

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

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



Ontwerpbesluit college van burgemeester en wethouders gemeente Leiderdorp

Op 29 april 2021 heeft u mevrouw Hagoort-Zaal namens Zonnestraal Werkendam een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een luchtbehandelingskast op het gebouw aan de Wilddreef 3 te Leiderdorp. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp is voornemens u deze vergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit is gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid onder <handmatig: a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente.

In deze ontwerpomgevingsvergunning 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 aan het eind van dit document 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 ontwerpbesluit mede gebaseerd.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens u een omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, kadastraal perceel sectie A, nummer 11668, beter bekend als Wilddreef 3. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) ;
2. Handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);

B Voorwaarden aan (ver)bouwen van bouwwerk

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

1. Minimaal 48 uur voordat de bouwwerkzaamheden starten, moet u deze start bij ons aankondigen. U doet dit door een e-mail te sturen aan bouwen@leiderdorp.nl.
2. Ten minste 48 uur voordat het bouwwerk gereed is, moet u dit aan ons doorgeven. U doet dit door een e-mail te sturen aan bouwen@leiderdorp.nl.
3. De vergunning moet altijd op het bouwterrein aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.

C Procedureverloop

Op 29 april 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Het besluit wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag betreft geen zogeheten 'planologisch kruimgelgeval' als bedoeld in 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Omdat het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden bevat om voor uw aanvraag een omgevingsvergunning te verlenen en geen sprake is van een planologisch kruimelgeval valt uw aanvraag onder de 'overige gevallen' zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub onder 3 van de Wabo.

Zie hieromtrent de afwegingen onder paragraaf II in dit ontwerpbesluit.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wabo. Deze procedure verliep als volgt;

- Op 29 april 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo.
- Wij zijn het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen en hierop een besluit te nemen.
- Op 19 mei 2021 is om verzoek om aanvulling gevraagd;
- Op 06 juli 2021 zijn de ontbrekende gegevens aangeleverd;
- De aanvraag is ontvankelijk waardoor wij deze in behandeling hebben genomen en inhoudelijk hebben beoordeeld.
- Deze omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan 'Schansen e.o.' kan enkel worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.
- Ingevolge artikel 3.10, eerste lid onder a van de Wabo is op de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing met dien verstande dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van deze omgevingsvergunning.
- 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 5 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit met kenmerk: Z/18/057001/111225) de ontwikkeling van de locatie Driemaster, waaronder begrepen het uitbreiden van Philadelphia aan de Wilddreef toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959.
- Onderhavige aanvraag past binnen het projectkader waar het raadsbesluit over is genomen, waardoor geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad te worden aangevraagd.
- Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Op het ontwerp van de omgevingsvergunning zijn gedurende deze periode wel/geen zienswijzen ingediend.

D Afwegingen waarop het besluit is gebaseerd

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning onder de hierboven genoemde voorwaarden. Hieronder vindt u onze afwegingen gedetailleerd weergegeven.

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Algemeen

- In uw aanvraagformulier heeft u gevraagd om een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een luchtbehandelingskast op het gebouw aan de Wilddreef 3 te Leiderdorp
- De aanvraag voldoet aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht;
- Het oprichten en in werking hebben van een luchtbehandelingskast is meldingsplichting op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ingevolge artikel 8.41a lid 1 van de Wet milieubeheer dient voor het bouwen van de luchtbehandelingskast, indien de milieumelding nog niet is gedaan of de bij de melding te verstrekken gegevens niet volledig bleken, de milieumelding tegelijkertijd met de indiening van de aanvraag om de omgevingsvergunning te worden ingediend.
- Aangezien op het moment van ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning nog geen milieumelding was ingediend hebben wij met instemming van de aanvrager en gelet op het bepaalde in artikel 8.41a lid 2 van de Wet milieubeheer de stukken bij de aanvraag naar de Omgevingsdienst West-Holland verstuurd ter beoordeling als milieumelding.
- Deze stukken bleken volledig te zijn om als milieumelding op te vatten. Aangezien de wijze waarop de milieumelding bij het bevoegd gezag wordt ingediend vormvrij is, zijn de stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning door de Omgevingsdienst West-Holland beschouwd als volledige milieumelding, waardoor de omgevingsvergunningaanvraag vervolgens verder in behandeling is genomen.

Het gaat om de volgende activiteiten:

I. Een bouwwerk (ver)bouwen (toetsingskader artikel 2.10 Wabo)

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

- a. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit
- b. Het bouwplan voldoet aan de eisen van de bouwverordening;
- c. De bouwaanvraag dient te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12.

Voor de uitbreiding van het zorgcomplex is los en voorafgaand op de bouwaanvraag een omgevingsvergunning (kenmerk: No. 2018-0082-OG01, NL.IMRO.0547.OVwilddreef3-VG01) als deelvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Beoordeeld dient te worden of nadien ingediende bouwaanvragen passen binnen dit zogeheten afwijkingsbesluit. Het afwijkingsbesluit geldt als planologisch toetsingskader in aanvulling op het geldende bestemmingsplan.

Het afwijkingsbesluit is gebaseerd op de tekeningen:

- 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

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Anders dan in het voorlopige ontwerp van het gebouw (zie tekening bij het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad), waarin hellende vlakken waren opgenomen voor het sedumdak, is het gebouw verder uitgewerkt in 2 bouwlagen met een plat dak, met een verhoogde woonkamer ter hoogte van de tweede bouwlaag. Het afwijkingsbesluit bevat overeenkomstig de geveltekening (Tekening 3641183_1525092336574_46251100DO-003-001) een maximale goot-/bouwhoogte van 6,843 m respectievelijk 7,968 m (verhoogde woonkamer). In het afwijkingsbesluit is als voorwaarde opgenomen dat het sedumdak wordt uitgevoerd overeenkomstig de ontwerptekeningen die uitgaan van de platte daken.

Het gebouw is nadien feitelijk, conform de later verleende bouwvergunning uitgevoerd in 2 bouwlagen met een plat dak, zonder de verhoogde woonkamer. Daarmee bedraagt de feitelijke bouwhoogte waar de aangevraagde installatie is gesitueerd 6,843 m. Ten opzichte van die hoogte dient te worden getoetst op strijdigheid met het afwijkingsbesluit. De aangevraagde installatie wordt gesitueerd op dit platte dak en is niet volledig gesitueerd binnen de contouren van de verhoogde woonkamer waar de bouwhoogte van 7,960 m voor geldt. Door plaatsing van de installatie op het dak ontstaan er in ieder geval ter plaatse van een deel van het dakvlak, strijdigheid met de daar geldende maximale goot-/bouwhoogte van 6,843 m. Bovendien kan worden gesteld dat het afwijkingsbesluit voorziet in planologisch kader voor een concreet bouwplan dat uitgaat van een gebouw (de aanvankelijk beoogde verhoogde woonkamer). De luchtbehandelingskast/-dakinstallatie wijkt hiervan in ruimtelijk opzicht wezenlijk af, waardoor er vanuit dat oogpunt gesteld kan worden dat er in strijd wordt gehandeld met de verleende afwijkvergunning. De afwijkvergunning mag immers niet worden gezien als een algemeen planologisch toetsingskader voor bouwaanvragen.

Bestemmingsplantoets:

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Schansen e.o.' van kracht.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Schansen e.o.' gelden op de projectlocatie de volgende bestemmingen: Enkelbestemming 'Groen' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 11)';.

Het bouwplan is in strijd met het bepaalde in de enkelbestemming 'Groen' omdat de aangevraagde luchtbehandelingskast niet ten dienste is van de bestemming groen.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b) Paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Het bouwplan wordt gerealiseerd op het dak van een reeds aanwezig vergund gebouw en is derhalve niet getoetst aan de eisen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De aanvraag is in strijd met zowel het afwijkingsbesluit als het geldende bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

d. Het bouwplan is gelegen in een volgens de Welstandsnota Leiderdorp 2016 welstandsvrij gebied.

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Echter heeft de raad in het kader van de ontwikkeling Philadelphia op 5 februari 2018 besloten (raadsbesluit met kenmerk: Z/18/057001/111225) de Notitie beeldkwaliteit vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor de locatie Philadelphia. De Notitie beeldkwaliteit betreft een specifieke aanvulling op de welstandsnota voor deze ontwikkellocatie.

Hoewel de notitie geen toetsingscriteria bevat voor de luchtbehandelingskast, dan wel dak-installaties in algemene zin, bevat de notitie wel algemene welstandcriteria:

‘3.7 Algemene welstandscriteria

Het beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.’

De welstandscommissie Dorp Stad en Land heeft op 26 augustus 2021 een positief welstandadvies gegeven over de aanvraag. Daarbij zijn de algemene welstandscriteria gehanteerd als toetsingskader. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Er heeft tevens een locatiebezoek plaatsgevonden door de welstandsgemachtigde. Aanvankelijk hebben wij onderzocht of een afscherming om de installatie akoestisch en landschappelijk noodzakelijk is. Vanuit akoestisch oogpunt is geconcludeerd dat een afscherming geen noodzakelijke maatregel betreft. Welstandshalve wordt een afscherming door de welstandscommissie afgeraden. Het stappenplan dat bij de aanvraag is opgenomen om een welstandshalve aanvaardbare situatie te realiseren is naar het oordeel van de welstandscommissie afdoende. Deze maatregelen zijn behoudens de realisatie van het sedumdak reeds uitgevoerd.

Wij nemen het advies van de welstandcommissie over.

Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan is de aanvraag voor het bouwen tevens aangemerkt als aanvraag om te mogen handelen in strijd met de regels uit het bestemmingsplan gelet op het bepaalde artikel 2.10 lid 2 Wabo.

II. Handelen in strijd met regels bestemmingsplan (toetsingskader artikel 2.12 Wabo)

Afwijkingsmogelijkheden

Voor deze aanvraag kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo (binnenplans afwijken). Weliswaar bevat artikel 15 lid 1 sub d van de regels van het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid op de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op grond waarvan de maximale bouwhoogte van deze bouwwerken vergroot kan worden tot maximaal 10 meter. De luchtbehandelingskast betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde, maar is niet dienste van de bestemming groen. Van deze ontheffingsmogelijkheid kan derhalve geen gebruik worden gemaakt.

Voor dit bouwplan kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo (buitenplans afwijken via de kruimelbevoegdheid).

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Installaties die onderdeel uitmaken van een bouwwerk dienen tot dat bouwwerk gerekend te worden voor de toetsing aan de bouwregels uit het bestemmingsplan. Op grond van artikel 4 lid 1 van Bijlage 2 van het Bor, in samenhang gelezen met het begrip 'bijbehorend bouwwerk' kan de 'uitbreiding van een hoofdgebouw' in planologisch opzicht worden vergund via de kruimellijst.

De realisatie van een luchtbehandelingskast/technische dak-installatie valt binnen de reikwijdte van de 'uitbreiding van het hoofdgebouw'. Voorwaardelijk hierbij is dat het ter plaatse gelende bestemmingsplan de realisatie van een hoofdgebouw mogelijk maakt. Dit volgt uit de begripsbepaling 'hoofdgebouw' in het Bor.

Het begrip 'hoofdgebouw' in Bijlage II van het Bor luidt:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

Nu er op de locatie op grond van het bestemmingsplan geen hoofdgebouw kan worden gerealiseerd is het ook niet mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen via de kruimellijst voor het uitbreiden van een hoofdgebouw. Er is geen naast het geldende bestemmingsplan geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding met een mogelijkheid voor een gebouw dat bij realisatie ter verwezenlijking van de toekomstige bestemming kan worden aangemerkt. Het bouwwerk valt ook niet aan te merken als bouwwerk zoals bedoeld in artikel 4 lid 4 van Bijlage II van het Bor.

Voor dit bouwplan kan daarom geen toepassing worden gegeven aan de binnenplanse afwijkmogelijkheden dan wel de kruimelregeling om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo, mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Conclusie

Gezien de bovenstaande beoordeling zijn er geen beletselen de omgevingsvergunning te verlenen.

E Rechtsbescherming

Uw aanvraag en dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken leggen wij overeenkomstig het bepaalde in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage met ingang van 30 september 2021. Wie dat wil kan binnen zes weken vanaf deze dag zienswijzen indienen over de ontwerpbeslissing. U stuurt uw zienswijze dan naar het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp, ter attentie van de Commissie voor bezwaar- en de beroepschriften, postbus 35, 2350 AA Leiderdorp.

OMGEVINGSVERGUNNING LDPZ2021-000170

Als de bouwwerkzaamheden te laat starten of te lang stilliggen

Start u niet binnen 3 jaar nadat de vergunning van kracht is met de bouwwerkzaamheden? Dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken (op grond van artikel 2.33 Wabo). Dit geldt ook als tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden de werkzaamheden langer dan een aangesloten periode van 26 weken stilliggen.

Hoe u gegevens aanlevert

Wilt u iets doorgeven? Stuur dan een e-mail aan bouwen@leiderdorp.nl ter attentie van de medewerker Toezicht. Moet u gegevens aanleveren? Upload de stukken via uw omgeving in het Omgevingsloket via www.omgevingsloket.nl.

Als u vragen heeft

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met Resultaatteam Bouwen en Wonen te bereiken via het algemene telefoonnummer 071-5458500 of per email: bouwen@leiderdorp.nl. Vergeet niet het LDPZ2021-000170 te vermelden.

Leiderdorp, 29 september 2021

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



J. Sunter
Medewerker Bouwen en Wonen

OMGEVINGSVERGUNNING

LDPZ2021-000170

Bijlage 1

Stukken waarop besluit is gebaseerd

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

De gekenmerkte tekeningen en gegevens behorende bij dit besluit

- 1 - 6041821_1619680890572_publiceerbareaanvraag
- 2 - 6041821_1619680726096_02_Situatie_zonder_LBK
- 3 - 6041821_1619680693672_01_Situatie_met_LBK
- 4 - 6041821_1619680779385_MV02
- 5 - 6041821_1619680747236_1905-18-03_HHCompact_spec
- 6 - Afwerking LBK kast Philadelphia Wildreef
- 7 - FW_ Advies niet vergunde installatie Wilddreef 3 te Leiderdorp
- 8 - 210826 Wilddreef 3 OLO 6041821 Adviesbrief – PDFa
- 9 - 20210618 Wilddreef 3 OLO 6041821 Luchtbehandelingskast - Locatiebezoek – PDFa
- 10 - 6041821_1631773475699_Ruimtelijke_onderbouwing_met_bijlagen