

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 1 van 7

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiderdorp

Aanhef

Van G&S Vastgoed B.V. en namens deze de heer J.B. Jansen, gevestigd Gustav Mahlerlaan 34 te Amsterdam, is op 18 februari 2013 een verzoek ontvangen waarbij om een eerste fase omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een woongebouw en daarbij afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie B, nummer 3685 plaatselijk bekend:

Elisabethhof 1

Afwegingen

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Algemeen

- Overeenkomstig het aanvraagformulier wordt de aanvraag gezien als een aanvraag om een beschikking met betrekking tot de eerste fase;
- De aanvraag heeft overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 7 maart 2013 tot donderdag 18 april 2013 ter inzage gelegen.
- Er zijn geen zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar gemaakt;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)

- *beleid*
Het bouwwerk is in strijd met bestemmingsplan "Elisabethhof" met als bestemming "Maatschappelijke doeleinden" doch kan het college afwijken van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Om mee te kunnen werken aan de uitgebreide procedure, conform artikel 2.12. lid 1 onder a onder 3^o van de Wabo, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Alle verplichte onderdelen voor een goede ruimtelijke beoordeling (beleid, milieu, water, archeologie, ecologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid) zijn goed omschreven en worden onderstaande nader gemotiveerd;

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 2 van 7

- Het voormalig Astellas kantoorgebouw wordt verbouwd tot woongebouw. In het woongebouw worden naar verwachting 51 appartementen gerealiseerd. Op het moment van schrijven van de ruimtelijke onderbouwing is nog geen definitief ontwerp van de verbouwing beschikbaar. Er is in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met een aantal verschillende scenario's. Mogelijkerwijs wordt een deel van de kantoorfunctie (circa 1000m² bvo) behouden en worden er slechts 40 appartementen gerealiseerd. Ook bestaat er de mogelijkheid dat door de optimalisatie van de woningplaattegronden er een aantal meer woningen in het gebouw gerealiseerd kunnen worden (maximaal 58 woningen).
- *Milieu*
In de ruimtelijke onderbouwing zijn de effecten voor de onderdelen milieuzonering, geluid, bodem en externe veiligheid beschreven. De ruimtelijke onderbouwing is ook door de omgevingsdienst West Holland beoordeeld. Vanuit milieuhygiëne zijn voor het plan geen bezwaren tegen het bouwplan.
Omdat op de gevels de geluidsdruk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, is het nodig om voor de omgevingsvergunning een besluit Hogere Waarden te nemen door de omgevingsdienst West-Holland. Dit besluit is een voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning en vormt onderdeel van de onderbouwing van de omgevingsvergunning.
Bij deze beschikking is ook een verantwoording groepsrisico opgenomen. Het toekomstige woongebouw ligt binnen de invloedsszone van de rijksweg A4. Vooral het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg zorgt voor veiligheidsrisico's voor de gebruikers van het woongebouw. De risico's blijven met de realisatie van het woongebouw acceptabel.
- *water*
Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren;
- *archeologie*
De planlocatie is gelegen in een gebied met een middelhoge trefkans. Op terreinen met een middelhoge archeologische trefkans kunnen vindplaatsen in de ondergrond aanwezig zijn, maar zijn deze op basis van bekende archeologische waarnemingen of landschappelijke ondergrond en zonder aanvullend inventariserend onderzoek als archeologisch vrij aan te merken.
Het onderhavige plan heeft betrekking op de verandering van een bestaand gebouw waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Er vinden geen bodemingrepen dieper dan 30 cm plaats en dus is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk;
- *ecologie*
In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid of te verwachten soorten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als een streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Uit het onderzoek is gebleken dat er mogelijk sprake kan zijn van vleermuizen. Om de aanwezigheid hiervan uit te sluiten zal aanvullend onderzoek benodigd zijn. Hieruit zal blijken of er nog een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet moet

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 3 van 7

- worden aangevraagd;
- *verkeer en parkeren*
Het benodigd aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- *economische uitvoerbaarheid*
De economische uitvoerbaarheid is vastgelegd in de besloten exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer/exploitant;
- Het verzoek voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing en derhalve kan medewerking worden verleend aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 februari 2013 hebben wij een aanvraag voor een eerste fase omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Aanvrager bedrijf:
G&S Vastgoed B.V.
Contactpersoon: Dhr. J.B. Jansen
Gustav Mahlerlaan 34
1082 MC Amsterdam
Correspondentieadres:
Postbus 75030
1070 AA Amsterdam

Gemachtigde bedrijf:
LBPSIGHT BV
Contactpersoon: Mevr. M.I. Huizer
Kelvinbaan 40
3439 MT Nieuwegein
Correspondentieadres:
Postbus 1475
3430 BL Nieuwegein

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
De transformatie (verbouwen) van een bedrijfsgebouw naar een woongebouw en daarbij afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening – Afwijken van het bestemmingsplan (Artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 Wabo).

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 4 van 7

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen donderdag 7 maart 2013 en donderdag 18 april 2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wabo, zodat een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op 4 februari 2013 hebben wij van de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp een (ontwerp)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening binnen de gemeente, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

U treft een exemplaar van de verklaring van geen bedenkingen aan in de bijlagen van dit besluit.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 5 van 7

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening dezer gemeente:

Besluiten

Algemeen

A De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken en omschrijving:

- 736529_1361201582776_papierenformulier.pdf met stempeldatum ontvangst 18 februari 2013;
- 736529_1361201582784_publiceerbareaanvraag.pdf met stempeldatum ontvangst 18 februari 2013;
- 736529_1361201002995_machtiging.pdf met stempeldatum ontvangst 18 februari 2013;
- 736529_1361201333125_R072089aa.00002.mhr.ro.pdf met stempeldatum ontvangst 18 februari 2013.

B Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- 1 handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Onderdeel van dit besluit vormen:

- 1 Afwijken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3).

C Aan de beschikking de voorwaarde te verbinden dat er geen gebruik van de vergunning gemaakt mag worden voordat een beschikking met betrekking tot de tweede fase is verleend;

D Het besluit waarbij de vergunning met betrekking tot de eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om een beschikking met betrekking tot de tweede fase is ingediend;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)

E Aan de vergunning de voorwaarde te verbinden dat er aanvullend onderzoek naar het mogelijke verblijf van vleermuizen in het pand wordt uitgevoerd. Indien uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring van de habitat, is er mogelijk ontheffing nodig in het kader van de "Flora- en faunawet". Tevens mag in dat geval niet eerder van de omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt voordat deze ontheffing is verleend;

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 6 van 7

Nadere informatie

Indien u vragen heeft naar aanleiding van dit ontwerpbesluit, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Gemeentewinkel, cluster bouwen, wonen en heffingen. Deze afdeling is op werkdagen van 08.30 uur tot 12.30 uur voor het publiek geopend. Telefonisch is de afdeling te bereiken onder het bovenstaande telefoonnummer. Uw contactpersoon is Rogier de Smit. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk 2013-0018-O101 te vermelden.

Leiderdorp, 7 mei 2013

Namens burgemeester en wethouders,


Esther Rijnders

coördinator gemeentewinkel

OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase

No. 2013-0018-O101

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

Gemeente
Leiderdorp



Pagina 7 van 7

Omschrijving			Bedrag
Artikel	Gemeentelijke leges bouwaanvraag		
2.3.3.3	Leges buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3)	€	2.441,57
2.4.1	Vermindering leges conceptaanvraag dossiernr. 2012-0204-CG01	€	-478,74
Totaal			€ 1.962,83

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank in Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. 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 het besluit niet. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank in Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.5 lid 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot de eerste fase indien niet uiterlijk twee jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de vergunning met betrekking tot de tweede fase en met betrekking tot de eerste en tweede fase indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

