



Leiden

VORM Ontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer N.E.J. - Smook
Veerweg 165
3351 HC Papendrecht

Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	www.leiden.nl/contact
Website	www.leiden.nl/gemeente

Datum	7 oktober 2024
Ons kenmerk	Z/23/3618107 / 7896887
Onderwerp	Ontwerpbesluit Lammenschansweg
Binnenkomst	22 december 2023

Contactpersoon	Dhr. Kraan
Telefoonnummer	06-40466190
Verzonden	7 oktober 2024

Geachte heer Smook,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie: hoek Lammenschansweg / Lorentzkade voor het realiseren van 70 nieuwe woningen.

Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een bouwwerk te slopen.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden:

<https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw N. Visser (06 – 285 13 150) of N.Visser@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien 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, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

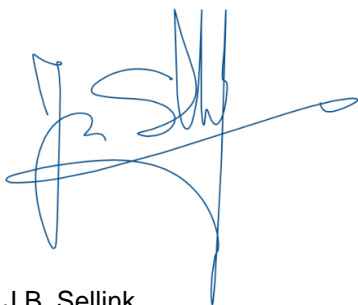
Overige vergunningen

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



J.B. Sellink
Manager vergunningen



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

VORM Ontwikkeling B.V.

adres:

Veerweg 165

postcode en woonplaats:

3351 HC Papendrecht

ingekomen op:

22 december 2023

geregistreerd onder nummer

Z/23/3618107

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de nieuwbouw van 70 nieuwe woningen voor de locatie hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een bouwwerk te slopen.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend:

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

ten aanzien van de activiteit bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' van kracht. Het plan ligt op gronden met de bestemmingen woondoeleinden (artikel 9), groenvoorzieningen, verblijfsgebied en tuin (artikel 24), Maatschappelijke doeleinden, woondoeleinden en gemengde doeleinden (artikel 24). Tevens zijn de aanduidingen ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.' (artikel 24), beschermd Stadsgezicht (artikel 25) en heeft het terrein een 'Middelhoge Archeologische Waarde' (artikel 27). Watercompensatie (Artikel 24 i jo. Artikel 28).

Verder is het bestemmingsplan 'Archeologie' van toepassing op deze locatie met 'Waarde – Archeologie 6'. Daarnaast gelden de parapluherziening 'Fietsparkeren en het parapluplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'.

De ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan omdat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak, de bouwhoogte niet voldoet en de woningen niet passend zijn binnen de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden, woondoeleinden en gemengde doeleinden' en 'Groenvoorzieningen, verblijfsgebied en tuin'.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning 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. Uw aanvraag voldoet aan deze regels en wij hebben besloten medewerking te verlenen omdat:

De ontwikkeling betreft het bouwen van 70 nieuwe woningen. De locatie is gelegen op de hoek Lammenschansweg / Lorentzkade. Dit betreft een zichtlocatie vanwege de ligging aan de Lammenschansweg.

De huidige bebouwing bestaat uit een voormalig schoolgebouw en een bijbehorende gymzaal. Deze gebouwen zijn opgesteld in een L-structuur. Beide gebouwen zijn in 1958 gebouwd en waren onderdeel van het Rooms-Katholiek Bijzonder Lager Onderwijs voor meisjes. De gebouwen hebben geen monumentale waarden, wel ligt deze locatie binnen beschermd stadsgezicht 'Zuidelijke Schil'. Vanwege de prominente ligging van de projectlocatie aan de Lammenschansweg, ook een stedelijke invalsroute, is het belangrijk dat het plan goed wordt ingepast in de bestaande waardevolle omgeving. De architectuur moet dan ook van hoge kwaliteit zijn.

Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 24 sociale huurwoningen;
- 36 seniorenkoopappartementen;
- 10 eengezinswoningen.

Deze woningen worden teruggeplaatst in de L-structuur zoals ook bij de bestaande bebouwing het geval is. Bij de ontwikkeling is in het bijzonder aandacht voor de bouw van seniorenwoningen. Hier is grote vraag naar in Leiden. Verder komt er een groene binnenplaats en wordt parkeren opgelost onder het appartementengebouw.

Op de projectlocatie ligt ook een deel van de omgevingsvergunning Zoeterwoudsesingel 33-34. Deze omgevingsvergunning heeft onder andere het parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen op het binnenterrein mogelijk gemaakt en de nieuwe in-/uitrit vanaf deze parkeerplaats naar de Lammenschansweg.

Voor deze vergunning is geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in art. 2.27 Wabo vereist. Op basis van art. 6.5 Bor, lid 3 heeft de gemeenteraad van Leiden een 'VVGB lijst' opgesteld met categorieën gevallen waarvoor géén VVGB nodig is. Voorliggend plan voldoet aan artikel 1, lid 9 van de VVGB lijst 2020. Op basis van dit artikel hoeft het college van B&W geen verklaring van geen bedenkingen op te halen bij de gemeenteraad als een ontwikkeling voldoet aan een eerder door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU). Het college van B&W acht voorliggend plan passend binnen de eerder vastgestelde NvU kaders. Het college is daarmee bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen zonder VVGB.

Voor deze ontwikkeling is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Hierin zijn de volgende afwegingen gemaakt om medewerking te verlenen aan dit plan:

Mobiliteit

Voor deze ontwikkeling worden voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 41 parkeerplaatsen aangelegd in een parkeergarage onder het appartementengebouw. Hiervan zijn er 35 parkeerplaatsen voor bewoners en 6 voor bezoekers. Voor bewoners komt er een fietsparkeergarage met 173 plekken en voor bezoekers komen fietsparkeerplaatsen in de buitenruimte met 30 fietsparkeerplaatsen. Er is onderzoek gedaan naar het effect van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling. Daaruit blijkt dat al met al de verkeerstoename gering blijft op een kruispunt dat nog voldoende restcapaciteit heeft.

Stedenbouw

De ontwikkeling is akkoord als er ook in de uitvoeringsfase wordt voldaan aan de Nota van Uitgangspunten op de volgende onderdelen:

- garantie van openbaarheid van het binnenterrein;
- garantie van het realiseren van een wandelroute vanuit het binnenterrein met een aansluiting op de bestaande wandelroute langs het woonzorgcentrum;
- dat het plan, inclusief de muurtjes voor de voortuinen binnen de kavel worden gerealiseerd.

Erfgoed

Vanuit Erfgoed is er akkoord op dit plan. Het volume is gewijzigd ten opzichte van de NvU. De kap is opgedeeld in twee kappen met een tussendeel. Hierdoor is de structuur goed zichtbaar, en sluiten de kappen qua vorm aan bij de historische hoge kappen in de Zuidelijke Schil. Dit zorgt ook voor een voorkant richting Lammenschansweg en een voorkant richting het binnengebied. Het niet doorzetten van de U vorm heeft tot voordeel dat er meer verbinding kan worden gelegd met de huidige wandelroute. In plaats van de insprong in het volume, is de kap doorgetrokken en zijn er twee dwarsvolumes geplaatst die het hogere bouwdeel insluiten. Hier wordt enigszins de referentie met het Lidwinahuis gemaakt. De rij eengezinswoningen voegt zich goed in het historische straatbeeld.

Binnen de architectuur in de Zuidelijke Schil zijn loggia's ongebruikelijke elementen. Als er buitenruimtes aan de straatzijde zijn, zijn deze zorgvuldig ontworpen en maken onderdeel uit van de gehele vormgeving. De voorgestelde loggia's zijn, doordat deze zijn afgeschermd met glas, geïntegreerd in de architectuur. Daardoor zijn ze voorstelbaar. De detaillering en materialisering is van groot belang voor de uitstraling van deze nieuwbouw. Deze punten zijn meegegeven aan de WML en die zijn akkoord gegaan met het plan.

Ecologie

Vanuit Ecologie is er akkoord op dit plan. Het ecologisch aspect is voldoende onderbouwd in de Goede Ruimtelijke Onderbouwing. Verder is er bij het plan een 'puntensysteem natuurinclusief bouwen' toegevoegd. De maatregelen die in dit document worden genoemd worden ook als zodanig ontworpen en ingericht.

Klimaatadaptatie

Vanuit klimaatadaptatie is er akkoord op dit plan. In het projectgebied wordt een krattensysteem toegepast om wateroverlast tegen te gaan. Dit is conform de 'Watertoets Lorentzhof', bijlage 11. Een beheerplan wordt nog door de aanvrager opgesteld en aan de gemeente geleverd.

Wonen

Het plan ligt in de Burgemeesters- en Professorenwijk. Een wijk met veel oudere bewoners in relatief grote woningen. Veel van deze bewoners hebben een wens om kleiner en levensloopbestendig te wonen in groepsverband. Zij hebben zich georganiseerd in de Stichting Woongroep Ouderen ProfBurgwijk. Met dit plan worden 70 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit is in brede zin een positieve ontwikkeling, gelet op het tekort aan voldoende goede woningen. Maar ook de veelzijdigheid van 24 sociale huurwoningen die door een corporatie worden verhuurd, 36 koopwoningen voor een geclusterde woonvorm voor ouderen (voor de Stichting Woongroep Ouderen ProfBurgwijk) en 10 eengezinswoningen, levert een grote bijdrage aan de wijk en de stad. De woningen hebben voldoende gebruiksoppervlakte. Er is ook genoeg gezamenlijke buitenruimte.

De integrale afweging van dit initiatief is na bovenstaande beoordeling positief. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Leiden. Het plan bevordert ook sociale mobiliteit in de lokale Leidse woningmarkt door woningen te leveren voor een

doelgroep die nu te groot voor gemak woont en graag kleiner maar in de buurt wilt verhuizen. Er zijn voldoende maatregelen genomen om het plan passend te maken in het beschermd stadsgezicht. Ook de parkeer- en verkeersafwikkelingssituatie is voldoende geborgd en veilig. De gemeente oordeelt de ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wel geeft de gemeente in de vergunning een tweetal randvoorwaarden mee.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2014 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 13 maart 2024 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader	: welstandsnota Leiden
Gebied	: 2C behoud
Advies	: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Motivering

De commissie spreekt nogmaals haar waardering uit voor het plan. Het nu ingediende plan is uitgewerkt in lijn met het in vooroverleg positief beoordeelde plan.

Aan de in het vooroverleg gemaakte opmerkingen ter verdere verbetering is in de uitwerking van zowel de bebouwing als de buitenruimte, in ruime mate tegemoetgekomen. Hierdoor is op deze locatie een kwalitatief hoogwaardig plan ontstaan, dat zich goed voegt in de historische omgeving.

Het advies in vooroverleg van 06-12-2023 luidde:

De architect presenteert een aangepast plan (Presentatie welstand - 6 december 2023). De volgende punten zijn besproken:

- De indeling van het binnengebied waarbij de entree van de parkeergarage is verschoven levert wat minder verharding en een eenvoudiger plattegrond op. Deze aanpassing is een verbetering.*
- De gevelindeling van de eengezinswoningen is met de enkele erkers en het daarop aangepaste ontwerp van de verdieping sterk verbeterd.*
- Het verlagen van de forse kap is begrijpelijk en op zichzelf niet bezwaarlijk. De verhouding tussen de hoogte van de kap en de hoogte van de dakkapellen is wel problematisch. De dakkapellen zijn hierdoor onvoldoende ondergeschikt aan de kap en daardoor niet meer passend. Dit moet verbeterd worden. Geadviseerd wordt de dakkapellen lager en smaller te maken.*
- Het verhogen van de gootlijn van de dwarskap waardoor deze los staat van de langskap geeft een helder beeld. De dakkapellen zijn op die hooggelegen positie dominant over de langskap. Dit is niet passend.*
- De vormgeving van het entreegebied op de hoek is verbeterd en voegt zich op een rustige manier in het totaalbeeld. Wel is de forse betonrand ter plaatse van de eerste verdiepingvloer storend in beeld. Geadviseerd wordt deze verder terug te leggen, slanker vorm te geven en eventueel een terughoudende kleurstelling te geven. Hierdoor zullen de gevelopeningen rijziger tonen.*

- Met betrekking tot het (gedeeltelijk) dichtzetten van de buitenruimtes aan de Lammenschansweg wordt opgemerkt of de buitenruimtes in dat geval niet beter getransformeerd kunnen worden naar erkers, passend bij deze architectuur.
- In de gevels vallen de verschillende diktes van de betonbanden en lateien op. In de vorige plannen waren de dikteverschillen minder groot, waardoor een evenwichtiger beeld ontstond. Gevraagd wordt dit aan te passen.
- De teksten bij de details geven aan dat er betonpannen en plaatmateriaal wordt toegepast. De architect geeft aan dat dit niet correct is. Keramische pannen en hout zijn de toe te passen materialen. De betreffende teksten zullen worden aangepast.

Het advies van 02-08-2023 luidde:

Naar aanleiding van de bespreking op 19-07-2023 is het plan op een aantal punten gewijzigd en weer verbeterd. De commissie spreekt hiervoor nogmaals haar waardering uit en ziet ondanks dat nog mogelijkheden tot verbetering.

Het bouwvolume loopt inclusief de kap ter plaatse van de knik door. De entree is verbijzonderd door de gevel over twee lagen wat naar voren te plaatsen. Het aanpassen van de knik met de doorlopende kappen wordt door de commissie positief gewaardeerd. Het kunstwerk aan de gevel krijgt op de voorgestelde wijze ook een vanzelfsprekende plaats in het gevelvlak. De commissie plaatst echter vraagtekens bij de daarboven verbrede dakgoot met kolommen waardoor een overdekte buitenruimte is ontstaan. Door deze toevoeging, de horizontale banden van de gemetselde kolommen, de zichtbare betonconstructie, de hekwerken en de forse gevelopeningen is het entreegebied een wat vreemd element in de architectuur van het blok geworden. Gesuggereerd wordt dit deel wat meer in lijn met de metselwerkarchitectuur van het complex te ontwerpen zonder de verbrede goot met kolommen. Het naar voren plaatsen van de volumes met dwarskap aan weerszijden van dit geknikte volume is een sterke verbetering. De gangen zijn op de kopgevels iets verlengd zodat op de kopgevels erkers ontstaan. Dit verbetert de kwaliteit van de ontsluitingen en de kopgevels. Bij de zuidelijke kopgevel is het beter de erker onder de goot te beëindigen.

Wat betreft de architectonische uitwerking wordt opgemerkt dat de gevels langs de Lammenschansweg nog wat erg projectmatig ogen. Een gevelritmiek waarin de woningen wat meer te onderscheiden zijn en wat meer verbijzonderingen in het metselwerk zijn welkom in deze omgeving.

Aandacht in de buitenruimte wordt gevraagd voor

- De inrichting van het gebied, met aandacht voor privacy waar dat vanwege de woonfunctie gewenst is.
- De tuinmuurtjes bij de doorgangen naar het binnengebied
- De begrenzing met de bestaande bebouwing
- Het zoveel mogelijk inkaderen van de parkeervoorzieningen en deze zoveel mogelijk van het buitenterrein weglaten.
- De kavel van de meest noordelijke woning is in verhouding erg klein, zeker wanneer hier nog een berging moet komen.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning, onder het stellen van voorwaarden, voor deze activiteit kan worden verleend.

ten aanzien van het slopen in een beschermd stadsgezicht.

De aanvraag ziet op het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder h is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Op grond van artikel 2.16 Wabo kunnen wij de vergunning weigeren indien niet aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Het is naar ons oordeel aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd, aangezien met deze vergunning tevens de vergunning wordt verleend voor het bouwen van 70 woningen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen de locatie hoek Lammenschansweg / Lorentzkade voor het realiseren van 70 nieuwe woningen. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een bouwwerk te slopen.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend. U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn.
 - a. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, waaronder de gewichts- en stabiliteitsberekeningen, sterkteberekeningen, wapeningsberekeningen en constructieve uitwerking van stukken derden/leveranciers zoals vloeren, gevels, palen etc.;
 - b. De verantwoording van de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een inpandige brand;
- Een beheerplan voor de watermaatregelen in het plan

De stukken moeten zijn goedgekeurd voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen.

Locatie

De vergunning wordt verleend voor de locatie: hoek Lammenschansweg / Lorentzkade.

Bijgevoegde documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- 001 -publiceerbareaanvraag
- 002 - situatie bestaand
- 003 - situatie sloopwerk
- 004 - bestaand versus nieuw
- 005 - situatie nieuw begane grond
- 006 - situatie nieuw dakaanzicht
- 007 - situatie terreinindeling
- 008 - gevel straatzijde
- 009 - kleur en afwerkstaat
- 010 - toetsing V&G onderhoud
- 011 - appartementen plattegrond kelder schaal 1:200
- 012 - appartementen plattegrond kelder schaal 1:100
- 013 - appartementen plattegrond begane grond schaal 1:200
- 014 - appartementen plattegrond begane grond schaal 1:100
- 015 - appartementen plattegrond eerste verdieping schaal 1:200
- 016 - appartementen plattegrond eerste verdieping schaal 1:100
- 017 - appartementen plattegrond tweede verdieping schaal 1:200
- 018 - appartementen plattegrond tweede verdieping schaal 1:100
- 019 - appartementen plattegrond derde verdieping schaal 1:200
- 020 - appartementen plattegrond derde verdieping schaal 1:100
- 021 - appartementen plattegrond vierde verdieping schaal 1:200
- 022 - appartementen plattegrond vierde verdieping schaal 1:100
- 023 - appartementen plattegrond dak schaal 1:200
- 023 - appartementen plattegrond dak schaal 1:100
- 024 - doorsnede 201 tm 204
- 024.1 - doorsnede 205 tm 206
- 025 - gevelaanzichten appartementen zuid /noord / west
- 026 - gevelaanzichten appartementen noord / oost
- 027 - voorgevel optie A en B, akoestische voorzieningen
- 029 - principe details
- 030 - uitgangspunten parkeren
- 031 - typologie appartementen
- 032 - bruto vloeroppervlakte
- 033 - gebruiksoppervlakte
- 034 - verblijfsgebieden
- 035 - brandveiligheid
- 036 - principedetails

- 037 - tekeningenset
- 038 - overzicht plattegronden blok A en B
- 039 - overzicht gevels blok A en B
- 040 - overzicht woningen type A
- 041 - overzicht woningen type B
- 050 - impressies.pdf
- 051 - presentatie welstand 5 juli 2023
- 052 - presentatie welstand 19 juli 2023
- 053 - presentatie welstand 2 augustus 2023
- 054 - update presentatie welstand 2 augustus 2023
- 055 - ontwerp buitenruimte
- 101 - rapportage brandveiligheid
- 102 - rapportage brandveiligheid bijlage 1 / brandveiligheid
- 103 - rapportage brandveiligheid bijlage 2 / brandoverslagberekeningen
- 104 - rapportage brandveiligheid bijlage 3 / bereikbaarheid brandweer
- 105 - rapportage brandveiligheid bijlage 4A / testrapporten mechanische terugslagklep
- 106 - rapportage brandveiligheid bijlage 4B / testrapporten mechanische terugslagklep
- 107 - rapportage brandveiligheid bijlage 4C / testrapporten mechanische terugslagklep
- 201 - rapportage_bouwbesluit
- 202 - rapportage bouwbesluit bijlage 1.1 / geluidwering gevels (overzicht)
- 203 - rapportage bouwbesluit bijlage 1.2 / geluidwering gevels (berekeningen)
- 204 - rapportage bouwbesluit bijlage 1.3 / nagalmtijd (overzicht)
- 205 - rapportage bouwbesluit bijlage 1.4 / nagalmtijd (berekeningen)
- 206 - rapportage bouwbesluit bijlage 1.5 / akoestisch onderzoek RS akoestiek
- 207 - rapportage bouwbesluit bijlage 2.1 / daglicht, (spui)ventilatie en beoordeling VG/VR
- 208 - rapportage bouwbesluit bijlage 2.2 / ventilatie algemene ruimten
- 210 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.2 / beng appartementen
- 211 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.3 / beng grondgebonden woningen
- 212 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.4 / thermische schil
- 213 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.5.1 / MPG blok A
- 214 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.5.1 / MPG blok B
- 215 - rapportage bouwbesluit bijlage 3.5.1 / MPG blok C
- 301 – BLVC plan
- 302 – Bouwplaatstekening
- 303 - voorbeeld rapportage Knowledge4you
- 304 - Normplanning.pdf
- 305 - overzicht bouwplaats
- 401 - woningen collectieve elektronische installaties legenda
- 402 - woningen collectieve elektronische installaties fundering
- 403 - woningen collectieve elektronische installaties begane grond
- 404 - woningen collectieve elektronische installaties eerste verdieping
- 405 - woningen collectieve elektronische installaties tweede verdieping
- 406 - woningen collectieve elektronische installaties dak
- 407 - collectieve werktuigbouwkundige installaties legenda
- 408 - woningen collectieve werktuigbouwkundige installaties fundering
- 409 - woningen collectieve werktuigbouwkundige installaties begane grond

- 410 - woningen collectieve werktuigbouwkundige installaties eerste verdieping
- 411 - woningen collectieve werktuigbouwkundige installaties tweede verdieping
- 412 - woningen collectieve werktuigbouwkundige installaties dak
- 413 - appartementen collectieve elektronische installaties legenda
- 414 - appartementen collectieve elektronische installaties kelder
- 415 - appartementen collectieve elektronische installaties begane grond
- 416 - appartementen collectieve elektronische installaties eerste verdieping
- 417 - appartementen collectieve elektronische installaties tweede verdieping
- 418 - appartementen collectieve elektronische installaties derde verdieping
- 419 - appartementen collectieve elektronische installaties vierde verdieping
- 420 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige legenda
- 421 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige installaties kelder
- 422 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige begane grond
- 423 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige installaties eerste verdieping
- 424 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige installaties tweede verdieping
- 425 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige derde verdieping
- 426 - appartementen collectieve werktuigbouwkundige installaties vierde verdieping
- 427 - appartementen nutsvoorzieningen kelder
- 428 - appartementen nutsvoorzieningen begane grond
- 429 - appartementen nutsvoorzieningen eerste verdieping
- 430 - appartementen nutsvoorzieningen tweede verdieping
- 431 - appartementen nutsvoorzieningen derde verdieping
- 432 - appartementen nutsvoorzieningen vierde verdieping
- 501 - Wand_op_as_C-01
- 502 - Wand_op_as_C-02
- 503 - Wand_op_as_C-03
- 504 - Wand_op_as_C-04
- 505 - Wand_op_as_C-05
- 506 - Wand_op_as_C-06
- 507 - Wand_op_as_C-07
- 508 - Wand_op_as_C-08
- 509 - Wand_op_as_C-09
- 510 - Wand_op_as_C-10
- 511 - Wand_op_as_C-11
- 512 - Wand_op_as_C-12
- 513 - Wand_op_as_C-13
- 515 - Wand_op_as_C-14
- 515 - Wand_op_as_C-15
- 516 - Wand_op_as_C-16
- 517 - Liftwanden
- 518 - Kelderwand_as_C-B_en_C-D-E
- 519 - Kelderwand_as_C-F-G_en_C-I-J
- 520 - palenplan
- 521 - Details_fundering_-_blok_A_en_B
- 522 - Details_fundering_-_blok_C
- 523 - Fundering_-_blok_A
- 524 - fundering-begane_grond_grondvloer_blok_A

- 525 - fundering_-_blok_B
- 526 - fundering-begane_grond grondvloer_-_blok_B
- 527 - kelder_blok_C
- 528 - fundering-begane_grond_grondvloer-_blok_C
- 529 - Hellingbaan
- 530 - vloeren en wanden blok A en B
- 531 - details vloeren en wanden blok_C
- 532 - 1e verdiepingsvloer blok_A
- 533 - 2e verdieping blok A
- 534 - 1e verdieping blok B
- 535 - 2e verdieping blok B
- 536 - 1e verdieping blok C
- 537 - 2e verdieping blok C
- 538 - 3e verdieping blok C
- 539 - 4e verdieping blok C
- 540 - Toelichting Ontwerp Constructies
- 541 - Grondonderzoek ; sondering
- 701 - Ruimtelijke onderbouwing
- 702 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 / bodemonderzoek
- 703 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 / saneringsplan
- 704 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 / notitie geluidwerende maatregelen, inclusief akoestisch onderzoek
- 705 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 / ecologische quickscan
- 706 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 / nader ecologisch onderzoek
- 707 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 6 / stikstofdepositie berekening
- 708 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 7 / bomeninventarisatie
- 709 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 8 / puntensysteem natuurinclusief bouwen
- 710 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 9 / parkeerbehoefte en -balans auto en fiets
- 711 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 10 / verkeersgeneratie en afwikkeling
- 712 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 11 / watertoets
- 713 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 12 / aanmeldnotitie
- 714 - Ruimtelijke onderbouwing bijlage 13 / participatieverslag
- 801 - Zienswijzennota en Staat van wijzigingen OV Lorentzhof fase II

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de

betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden Leiden d.d. 7 oktober 2024

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.B. Sellink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.B. Sellink
Manager vergunningen



Wet geluidhinder

Besluit hogere waarden

Locatie: Plan Lorentzhof fase II
Gemeente: Leiden

Besluit namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

1. ONDERWERP

De huidige bebouwing aan de Lammenschansweg 4 en 6 (voormalig schoolgebouw met gymzaal) wordt gesloopt. In 2019 werd Lorentzhof fase I opgeleverd, wat de transformatie van het voormalige St. Lidwinahuis uit 1993 naar woningen betrof. De voorgenomen ontwikkeling van Lorentzhof fase II voorziet eveneens in de realisatie van woningen, voor verschillende doelgroepen.

Het plan Lorentzhof fase II betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit 60 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen, met daarnaast 10 grondgebonden woningen verdeeld over twee blokken (figuren: zie bijlage 1 van dit besluit).

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende omgevingsplan, er dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Nu de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreden van de Omgevingswet is het oude recht (de Wabo en Wet geluidhinder) nog van toepassing.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Lammenschansweg/ Jan van Houtbrug/ Geregracht (doorgaande weg). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, en wordt daarom gezien als binnen stedelijk gebied zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Ten behoeve van dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde voor het wegverkeerslawaai, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh, ten gevolge van het verkeer op de Lammenschansweg/ Jan van Houtbrug/ Geregracht (50 km/uur), ter plaatse van het plangebied zal worden overschreden.

Hieronder is beoordeeld of voor de woonbebouwing een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai kan worden vastgesteld. Als blijkt dat een hogere waarde kan worden vastgesteld binnen het kader van de Wgh, dan volgt hieruit dat er voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

1. ¹ Akoestisch onderzoek: "Notitie Nieuwbouw Lorentzhof fase 2 te Leiden", onder nummer: N01.2320a, d.d. 1 november 2023 van adviesbureau RS Akoestiek.

2. BEOORDELINGSKADER

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege (toekomstig) wegverkeerslawaaï ter plaatse van gevels van geluidgevoelige bestemmingen. In de Wgh wordt daarbij uitgegaan van een voorkeurswaarde (hoogste toelaatbare geluidbelasting, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh) en een maximaal toelaatbare geluidbelasting (hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeurswaarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wgh).

Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (procedure hogere waarde).

Als blijkt dat bij geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, moet overwogen worden of een hogere waarde kan worden vastgesteld. De voorkeurswaarde Wgh ter plaatse van de gevels van woningen voor het wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB en de maximaal toelaatbare geluidbelasting bedraagt 63 dB (voor binnen stedelijke situaties).

Naast de eisen die de Wgh stelt aan de gevelbelasting, stelt het Bouwbesluit 2012 en/of Besluit bouwwerken leefomgeving eisen aan het toelaatbare binnenniveau in een woning of een andere geluidgevoelige bestemming. In deze situatie bedraagt het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB.

Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland heeft een hogerewaardenbeleid vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, 4 maart 2013'. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst. De Richtlijnen zijn te downloaden via de website www.odwh.nl.

3. OVERWEGINGEN

3.1 Algemeen

Bij de keuze van maatregelen om de geluidbelasting te verminderen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Verschillende opties worden beoordeeld op hun effect. De mogelijkheden om de geluidbelasting vanwege een weg te verminderen zijn onder te verdelen in:

1. bronmaatregelen, zoals beperking van (een deel van) het verkeer, het verlagen van de toegestane snelheid en het toepassen van stillere wegdekken;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of -wallen of afstandsvergroting;
3. ontvangermaatregelen (op woningniveau), zoals woningisolatie.

Om de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk te behouden wordt eerst gekeken naar bron- en overdrachtsmaatregelen en daarna naar maatregelen op woningniveau. Maatregelen op woningniveau hebben uitsluitend betrekking op het geluidniveau binnen een woning en niet ter plaatse van de gevels. Deze maatregelen komen pas ter sprake nadat een hogere geluidbelasting dan 48 dB ter plaatse van de gevels van woningen is vastgesteld.

3.2 Beschrijving bouwplan

De huidige bebouwing aan de Lammenschansweg 4 en 6 (voormalig schoolgebouw met gymzaal) wordt gesloopt. Er worden maximaal 70 woningen gerealiseerd (24 sociale huur-, 36 koop- en 10 eengezinswoningen) in drie bouwblokken.

De nieuwbouw betreft een appartementengebouw bestaande uit 60 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen met daarnaast 10 grondgebonden woningen, verdeeld over twee blokken A en B (zie figuur 2 en 3 in bijlage 1).

Onder de appartementen wordt een stallingsgarage en een collectieve fietsenstalling gerealiseerd. De appartementen worden ontsloten middels een corridor, op de begane grond en eerste verdieping is een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners opgenomen. Het appartementengebouw en de grondgebonden woningen zullen gebouwd gaan worden aan de Lammenschansweg, aan de achterzijde grenst het gebouw aan een gemeenschappelijke binnentuin.

3.3 Toetsing

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï

In het akoestisch rapport is de geluidbelasting vanwege de Lammenschansweg/ Jan van Houtbrug/ Geregracht, met aftrek van de wettelijke correctiefactor, ter plaatse van de gevels van de bouwblokken inzichtelijk gemaakt.

Tevens is een kaart bijgevoegd, die duidelijk inzicht geeft in de lokale situatie, overeenkomstig de voorschriften uit artikel 3.8 lid 4 en artikel 5.4 lid 2 van het Besluit geluidhinder (Bgh).

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh, de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van bouwblokken wordt overschreden.

De maximale geluidbelasting, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh, ten gevolge van het wegverkeer op de doorgaande weg Lammenschansweg/ Jan van Houtbrug/ Geregracht, bedraagt ten hoogste 60 dB. De geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 63 dB (voor binnenstedelijk gebied).

3.4 Beoordeling

A. Toetsing Wet geluidhinder

Bronmaatregelen

Verkeerskundige maatregelen met betrekking tot het verder verlagen van de toegestane rijsnelheid, kunnen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroomsnelheid van het verkeer en de verkeerscirculatie. Dit stuit op bezwaren van verkeerskundige aard, de wegen hebben een stroomfunctie.

In de onderhavige situatie zal het toepassen van een geluidreducerend wegdek met een afname van ca. 3 dB niet voldoende zijn om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande bronmaatregelen geen reële optie is.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een geluidscherm als overdrachtsmaatregel bij dit plan is om stedenbouwkundige- en verkeerskundige redenen niet wenselijk.

Het appartementengebouw is dermate hoog dat niet aan de voorkeurswaarde Wgh kan worden voldaan. Daarnaast dient de locatie te worden ontsloten via de Lammenschansweg. Daarvoor zou het scherm moeten worden onderbroken hetgeen ten koste gaat van de afscherpende werking.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande overdrachtsmaatregelen geen reële optie is.

Ontvangermaatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwe woongebouwen zal rekening worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai. De woningen moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving Het hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB wordt gegarandeerd. Er zullen zodanige maatregelen aan het bouwwerk getroffen worden dat deze aan een binnenniveau van ten hoogste 33 dB voldoen.

Cumulatie

Bij het vaststellen of aan een maximaal binnenniveau van 33 dB wordt voldaan, is de gecumuleerde gevelbelasting bepalend. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de in de omgeving van de planlocatie aanwezige wegen bedraagt ten hoogste 65 dB, excl. correctie ex. artikel 110g Wgh. Het gecumuleerde niveau wordt acceptabel geacht.

B. Toetsing beleid van de Omgevingsdienst West-Holland (de 'Richtlijnen', zie ook Beoordelingskader, Hoofdstuk 2)

In de Richtlijnen is een aantal criteria opgenomen. Indien het verzoek aan een van deze criteria voldoet, dan is er geen bezwaar tegen het verlenen van de hogere waarde.

Daarnaast is in de Richtlijnen een aantal criteria en voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Toetsing criteria

Een van de specifieke criteria (3) voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woningen door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen. Een ander criterium (4) is dat de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing. Aan beide criteria wordt voldaan.

Toetsing voorwaarden

Aan de voorwaarden van de Richtlijnen van ten hoogste 58 dB wordt niet voldaan.

In het onderhavige geval wijken wij af van de Richtlijnen, maar door het toepassen van akoestische compensatie wordt een acceptabel woon- en leefklimaat in deze woningen gerealiseerd. Hierbij hebben wij het volgende overwogen.

De eengezinswoningen van Blok A en B beschikken aan de achterzijde over een geluidluwe gevel. De appartementen zijn eenzijdig georiënteerd en beschikken hierdoor niet allemaal over een geluidluwe gevel. Om hieraan wel te kunnen voldoen worden de balkons voorzien van een glazen verdiepingshoog scherm of worden loggia's bij deze woningen gerealiseerd.

Als akoestische compensatie worden aanvullende maatregelen getroffen t.o.v. de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving t.a.v. de gevelwering, de geluidisolatie (lucht- en contactgeluid) en het liftgeluid (zie aandachtspunten op pagina 8).

Geconcludeerd kan worden dat op ontvangerniveau weliswaar niet volledig aan de Richtlijnen wordt voldaan, maar dat door het toepassen van akoestische compensatie een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen wordt gerealiseerd.

3.5 Conclusie.

Gelet op bovenstaande toetsing aan de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland, zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Richtlijnen, is gebleken dat een acceptabel leefklimaat in de woningen kan worden bereikt.

4. PROCEDURE

4.1 Algemeen

De gemeente is bevoegd gezag voor het vaststellen van voorliggend hogere waarde besluit. De Omgevingsdienst West-Holland voert de milieutaken (zoals het vaststellen van hogere waarde besluiten) uit namens de gemeente Leiden. De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst

West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

In de Wgh is bepaald dat bij de totstandkoming van deze beschikking afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is.

Daarnaast bepaalt de Wgh dat de procedure voor een besluit hogere waarde gekoppeld is aan het bijbehorende ruimtelijk besluit.

4.2 Zienswijzen en Beroep

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh is gelijktijdig gepubliceerd met de ontwerp omgevingsvergunning "Lorentzhof fase II".

De inzagetermijn liep van 26 juli 2024 tot en met 6 september 2024. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden.

Beroep

Als u het niet eens bent met ons besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, dan kunt u op grond van artikel 145 van de Wgh juncto hoofdstuk 20 van de Wet milieubeheer beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift heeft ingediend kan, in spoedeisende gevallen, ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar: de Voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze Voorwaarden.

Wij verzoeken u een kopie van dit verzoek om voorlopige voorziening te zenden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Het definitieve besluit hogere waarde is ten opzichte van het ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

5. CONCLUSIE

Voor de woningbouw van het plan Lorentzhof fase II te Leiden zijn hogere waarden noodzakelijk. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt

overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van de Wgh van 63 dB.

Bij de gevels van de drie bouwblokken aan de Lammenschansweg wordt weliswaar niet voldaan aan de maximale hogere waarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai als bedoeld in de Richtlijnen, maar er wordt voldoende akoestische compensatie toegepast. Bij het appartementengebouw wordt aan de achterzijde van het gebouw (ligging aan gemeenschappelijke binnentuin) wel hieraan voldaan.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en/of financiële aard. Het voorgaande geeft ons aanleiding om een hogere waarde vast te stellen.

BESLUIT

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, besluiten wij een hogere waarde vast te stellen voor het plan "Lorentzhof fase II" te Leiden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bouwblokken A t/m C bedraagt:

Vanwege de Lammenschansweg/ Jan van Houtbrug/ Geregracht:

Gebouw	Gevel Lammenschansweg	Toetspunt	Aantal woningen/ appartementen	Waarde L_{den} in dB*
A	Ja	1 en 2	2 woningen	60
B	Ja	12-28	8 woningen	60
Appartementen	Ja	42-45	60 appartementen	60
		46-51		59
		52-54		57-56
		55-56		55-54

* de geluidwaarde L_{den} is de geluidbelasting, incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

In bijlage 1 van dit besluit zijn de volgende genummerde figuren opgenomen: nrs. 2 en 3 (bouwblokken), nr. 4a (toetspunten) en nr. 4b (berekende geluidbelasting).

Voor dit besluit gelden de volgende aandachtspunten:

1. er worden zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de woningen een maximaal (cumulatief) geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 33 dB wordt bereikt;
2. de woningen en appartementen beschikken over geluidsluwe gevel(s) en buitenruimten. De verblijfsruimten dienen zoveel mogelijk aan de minder geluidbelaste zijde te worden gesitueerd;
3. akoestische compensatie ten opzichte van de eisen van het Bouwbesluit 2012/het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):
 - a) Het geluidniveau binnen in een verblijfsgebied is 3 dB beter dan de eisen uit het Bouwbesluit/Bbl (gevelwering).
 - b) Het gewogen contactgeluid tussen twee aangrenzende woonfuncties is 5 dB beter dan het Bouwbesluit/Bbl.
 - c) Het gewogen luchtgeluid tussen twee aangrenzende woonfuncties is 3 dB beter dan het Bouwbesluit/Bbl.
 - d) Het karakteristiek installatie-geluidniveau van de lift in een verblijfsruimte van een woonfunctie is 3 dB lager dan de eisen uit het Bouwbesluit/Bbl.

De hiervoor vermelde aandachtspunten dienen als voorwaarden in de regels van het ruimtelijk plan te worden opgenomen.

Aandachtspunten overige regelgeving:

- de planregels en/of de planverbeelding van het eventueel hiermee samenhangende omgevingsplan of de vergunning dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) waarden en het voldoen aan de aandachtspunten, behorende bij dit besluit;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de behandeling van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder; aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en omgevingsplan.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden,



M.R. Rietberg
Afdelingshoofd Omgevingstaken van de Omgevingsdienst West-Holland

Bijlage:

1. Kaart met situatieschets.
2. Akoestisch onderzoek: "Notitie Nieuwbouw Lorentzhof fase 2 te Leiden", onder nummer: N01.2320a, d.d. 1 november 2023 van adviesbureau RS Akoestiek.

Bijlage 1 Kaart met situatieschets



Figuur 1: Plangebied binnen rood kader (Bron: Ruimtelijke onderbouwing Mees 22-12-2023)



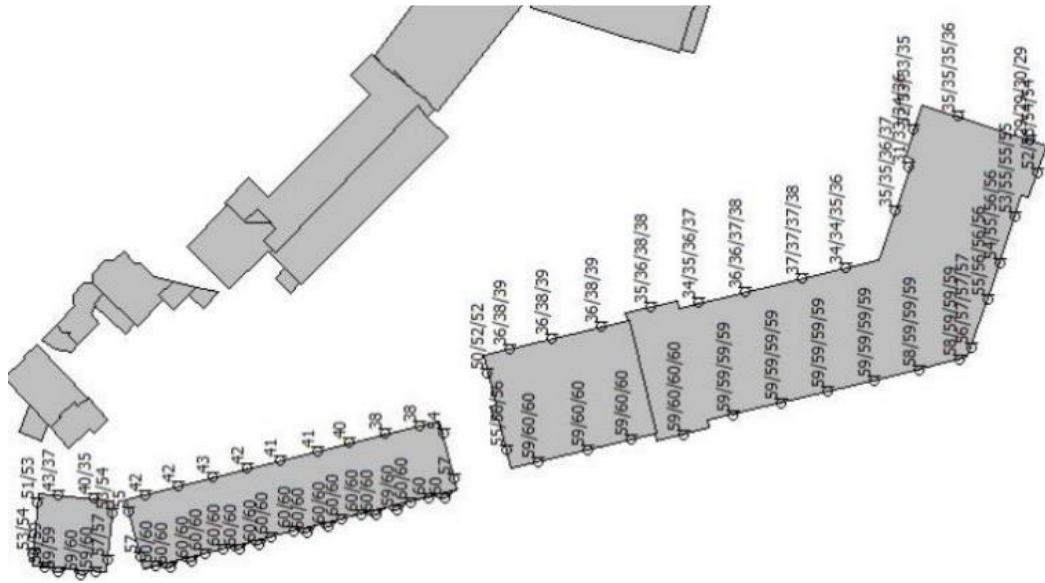
Figuur 2: Ligging bebouwingsblokken en groen (Bron: Ruimtelijke onderbouwing Mees 22-12-2023)



Figuur 3: Van links naar rechts: twee blokken (Blok A en B) met 10 grondgebonden woningen en daarnaast het appartementengebouw bestaande uit 60 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen



Figuur 4a: Ligging toetspunten



Figuur 4b: Geluidbelasting incl. 5 dB aftrek conform art. 110 Wgh

Ons kenmerk:
D2024-122445

Bijlage 2:

**Akoestisch onderzoek “Notitie Nieuwbouw Lorentzhof fase 2 te Leiden”, onder
nummer: N01.2320a, d.d. 1 november 2023 van adviesbureau RS Akoestiek.**