asbest, is nog een asbestonderzoek conform de N5707 noodzakelijk.

Voorafgaand aan de bouw wordt dit onderzoek uitgevoerd en worden indien noodzakelijk (sanerings)maatregelen genomen. De resultaten zijn echter niet zodanig dat er sprake is van ontwikkeling die op voorhand niet realiseerbaar zou zijn. Er zal dan ook vergunning worden verleend onder voorwaarden.

3.5. Externe veiligheid

In het bestemmingsplan W4 is een uitwerkingsplicht opgenomen om aan de Boom-gaardlaan maximaal 3 woningen te realiseren en in dit verband zijn de risico's reeds onderzocht.

Plaatsgebonden risico

Voor zowel de A4 als voor de hogedrukaardgasleidingen is geen sprake van een plaatsgebonden risico PR=10⁻⁶ contour. De PR=10⁻⁶ is daarmee niet relevant voor het plangebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor zowel de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 als door de hogedrukaardgasleidingen zijn risicoberekeningen uitgevoerd. Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico vanwege de A4 zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ligt op maximaal 0,795 * OW. Het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers bedraagt in beide situaties ongeveer 1.000. Het realiseren van een extra woning aan de Boomgaardlaan (Kavel M) is echter niet meegenomen in de uitgevoerde risicoberekening van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4. Deze ontwikkeling komt overeen met ca. 3 personen extra.

Het berekende groepsrisico bij het bestemmingsplan W4 ging uit van een toevoeging van 278 personen voor de toekomstige situatie. Vanwege het al aanwezige aantal bewoners ging het bij het bestemmingsplan W4 om een zeer beperkte toename van het groepsrisico. De toevoeging van 3 personen extra zal niet leiden tot een significante stijging van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico zal niet worden overschreden als gevolg van deze ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande is geen aanvullende risicoberekening uitgevoerd voor de mogelijkheid voor het realiseren van een extra woning aan de Boomgaardlaan. Volgens het beslismodel van de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone 3. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord geacht wordt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
- 2 de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als zich een calamiteit voordoet;
- 3 de bevolking goed geïnformeerd is over hoe te handelen bij een calamiteit.

Uitwerking groepsrisicoverantwoording

Uitgaande van het bovenstaande worden in de volgende paragrafen maatregelen besproken die de risico's van de risicobronnen kunnen beperken.

Bronmaatregelen

De A4 maakt onderdeel uit van het landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt geconcentreerd op de wegen die onderdeel uitmaken van het basisnet. Een bronmaatregel als het beperken van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is hiermee niet realistisch. De gemeente heeft hier overigens ook geen zeggenschap over. Bij de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan W4 (14 juli 2014) is de mogelijkheid tot het treffen van aanvullende bronmaatregelen afgewogen. De conclusie bij dit bestemmingsplan was

dat er geen aanvullende maatregelen redelijkerwijs mogelijk zijn. Dit plan leidt niet tot een andere conclusie.

Ontvangermaatregelen

Met bouwkundige maatregelen (bij de ontvanger) kan de veiligheidssituatie geoptimaliseerd worden. Bouwkundige maatregelen zijn vooral mogelijk om de gevolgen van een toxische wolk voor de aanwezigen in woningen en andere gebouwen te beperken. In een gebouw kan enkele uren geschild worden. Voorwaarde is wel dat ramen, deuren en andere ventilatieopeningen onmiddellijk gesloten worden en eventueel aanwezige mechanische afzuiginstallatie uitgeschakeld wordt. Dergelijke maatregelen kunnen de verblijftijd in een gebouw in geval van het vrijkomen van een toxische wolk vergroten.

Conclusie bron- en ontvangermaatregelen

Bronmaatregelen zijn redelijkerwijs niet of slechts tegen aanzienlijke kosten mogelijk. Bij de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, zijn de maatregelen opgenomen die overeenkomen met overige woningen in de omgeving.

Rampenbestrijding

Volgens de voorwaarden van het Bevt en van het bestuurlijk kader moeten hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet. Hiervoor zijn zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid belangrijke elementen.

Het gebied kent meerdere vluchtwegen van de A4 af. Tevens is het perceel bereikbaar voor hulpdiensten. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter informatie van de risico's. Daarmee wordt voldaan aan het beleid.

Ondergrondse hogedrukaardgasleiding

Het plangebied ligt op ca. 20 meter van de hogedrukaardgasleiding. Het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding bedraagt 170 meter. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 80 meter (16 inch leiding) resp. 70 meter (12 inch leiding). Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied; de leiding is relevant voor dit plan.

Uit de risicoberekening voor de hogedrukaardgasleidingen (Rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleidingen BP W4, Leiderdorp, d.d. 19 april 2012, kenmerk 2012005075, opgesteld door Omgevingsdienst West-Holland) blijkt dat er geen groepsrisico is.

Volgens de Omgevingsvisie ligt het groepsrisico van de leidingen in zone 4. Volgens de omgevingsvisie is het groepsrisico verwaarloosbaar. Er zijn voor de risico's van de gasleidingen geen aanvullende maatregelen nodig. Gelet op de berekende groepsrisico's wordt voor zowel de risico's vanwege de A4 als vanwege de hogedrukaardgasleidingen voldaan aan het provinciaal beleid.

Gelet op bovenstaande is het groepsrisico aanvaardbaar.

3.6. Ecologie

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van ontheffing niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Er is gelet hierop onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde plant- of diersoorten (Natuurtoets W4 project te Leiderdorp, Grontmij Leiderdorp, d.d. 27 november 2014). Het onderzoek gaf aan dat ontwikkeling doorgang kan vinden mits voldaan wordt aan de zorgplicht. Dit eerdere onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland met het verzoek om aan te geven of de resultaten van dit eerdere onderzoek nog aanleiding geven om opnieuw onderzoek te doen.

Aangegeven is dat de resultaten geen aanleiding geven voor nieuw onderzoek, maar er is wel gewezen op beperkingen tijdens het broedseizoen.

Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

3.7. Water

De nieuwe vervangende woning heeft een te beperkt oppervlakte voor watercompensatie. De woning voldoet aan de meest recente eisen van het Hoogheemraadschap.

3.8. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in de directe omgeving die de bouwplannen kunnen belemmeren.

3.9. Verkeer

Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen ingericht. Daarmee wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte inclusief bezoekersaandeel.

3.10 Wegverkeerslawaaï

In december 2015 is door de Omgevingsdienst een hogere waarde besluit afgegeven voor de realisatie van een woning op de locatie Boomgaardlaan 4 in Leiderdorp (besluit van 17-02-2016 met referentienummer 201533650). Het rekenmodel van het geluidonderzoek (akoestisch onderzoek kavel M Leiderdorp, kenmerk P&SN001D01 van 25-09-2015 van Royal Haskoning) dat ten grondslag lag aan dit besluit kan gebruikt worden bij de ontwikkellocatie Boomgaardlaan 2 in Leiderdorp. Het onderzoek is geactualiseerd met de recentste verkeersgegevens. De omgevingsdienst West-Holland heeft onder mandaat van het college een hogere grenswaardebesluit genomen, dat procedureel parallel oploopt met de procedure van de omgevingsvergunning.

3.10. Conclusie van de omgevingsaspecten

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet daarbij een private investering. Er zijn geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening) dienen te worden vereffend door een overeenkomst of exploitatieplan. Deze procedure betreft het vergunnen van een enkele woning. Daarom kan het project als financieel uitvoerbaar worden beschouwd. Het wordt volledig particulier gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de te ontvangen leges en de gronduitgifte.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ingediend zal de aangevraagde vergunning worden verleend en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5. PROCEDURE

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (het bouwen van een bouwwerk). Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a dient hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

Voor de uitgebreide procedure geldt een maximale beslistermijn van 26 weken. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eventuele ingediende zienswijzen worden beantwoord in een notitie samenvatting zienswijze en beantwoording. Eventueel kan een zienswijze aanleiding geven tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Vervolgens kan er een besluit genomen worden over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Het besluit ligt vervolgens zes weken ter inzage voor beroep. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunnen beroep aanstellen tenzij wordt aangetoond dat diegene redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

Als de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kan er wanneer er door diegene geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de beschikking niet. Wanneer belanghebbenden er veel belang bij hebben dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de President van de Rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.