

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 1 van 17

Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

Rijnhart Wonen, gevestigd te LEIDERDORP, heeft op 27 november 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van 2 appartementen blokken bestaande uit 56 woningen met bergingen (project Brittenstein). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp heeft besloten u deze vergunning te verlenen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente.

In deze omgevingsvergunning leest u eerst waarvoor u precies een omgevingsvergunning krijgt. Vervolgens krijgt u informatie over de voorwaarden en voorschriften die voor deze vergunning gelden. Tot slot vindt u hierin informatie over de procedure die is gevolgd en een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In de bijlage bij deze vergunning leest u nog welke documenten u heeft ingestuurd. Hierop is dit besluit mede gebaseerd.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over de adressen Brittenstein 1 – 41 en 2 -52 te Leiderdorp. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn onderdeel van dit besluit

1. Het bouwen van 56 appartementen

B Voorwaarden aan (ver)bouwen van bouwwerk

U moet het bouwwerk (laten) bouwen zoals bepaald is in het Bouwbesluit en de bouwverordening. Daarnaast moet het bouwwerk voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

1. Ten minste 21 dagen voordat de werkzaamheden starten, moet u de volgende documenten toesturen aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. funderingsadvies;
 - b. de gewichtsberekeningen en het palenplan;
 - c. de berekening waarmee u de inheidiepte bepaalt;
 - d. de berekeningen en de tekeningen van de betonconstructies;
 - e. de berekeningen en de tekeningen van de staalconstructies;
 - f. de berekeningen en de tekeningen van de houtconstructies;
 - g. een bouwveiligheidsplan (tekening van de bouwplaats, containers, schaftkeet, terreinafzetting en af- en aanrijroutes);
 - h. een monitoringsplan, op basis waarvan de risico's op overlast en schade ten gevolge van het bouwproject door te treffen maatregelen worden geminimaliseerd.Het plan is voorgesteld op basis van een heidend aan te brengen prefab betonpaal, hetgeen tot een afstand van 25 tot 35 meter aanzienlijke trillingen kan geven. Op basis daarvan dient



* Z O 1 7 C B D C 1 3 8 *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 2 van 17

een prognose rapport trillingen en monitoringsplan te worden aangeleverd. Opgemerkt wordt dat het paalpuntniveau zoals nu gekozen wellicht gunstiger gekozen kan worden op basis van een nog nader op te stellen funderingsadvies.

Uit de prognose rapport trillingen moet blijken binnen welke straal om het nieuwbouwproject de trillingen aanvaardbaar/ niet-aanvaardbaar geacht worden. Dit op basis van het heien van palen en manoeuvreren van zwaar materieel als trillingsbron aan de hand van de sonderingen en grondopbouw zoals vastgelegd.

Vervolgens zullen tijdens de heiwerkzaamheden de trillingen en zettingen gemeten moeten worden, volgens een nog op te stellen monitoringsplan, en dient er een nulmeting gedaan te worden almede een vooropnamen aangaande de huidige bouwkundige staat van de belendingen. Indien de trillingsgrenswaarden volgens richtlijn SBR-A tijdens het heien onverschreden worden zal per direct de toezichthouder en constructeur van de gemeente op de hoogte moeten worden gesteld. Hierop volgend zal er nader onderzoek gedaan moeten worden naar de oorzaak van deze trillingsoverschrijdingen, en zonodig maatregelen getroffen moeten worden. Indien de trillingen desondanks, na alle mogelijke maatregelen, toch nog overschreden worden, zal wellicht het toepassen van een trillingsvrij paalsysteem tot de laatste mogelijkheden behoren.

De SBR Richtlijn-A is hiervoor het meest geschikte middel als leidraad. Indien voldaan wordt aan de SBR-A trillingsgrenswaarden wordt geacht dat de kans op schade kleiner is dan 1% (=kans van 1 op 100).

Het meten van deformaties (zettingen en rotaties) op basis van een nul-meting (voor start bouw) is hierop een aanvulling

2. U dient het bouwplan aan te passen conform van de opmerkingen van de brandweer (Zie advies 'Brandweer Hollands Midden')
3. proefmonster van het type baksteen dat wordt toegepast (kleur en materiaal).
4. Tekeningen waaruit blijkt op welke wijze de spekbanden in het gevelbeeld worden geïntegreerd.
5. Voordat de werkzaamheden starten, moet de afdeling Toezicht en handhaving de documenten goedkeuren die genoemd zijn onder punt 1.
6. Minimaal 24 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start aankondigen bij Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
7. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
8. Ten minste 24 uur voordat de werkzaamheden starten, moet u het volgende doorgeven aan de afdeling Toezicht en handhaving:
 - a. wanneer de heiwerkzaamheden starten;
 - b. wanneer het ontgravingswerk gereed is;

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 3 van 17

- c. wanneer de betonwapeningen gereed zijn;
 - d. wanneer de brandwerende bekleding op de constructie komt.
9. Ten minste 24 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit doorgeven aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. U doet dit door een e-mail te sturen aan info@leiderdorp.nl.
10. Vinden er werkzaamheden plaats in of met (potentieel) verontreinigde grond? Dan moet u handelen volgens de regels die de overheid hieraan stelt. Denk aan de bepalingen in de Wet milieubeheer, de regeling Melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Bouwstoffenbesluit. Meer voorwaarden over veiligheid in deze situatie leest u in de CROW-publicatie nummer 132.

C Besluit: Het vaststellen van huisnummers

Besluit tot vaststelling van nummeraanduidingen:

- Brittenstein 1 - 41 (oneven nummers)
- Brittenstein 2 - 56 (even nummers)

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 24 november 2017 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- 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. Hierdoor is ingevolge artikel 3.10 van de Wabo 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 categorie gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De gemeenraad heeft voorafgaand aan deze aanvraag het besluit (Bijlage 3) genomen dit project toe te voegen aan de lijst met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. De aanvraag past binnen de kaders van deze door de raad aangewezen categorie waardoor voor deze aanvraag de raad 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 13 februari 2018 besloten om:
 - 1. De "Ruimtelijke onderbouwing Brittenstein, Leiderdorp" aan te merken als "m.e.r.-

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 4 van 17

aanmeldnotitie" voor de vereiste "m.e.r.-beoordelingsbeslissing", zoals volgt uit de Wet milieubeheer.

2. Geen milieueffectrapportage op te stellen bij de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project Brittenstein.

3. De aanvraag voor de omgevingsvergunning met de activiteit "planologische afwijking" ten behoeve van het project Brittenstein zonder opschortende voorwaarden in verband met de "m.e.r.-beoordelingsbeslissing" in behandeling te nemen.

Ons m.e.r.-beoordelingsbesluit van 13 februari 2018 is 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 op 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 (kenmerk Z/18/057430/110294) is bekendgemaakt en heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

- Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht van [15 februari 2018] tot en met [28 maart 2018] ter inzage gelegen. Op deze omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van reactie voorzien in de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Brittenstein. De zienswijzen De 14 zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Brittenstein die gedurende de termijn van terinzagelegging zijn ingediend, geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Nummeringsbesluit

- De vastgestelde nummeraanduidingen worden, overeenkomstig artikel 5 van de Verordening adresnaamgeving en -nummering 2015 van de gemeente Leiderdorp en artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, toegekend;
- Aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduidingen;
- dat aan de nieuw te bouwen appartementen, kadastraal bekend op het perceel LDD00 A6003 G0000, nieuwe adressen moeten worden toegekend

U wilt een bouwwerk (ver)bouwen

Op basis van de volgende punten is besloten dat de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening.
De aanvraag is aan de welstandcommissie voorgelegd. De commissie heeft op 2 februari 2018 positief advies afgegeven.
- Het bouwplan voldoet met inachtneming van de opgenomen voorwaarden onder B aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor een aantal onderdelen is het plan op hoofdlijnen getoetst. U moet daarom op een later tijdstip gedetailleerde gegevens ter beoordeling aanbieden.



Afwijking van het geldende bestemmingsplan

Op basis van de volgende punten is besloten dat de omgevingsvergunning kan worden verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan:

- De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van 56 nieuwe appartementen in twee zelfstandige volumes, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, op de locatie Brittenburg in Leiderdorp.
Onderdeel van het project zijn het realiseren van openbaar gebied, bestaande uit onder meer wegen, paden, waterpartijen, parkeervoorzieningen, verlichting, rioleringswerken en groenvoorzieningen.
- Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Zuid-West". De locatie heeft deels de bestemming "Wonen" overeenkomstig de contouren van de inmiddels gesloopte bebouwing. De beoogde nieuwbouw overschrijdt het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak en is deels in de bestemmingen "Tuin", "Groen" en "Water" gesitueerd. Ook past het plan niet in de bouwregels bij de geldende woonbestemming, onder meer vanwege een overschrijding van de toegestane goot- en nokhoogte. Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge trefkans" opgenomen.

Afwijkingsmogelijkheden

- Het is 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. Het bouwen van meerdere nieuwe hoofdgebouwen betreft geen uitbreiding van een hoofdgebouw als bedoeld in de begripsbepalingen van Bijlage II van het Bor. Daarnaast mag een omgevingsvergunning die een activiteit mogelijk maakt die voorkomt in kolom D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit) niet worden verleend op basis van een in bijlage II van het Bor genoemde categorie.
Op basis van de in Bijlage II van het Bor genoemde categorieën kan daarom 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 Brittenstein, Leiderdorp d.d. 24 januari 2018) waarin wordt ingegaan op het vigerende Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid evenals alle ruimtelijk relevante omgevingsaspecten.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 6 van 17

- Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen, waaronder de milieuonderzoeken, blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ruimtelijk betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen.
- Onderstaand wordt nader ingegaan op een aantal specifiek betrokken belangen vanuit de omgeving (mede naar aanleiding van een aantal op voorhand, voor de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit van deze beschikking, ontvangen zienswijzen) welke zijn afgewogen tegen (de belangen die gemoeid zijn met) het voorliggende bouwplan om de afgewogen belangen in relatie tot bouwplan te verantwoorden.

Verlies van uitzicht en privacy

Het betreft jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Omwonenden kunnen derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht.

In onderhavig geval vormt het concreet voorliggende bouwplan dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt voor de toetsing van de gemeente of dit aangevraagde plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Deze vereiste afweging heeft door de raad plaatsgevonden bij het vaststellen van ruimtelijke randvoorwaarden (raadsbesluit 7 juli 2015 kenmerk Z/14/006783/28604), waarbij aandacht is geweest voor de maat en schaal voor de nieuwbouw, alsmede het besluit om dit project toe te voegen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (raadsbesluit 27 maart 2017, kenmerk Z/17/041642/80113). De afweging van de ruimtelijk betrokken belangen vanuit de omgeving in relatie tot het voorgenomen bouwplan heeft geleid tot een gewijzigd planologisch inzicht, op basis waarvan de gemeente medewerking wenst te verlenen aan verdichting van de locatie door woningbouw in het sociale segment.

Hoewel het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de feitelijke situatie zal leiden tot vermindering van uitzicht en privacy van omwonenden wordt de mate van impact aanvaardbaar geacht.

Voldoende sociale huurwoningen in Leiderdorp

De gemeente wil graag voldoende woningen realiseren, binnen de bestaande bebouwingscontouren van het dorp. De woningbehoefte is afgestemd binnen de regio Holland Rijnland. Uit de op 17 december 2014 vastgestelde Regionale Woonagenda blijkt in de periode tot 2020 een tekort aan sociale huurwoningen. Dit tekort geldt voor de gehele regio. Maar ook specifiek in de subregio West, waarvan Leiderdorp deel uitmaakt, is sprake van een tekort in deze categorie.

In het coalitieakkoord van het college van burgemeester en wethouders wordt de wens uitgesproken in voldoende sociale woningbouw te voorzien door in Leiderdorp binnenstedelijk te verdichten. De gemeente Leiderdorp geeft daarmee invulling aan de in de regio gemaakte afspraken om het tekort aan sociale woningen in de periode tot 2020 te kunnen ondervangen. Het is daarom belangrijk om bij de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties de balans te zoeken tussen het maximale programma en de omgeving waarin wordt gebouwd. Voor de



betreffende locatie heeft dit geleid tot een afweging tussen diverse varianten voor de nieuwbouw. Varianten die bestaan uit minder woningen worden gelet op de gewenste optimalisatie tussen het maximale programma en de mate waarin de omgeving het bouwplan stedenbouwkundig verdraagt minder wenselijk geacht. Daarnaast moet het plan in financieel opzicht realiseerbaar zijn.

Stedenbouwkundige inpassing

Rijnhart Wonen heeft voor dit project een klankbordgroep van omwonenden betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. Deze groep omwonenden heeft een aantal keer op eerdere schetsontwerpontwerpen kunnen reageren en het plan is naar aanleiding daarvan ook aangepast.

Hoewel uit door de raad voorafgaand vastgestelde ruimtelijke kaders en randvoorwaarden volgt dat de bebouwing maximaal 6 bouwlagen mag hebben, is na consultatie van de omgeving gekozen voor 5 bouwlagen – bouwhoogte ca. 15 meter - voor het westelijk gelegen gebouw op de hoek met de Van de Valk Boumanweg. Het tweede gebouw aan de Brittensteinzijde is eveneens lager geworden, namelijk niet 5 lagen maar deels 4 en deels 3. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt voor het hoogste deel ca. 12 meter en voor het overige ca. 9 meter. Door geleiding in de bouwblokken wordt verscheidenheid in korrelgrootte gecreëerd en oogt de massa minder massief.

De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat er geen duidelijk waarneembare achterkantsituaties zijn vanuit de omgeving. Aan alle zijden zijn representatieve gevels ontworpen met balkons voor de betreffende appartementen. Er is gekozen voor twee volumes met een ruim doorzicht, waardoor een zichtrelatie ontstaat tussen Brittenburg en de singel. Eén van de gebouwen krijgt een directe relatie met de singel, doordat deze hier deels in wordt gebouwd. Het plan wordt zowel op basis van de ruimtelijke opzet als de betreffende bouwvolumes ruimtelijk inpasbaar geacht in de omgeving.

Schaduwhinder

- Voor zover de ontwikkeling als gevolg van schaduwwerking afbreuk doet aan het woongenot op naburige percelen is beoordeeld of hierbij onevenredige hinder door schaduwwerking ontstaat. Schaduwwerking is in een bestaande stedelijke omgeving bijna niet te voorkomen, maar blijft in deze situatie toch beperkt tot de ochtendperiode in de wintermaanden. Dit is aangetoond door middel van een bezonningstudie. De mate van schaduwhinder die ontstaat op naburige percelen wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Parkeren

- Op 2 april 2012 is het Parkeerbeleidsplan 2012-2020 vastgesteld. Om het parkeerbeleid beter toe te snijden op de huidige en toekomstige parkeersituatie is dit beleid geactualiseerd en aangevuld. Hiervoor is op 7 maart 2016 een addendum vastgesteld door de raad. Onderdeel van de actualisatie van het parkeerbeleid betreft het vaststellen van parkeernormen die specifiek zijn toegesneden op sociale huurwoningen. Ter onderbouwing van de hiertoe vastgestelde normen heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren door het bureau Delft Infra Advies (DIA) naar parkeernormen voor sociale huurwoningen. In het onderzoek stond de vraag centraal of de parkeernorm zoals deze werd gehanteerd in het parkeerbeleidsplan 2012 voor nieuwe sociale

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 8 van 17

huurwoningen passend is. Tevens is gevraagd om een parkeernorm voor nieuwe sociale huurwoningen te bepalen indien zou blijken dat de huidige gehanteerde parkeernorm te hoog zou zijn. In het eindrapport van het onderzoek komt DIA met de aanbeveling om aparte parkeernormen op te nemen voor nieuwe sociale huurwoningen. Deze parkeernorm heeft DIA nader uitgewerkt. De uitkomsten van het onderzoek van DIA en het eindrapport zijn opgenomen als bijlage I bij het Addendum Parkeerbeleidsplan.

DIA heeft voor het onderzoek het uitgangspunt gehanteerd dat er een relatie is tussen de waarde van woningen en het gemiddelde autobezit. Dit uitgangspunt is gebaseerd op eerder onderzoek van onder andere het landelijke kennisinstituut verkeer CROW. Uit het onderzoek is gebleken dat de norm uit het Parkeerbeleidsplan 2012 voor "goedkope woningen" te hoog dient te worden geacht voor sociale huurwoningen. Door het toepassen van aangepaste parkeernormen voor sociale huurwoningen vindt differentiatie plaats in de parkeernormen en sluit de parkeernorm beter aan op de parkeerbehoefte die hoort bij sociale huurwoningen.

De raad heeft dit advies gevolgd bij zijn besluit van 7 maart 2016 ter vaststelling van het Addendum Parkeerbeleidsplan met geactualiseerde parkeernormen alsmede zijn besluit om dit project, mede op basis van de concept-ruimtelijke onderbouwing, toe te voegen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.

De te hanteren parkeernormen voor sociale huurwoningen zijn vanwege het hiertoe verricht onafhankelijk onderzoek door DIA gedegen onderbouwd. Er wordt daarom geen doorslaggevende betekenis gegeven aan het enkele gegeven dat een aantal omwonenden vrezen dat de gehanteerde norm te laag is gelet op het door hun verwachte autobezit van toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen.

In de ruimtelijke onderbouwing is een parkeerberekening opgenomen die is gebaseerd op de geactualiseerde parkeernormen uit het Addendum Parkeerbeleidsplan. Uit de parkeerberekening volgt dat het plan leidt tot een extra parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen, waarvan 12 parkeerplaatsen (0,2 per woning) die dienen als groeiereserve. De volledige parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgelost door de aanleg van 69 parkeerplaatsen. De vrees voor parkeeroverlast van een aantal omwonenden wordt daarom niet gedeeld.

Geluidhinder

- In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht naar het mogelijk optreden van geluidhinder ten aanzien van verkeerslawaaï, gebaseerd op de verkeersgegevens uit het regionaal verkeersmodel RVMK voor het jaar 2030. 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.
- 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 4 bij deze omgevingsvergunning genomen. De

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 9 van 17

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 onder C voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Uit de tekeningen en het rapport naar de geluidwering van de gevels blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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.

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 exploitant is voorafgaand aan de procedure van de omgevingsvergunning een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat de kosten voor de planologische procedure en alle te verkrijgen vergunningen c.q. toestemmingen voor rekening en risico van exploitant zijn. Exploitant is tevens verantwoordelijk voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied alsmede noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte. Eventuele planschade komt voor rekening van exploitant.
- 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 raad heeft op 27 maart 2017 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.

C.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 4 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

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 10 van 17

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 mag 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.

Als de bouwwerkzaamheden te laat starten of te lang stilliggen

Start u niet binnen 26 weken met de bouwwerkzaamheden? Dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken (op grond van artikel 2.33 Wabo). Dit geldt ook als tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden de werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.

Hoe u gegevens aanlevert

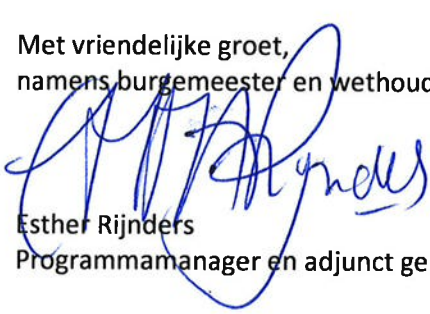
Wilt u iets doorgeven of moet u gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan Richard de Graaf van de afdeling Toezicht en handhaving. Deze medewerkers kunt u bereiken op info@leiderdorp.nl.

Als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze [ontwerp]omgevingsvergunning? Maak dan gerust een afspraak met het cluster Bouwen, wonen en heffingen van de Gemeentewinkel. Dit kan via de website https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraak_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. De Gemeentewinkel is open op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur en werkt alleen op afspraak. Neemt u contact op? Vergeet dan niet het kenmerk GWI/RDA/2017-0220-OG01 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 29 mei 2018

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


Esther Rijnders

Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 11 van 17

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 12 van 17

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

▪ 3332007_1511536780952_papierenformulier	23-11-2017
▪ 3332007_1511536780959_publiceerbareaanvraag	23-11-2017
▪ B.0.01 Situatie A3	23-11-2017
▪ B.0.06 Aanduiding materialen zg gebouw A en B	23-11-2017
▪ B.0.07 Aanduiding materialen vg gebouw A en B	23-11-2017
▪ B.0.08 Totaal overzicht appartementen	23-11-2017
▪ B.A.1.00 Plattegrond begane grond gebouw A	23-11-2017
▪ B.A.1.01 A Plattegrond 1e verdieping gebouw A	16-01-2018
▪ B.A.1.02 A Plattegrond 2e verdieping gebouw A	16-01-2018
▪ B.A.1.03 A Plattegrond 3e verdieping gebouw A	16-01-2018
▪ B.A.1.04 A Plattegrond 4e verdieping gebouw A	16-01-2018
▪ B.A.1.05 Plattegrond dak gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.1.100 Plattegronden appartementen A2 1 : 50	23-11-2017
▪ B.A.2.01 Voorgevel gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.2.02 A Achtergevel gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.2.03 A Zijgevels gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.3.01 Doorsnede A-A gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.3.02 Doorsnede B-B en C-C gebouw A A2 1:100	23-11-2017
▪ B.A.5.00 principedetails A3 1 : 5	23-11-2017
▪ BR.A.1.00 Brandwerende voorzieningen begane grond gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.01 Brandwerende voorzieningen 1e verdieping gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.02 Brandwerende voorzieningen 2e verdieping gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.03 Brandwerende voorzieningen 3e verdieping gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.04 Brandwerende voorzieningen 4e verdieping gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.05 Brandwerende voorzieningen doorsnede A-A gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.1.06 Brandwerende voorzieningen doorsnede B-B en C-C gebouw A	23-11-2017
▪ BR.A.3.000 Plattegronden appartementen oppervlakten A2 1 : 50	23-11-2017
▪ 3332007_1511535539059_UT09290_-R01_-11__-RMP	23-11-2017
▪ 3332007_1511535646512_UT09290_DO-A-Definitief-20171123	23-11-2017
▪ 3332007_1511535701589_UT09290_DO-B-Definitief-20171123	23-11-2017
▪ 3332007_1511535737646_UT09290T-DO-Definitief-20171123	23-11-2017
▪ 3332007_1511535830884_Veldwerk_Leiderdorp	23-11-2017
▪ 3332007_1511535893348_4896_Bouw_besluit_berekeningen	23-11-2017
▪ 3332007_1516109945721_EPC_15632-2-RA-001_jan_2018	16-01-2018
▪ 3332007_1511536309449_Peutz_2017-10-25	23-11-2017
▪ Ruimtelijke onderbouwing, Brittenstein, Leiderdorp	24-01-2018
▪ 3332007_1516110542567_Ako_R16053_2030_Ancoor	16-01-2018
▪ 3332007_1516110123077_174896_Brief_omg_verg_2018-01-16	16-01-2018
▪ 3332007_1511533912361_Machtiging_tot_aanvragen_bouwvergunning	23-11-2017
▪ Brandweer advies	11-01-2018

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 13 van 17

Bijlage 2 Bouwplan

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 14 van 17

**Bijlage 3 Besluit gemeenteraad toevoegen project als categorie waarvoor geen verklaring van geen
bedenkingen is vereist**

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 15 van 17

Bijlage 4 Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 16 van 17

Bijlage 5 Beeldkwaliteitskader

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0220-OG01

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



leiderdorp

Pagina 17 van 17

Bijlage 6 Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Brittenstein