

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp
Pagina 1 van 8

Ontwerp Besluit burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp

U, Engeldaal Ontwikkeling B.V. en namens deze mevrouw M. van den Broek, gevestigd aan de Computerweg 4 te UTRECHT, heeft op 25 januari 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan De Baanderij voor de realisatie van een appartementencomplex met ca. 139 appartementen en 42 eengezinswoningen op het adres Leidsedreef 4 t/m 6 (definitieve adressering nader te bepalen).

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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo).

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 het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, sectie A, nummers 8660, 8661 en 8662, plaatselijk bekend als Leidsedreef 4 t/m 6. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

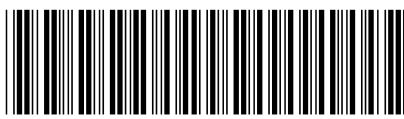
Onderdeel van dit besluit vormen:

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 25 januari 2017 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.



* Z O O F 2 8 0 9 9 6 2 *

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 2 van 8

- 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 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.
- Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen. In de periode van xxxxx tot en met xxxxx heeft het ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. Hiermee is wie dat wilde in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruikgemaakt.

C Afwegingen waarop dit besluit is gebaseerd

Bestemmingsplantoets

- De aanvraag heeft betrekking op het ontwikkelen van een woongebied en het bouwen van ca. 139 appartementen en 42 eengezinswoningen;
- Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan De Baanderij;
- De gronden waar de ontwikkeling op is geprojecteerd zijn bestemd als “Bedrijventerrein” (artikel 3) met als nadere aanduiding “maatschappelijk” (ma). Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan en tevens maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn in de begrippenlijst gedefinieerd als “educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”. Het realiseren van woningen aan de Leidsedreef 4-6 is in strijd met deze gebruiksomschrijving en het bouwvolume overschrijdt de in het bestemmingsplan opgenomen maximum bouwhoogte.
- Het bestemmingsplan zelf kent geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden, waarmee dit project mogelijk kan worden gemaakt, derhalve is omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo vereist.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 3 van 8

Afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Op basis van de volgende punten is besloten dat de omgevingsvergunning kan worden verleend:

- De aanvraag heeft betrekking het bouwen van ca. 139 appartementen en 42 eengezinswoningen in verband met de ontwikkeling van een woongebied en een woontoren. Onderdeel van het project zijn het realiseren van openbaar gebied, bestaande uit onder meer wegen, paden, waterpartijen, parkeervoorzieningen, verlichting, rioleringswerken en groenvoorzieningen.
- De aanvraag is ten aanzien van het realiseren van woningen en het overschrijven van de toegestane bouwhoogten in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan De Baanderij.

Afwijkingsmogelijkheden

- In het geldende bestemmingsplan De Baanderij zijn geen regels opgenomen om woningen te kunnen 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. Het bouwen van meerdere nieuwe hoofdgebouwen 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 (2753271_1492761434657_20170420_ROB_Leidsedreef_4-6.pdf) waarin wordt ingegaan op het vigerende Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en alle 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 onderstaande onderwerpen wordt specifiek op de betrokken belangen ingegaan.

Schaduwghinder

- Voor zover de ontwikkeling afbreuk doet aan het woongenot op naburige percelen is beoordeeld of hierbij onevenredige hinder door schaduwwerking ontstaat. Voor de aanvaardbaarheid van schaduwghinder heeft de raad bij het besluit om dit project als categorie toe te voegen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist aansluiting gezocht bij de door TNO gehanteerde normen. De door de raad gehanteerde criteria voor de beoordeling van schaduwghinder worden ook door het college van burgemeester en wethouders onderschreven in de beoordeling of deze omgevingsvergunning kan worden verleend.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 4 van 8

- Hierbij wordt in overweging genomen dat door de realisatie van het plan, in vergelijking met de bestaande situatie, in de winter, lente en de herfst gedurende een korte tijd op de dag door de toren schaduwhinder zal ontstaan op een aantal bestaande woningen gelegen tegenover het plangebied. Voor deze woningen is op het kwartier nauwkeurig een impactstudie gedaan. De situatie in de zomer verandert nagenoeg niet.
- Aan de "strengere" TNO-norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend) vereist in de periode 21 januari tot en met 22 november wordt voldaan. De mate van schaduwhinder die ontstaat op naburige percelen wordt aanvaardbaar geacht.

Geluidhinder

- In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht naar het mogelijk optreden van geluidhinder. Uit het akoestisch rapport 'Nieuwbouw woningen Leidsedreef 4-6, te Leiderdorp', d.d. maart 2017, dat is opgesteld door Mobius Consult B.V. blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd door maatregelen te treffen. 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 besluit hogere grenswaarden genomen. Dit (ontwerp)besluit is bij deze omgevingsvergunning als bijlage opgenomen. De voorbereidingsprocedure voor dit hogere grenswaardebesluit loopt parallel aan de voorbereidingsprocedure van deze omgevingsvergunning.
- Om de te treffen maatregelen ter voorkoming van geluidhinder planologisch zeker te stellen zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Windhinder

- De mate van wind bepaalt mede of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken.
- Uit de berekeningen blijkt dat op twee plaatsen in het plangebied windgevaar optreedt; aan de noordzijde van blok C en aan de noordoostzijde van blok B. Door stroomopwaarts maatregelen te treffen in de vorm van bomen en struiken zal de wind erachter afnemen en zal het windgevaar op de rode vlekken voorkomen worden. De bomen en struiken dienen in de gehele straat te worden aangebracht.
- Voor de balkons in het plangebied geldt het criterium windcomfort. Uit de berekeningen blijkt dat op de meeste balkons een goed windcomfort heerst. Bij enkele balkons wordt geadviseerd om dichte borstweringen aan te brengen. Deze worden sowieso toegepast in verband met geluid van de omringende wegen.
- Om de te treffen maatregelen ter voorkoming van windhinder planologisch zeker te stellen zijn voorschriften als bedoeld in artikel 2.22 lid 2 van de Wabo als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 5 van 8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Ter voldoening aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gepleegd met de overlegpartners. De concept ruimtelijke onderbouwing en het plan zijn op 8 februari 2017 toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. Hierbij is de mogelijkheid geboden om binnen drie weken te reageren op het plan. Het plan schaadt geen belangen van de 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 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 12 december 2016 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 windhinder

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de toe te passen maatregelen ter voorkoming van windhinder, welke zijn opgenomen in het rapport 'Windhinderonderzoek 2016023-10b', d.d. 13 april 2017, dat is opgesteld door Blonk Advies B.V. (bijlage bij deze omgevingsvergunning), dienen te zijn uitgevoerd vóór ingebruikname en dienen in stand gehouden te blijven;
- b de maatregelen genoemd in lid a kunnen tevens uit andere doeltreffende maatregelen ter voorkoming van windhinder bestaan welke hieraan minimaal gelijkwaardig zijn, dit ter beoordeling aan het college van burgemeester en wethouders;
- 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 genoemd in lid a en/of b zijn uitgevoerd.

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp
Pagina 6 van 8

D.2 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 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.

Dit besluit ligt vanaf donderdag 27 april 2017 ter inzage

Uw aanvraag en dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken leggen wij ter inzage met ingang van donderdag 27 april 2017. Wie dat wil kan binnen zes weken vanaf deze dag zienswijzen indienen over de ontwerpbeschikking en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven of moet u gegevens aanleveren? Stuur dan een e-mail aan Richard de Graaf en Nelson Koots 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/RDS/2017-0010-OG01 en zaaknummer Z/17/041133 te vermelden. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Leiderdorp,

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Esther Rijnders
Programmamanager en adjunct gemeentesecretaris

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 7 van 8

Bijlage 1 Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

- 2753271_1485359088357_publiceerbareaanvraag - bouwen van ca. 139 appartementen en 42 eengezinswo.pdf met stempeldatum ontvangst op 25 januari 2017;
- 2753271_1492761434657_20170420_ROB_Leidsedreef_4-6.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761707939_1_Tekeningen_plan.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761774723_2_Tabel_toetsing_RBDS.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761796604_3_Beeldkwaliteitsplan.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761828350_4_Bodemonderzoek_actualisatie_april_2016.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761872694_5_Asbestonderzoek_Leidsedreef4-gebouw4.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761908661_6_Asbestonderzoek_Leidsedreef4_gebouw5.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761935890_7_Asbestonderzoek_Leidsedreef4_gebouw6.PDF met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492761960754_8_Akoestisch_onderzoek.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762003695_9_Aanvullend_akoestisch_onderzoek.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762146496_10_berekening_hogedrukaardgasleidingen.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762190611_11_Notitie_verantwoordingsplicht.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762217449_12_Ecologische_quickscan.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762244135_13_Aanvullend_onderzoek_vleermuizen.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762280404_14_Archeologisch_bureau_en_veldonderzoek.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762320994_15_Bezonningsstudie.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762344532_16_Bijlage_bij_Bezonningsstudie.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762369315_17_Indicatieve_windhinderstudie.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;
- 2753271_1492762399299_18_Rapportage_windonderzoek.pdf met stempeldatum ontvangst op 24 april 2017;

OMGEVINGSVERGUNNING

No. 2017-0010-OG01

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



leiderdorp

Pagina 8 van 8

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

ONTWERP

Registratienr.: Z/16/037825/72696

Agendapunt 11

2016

Raadsbesluit

Afdeling: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 2 november 2016

Onderwerp: Ontwikkeling ROC locatie,
Leidsedreef, categorie vvgb



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 15 november 2016 , nr. Z/16/037825/72691;

gezien het advies van het Politiek forum van 6 december 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. Akkoord te gaan met de ontwikkeling van een woongebied met circa 180 woningen aan de Leidsedreef 4-5 conform het stedenbouwkundig plan d.d. 27 oktober 2016 (bijlage 1).
2. De ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1 toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van uw raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959.
3. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) voor de ontwikkeling vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor dit project.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Registratienr.: Z/16/037825/72696

Agendapunt

2016

Raadsbesluit

Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 12 december 2016,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

mevrouw J.C. Zantingh

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing as a cursive script.

mevrouw L.M. Driessen-Jansen