

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 2018-0082-OG01**

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



leiderdorp
Pagina 1 van 7

Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U heeft namens Stichting Philadelphia Zorg op 30 april 2018 een omgevingsvergunning (fase 1) aangevraagd voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Schansen e.o.". De omgevingsvergunning heeft betrekking op de uitbreiding van een zorgcomplex met 2 zorgwoningen voor 18 cliënten en een ruimte voor dagbesteding aan de Wilddreef.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp verleent u deze omgevingsvergunning. 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 de omgevingsvergunning verleent. Tot slot vindt u informatie over de procedure die is gevolgd en een juridische toelichting op het besluit (de afwegingen). In bijlage 1 bij deze vergunning leest u nog op welke documenten dit besluit mede gebaseerd is.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie A nummer 10196, gelegen aan de Wilddreef. 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 30 april 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.
- 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.



* Z O 1 9 3 2 C C 6 3 2 *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0082-OG01

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



leiderdorp

Pagina 2 van 7

- 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 2) 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 aangewezen categorie waardoor voor deze aanvraag de gemeenteraad niet meer om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

C Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Bestemmingsplantoets

- De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van het bestaande zorgcomplex met 2 zorgwoningen voor 18 cliënten en een nieuwe ruimte voor dagbesteding.
- 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 uitbreiding met 2 zorgwoningen voor 18 cliënten past niet in het geldende bestemmingsplan, omdat deze in de bestemming "Groen" is gesitueerd. De ruimte voor dagbesteding is binnen de bestemming "Maatschappelijk" gesitueerd, maar niet geheel passend binnen het daarin opgenomen bouwvlak. De ruimte voor dagbesteding is daarmee in strijd met de bouwvoorschriften. 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0082-OG01

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



leiderdorp

Pagina 3 van 7

- 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.
- Op 14 juni 2018 is besloten dat op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor de realisatie van dit project geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 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. Een aantal opmerkingen heeft geleid tot aanpassing van het plan (o.a. toepassen van een groen dak).
- Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gepleegd met de overlegpartners. De ruimtelijke onderbouwing en het plan zijn toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. Hierbij is de mogelijkheid geboden om te reageren op het plan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland wijst in zijn brief van 6 juni 2018 op meldingen die voor bepaalde werken gedaan moeten worden en op een vergunning die nog moeten worden aangevraagd. Tevens adviseert het Hoogheemraadschap om rekening te houden met de stijghoogtes van het oppervlaktewater ten opzichte van de vloerpeilen van de functies op de begane grond.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van donderdag 24 mei tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Wie dat wilde kon binnen deze periode van zes weken een zienswijze indienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

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 op 6 juni 2018 een exploitatieovereenkomst 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.

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 2018-0082-OG01**

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



leiderdorp

Pagina 4 van 7

Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbesluit is een ambtelijke wijziging doorgevoerd. De wijziging betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in onderdeel D van deze omgevingsvergunning ten behoeve van het waarborgen van de landschappelijke inpassing van het te realiseren gebouw.

D Voorwaarden voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo verbonden om te waarborgen dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De voorschriften maken deel uit van deze omgevingsvergunning. Een handelen in strijd met de voorschriften wordt aangemerkt als een gebruik strijdig handelen met deze omgevingsvergunning.

D1. Verplichting tot realisatie van een groen dak en daktuin

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het te realiseren gebouw dienen een groen dak en daktuin te worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze ruimtelijke inpassingsmaatregel dient te worden voldaan aan de volgende bepalingen:

a. vergunninghouder is verplicht de ruimtelijke inpassingsmaatregel bestaande uit de realisatie van een groen dak en daktuin, zoals geduid op de tekening "plattegrond dakaanzicht woongebouwen; bladnummer do-002-003", te realiseren;

Onder een groen dak wordt ten aanzien van de te treffen maatregel verstaan: dak of dakvlak met een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten, zoals sedum, mossen of grassen. Het 'groen' van het groene dak heeft betrekking op de organische dakbedekking (de natuurlijke begroeiing) en dus niet zozeer op de kleur van de begroeiing. Onder een daktuin wordt ten aanzien van de te treffen maatregel verstaan: dakterras voorzien van struiken en/of bomen, waarbij de totale oppervlakte aan plant- en of boomvakken tenminste de omvang heeft van de op tekening "plattegrond dakaanzicht woongebouwen; bladnummer do-002-003" geduide groenvakken;

b. door middel van een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren schriftelijke opleveringsrapportage dient aan het college van burgemeester en wethouders te worden aangetoond dat de ruimtelijke inpassingsmaatregel zoals beschreven in lid a is uitgevoerd.

c. aan het bepaalde in lid a en b dient te zijn voldaan voorafgaande aan de ingebruikname van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de getroffen maatregel in stand gehouden dient te worden.

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 kan gestuurd worden naar de 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

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 2018-0082-OG01**

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



leiderdorp

Pagina 5 van 7

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 u vragen heeft

Heeft u nog vragen over deze omgevingsvergunning? Maak dan gerust een afspraak met het Resultaatteam Bouwen en Wonen. Dit kan via https://gemeentewinkel.leiderdorp.nl/afspraken_maken of door te bellen naar 071 545 85 00. De Gemeentewinkel is open op werkdagen tussen 8.30 en 12.30 uur en werkt alleen op afspraak. Neemt u contact op? Vergeet dan niet het kenmerk GWI/SGR/2018-0082-OG01 en zaaknummer Z/18/062030 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp, 18 juli 2018

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

OMGEVINGSVERGUNNING**No. 2018-0082-OG01**

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



leiderdorp

Pagina 6 van 7

Bijlage 1 Stukken waarop dit besluit is gebaseerd

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

- Formulier 3641183_1525092629190_publiceerbareaanvraag
- Tekening 46251110TO-101.dwg-001
- Tekening 3641183_1525092101265_46251100DO-001-001
- Tekening 3641183_1525092125773_46251100DO-002-001
- Tekening 3641183_1525092151944_46251100DO-002-002
- Tekening 3641183_1525092169189_46251100DO-002-003
- Tekening 3641183_1525092194625_46251100DO-002-004
- Tekening 3641183_1525092336574_46251100DO-003-001
- Tekening 3641183_1525092353217_46251100DO-004-001
- 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 wegverkeerslawaai, ANCOOR, projectnummer 16226
 - Bijlage 3: Quick scan natuurtoets, Ecogroen, projectcode 17-123
 - Bijlage 4: Vleermuisonderzoek, Ecogroen, kenmerk 17-123
 - Bijlage 5: Aerijsberekening, Ecogroen, kenmerk 18-123AE
 - Bijlage 6: Archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 5896
 - Bijlage 7: Groentoets, Pius Floris, projectnummer PFBV17.HO.030
 - Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan appartementen
 - Bijlage 9: Bezonningsstudie, inbo, p11238
 - Bijlage 10: Parkeerbalans, update 1 februari 2018
 - Bijlage 11: Beeldkwaliteitplan Philadelphia

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2018-0082-OG01

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



leiderdorp

Pagina 7 van 7

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