

Aan:

Van der Valk Hotel Leiden-Oegstgeest B.V.
t.a.v. de heer P.J. van den Hul
Haagse Schouwweg 14
2332 KG Leiden

Verzenddatum

Ons kenmerk Z/23/170487

OLO-nummer 7756927

Contactpersoon M. Wesselo

Telefoonnummer 14071

Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning eerste fase

Beste meneer Van den Hul,

Op 24 april 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van een hotel met restaurant en vergader- en feestlocatie, parkeergarage en overige terreininrichting zoals uitritten en een fietsenstalling op het adres Oude Rhijnhofweg, kadastraal bekend als sectie E perceelnummer 2898 in Oegstgeest.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen. De overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften maken onderdeel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning eerste fase wordt onder voorwaarden verleend voor de volgende activiteit:
- Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Aanvraag omgevingsvergunning tweede fase

De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen" en "Uitrit aanleggen of veranderen" zal separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure:

- Op 24 april hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen;
- Vanaf 8 februari 2024 tot en met 20 maart 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen;
- Tegen het ontwerpbesluit zijn [wel/geen] zienswijzen ingediend.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Op de locatie gelden de bestemmingplannen 'Rijnfront' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en de dubbelbestemming 'Waterkering'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Rijnfront, omdat:

1. de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' niet voorziet in het gebruik van het terrein voor parkeervoorzieningen, voor een steiger/haventje en voor meerdere voorgestelde functies binnen het hotel zoals het restaurant, de bar en de congreszalen (artikel 18 lid 1). Aangezien deze functies ook voor niet-gasten beschikbaar zijn, zijn deze functies niet ondergeschikt aan de hotelfunctie.
2. In de uitwerkingsregel (artikel 18 lid 2) is opgenomen dat binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' de hoogte van een bedrijfsgebouw niet meer mag bedragen dan 35 meter. De hoogte van het voorgestelde hotel is 39,9 meter.
3. In de Algemene Bebouwingsvoorschriften is opgenomen (artikel 3 lid 1 onder c) dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter en de nokhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 meter. De parkeergarage kwalificeert als bijgebouw en heeft een bouwhoogte van 10,3 meter.
4. Zolang en voor zover de in de artikelen 13, 14, 15, 16, 17 en 18 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts gebouwd worden, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van de terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht (artikel 27). Er is geen onherroepelijk uitwerkingsplan en geen verklaring van Gedeputeerde Staten, dus het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan.
5. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waterkering' mogen ten behoeve van de bestemming waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding van het verkeer te water (artikel 21 lid 3)

Door gebruik te maken van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo is het mogelijk om de gevraagde vergunning te verlenen. Bij de beoordeling of wij van deze mogelijkheid gebruik willen maken, hebben wij het volgende overwogen:

Ruimtelijke ordening

t.a.v. het hotel:

Bij aanvraag van dit initiatief is geïnformeerd of meegewerkt kan worden aan een hogere bouwhoogte dan de 35 meter die het bestemmingsplan toestaat. Na een overlegtraject heeft dit geresulteerd in een door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen d.d. 17 februari 2022, waarin medewerking aan een plan met een maximale een bouwhoogte van 40 meter is toegezegd. Met een dergelijke

bouwhoogte wordt in samenhang met de qua hoogte vergelijkbare bebouwing aan de noordzijde van de N206 de entree naar Oegstgeest geaccentueerd.

t.a.v. de parkeergarage:

De parkeergarage ligt nagenoeg in lijn met de bebouwing van het hotel en dicht bij de bebouwingsgrens van de naastgelegen McDonald's. Hierdoor is er voldoende rust in het straatbeeld en is er zicht op het hotel vanaf de doorgaande weg.

De in- en uitrit van de parkeergarage zijn aan de zuidelijke zijde gesitueerd, direct tegenover het hotel. Hierdoor is er minder verkeersruimte noodzakelijk, zijn er minder verkeersbewegingen tot aan het water en is er tevens minder lichtvervuiling over de Rijn.

Aan de Rijn blijft een groene zone over de gehele breedte beschikbaar. Bij de parkeergarage wordt deze zone groen ingericht en gebruikt als extra parkeerveld. Deze gaat als overloop functioneren op de extra drukke dagen. Alle andere dagen blijft deze leeg.

De hoogte van de parkeergarage komt overeen met het lage deel van de bebouwing van het hotel. Hierdoor ontstaat er een duidelijke eenheid van het hotel en de parkeergarage.

De gevels hebben een gesloten groene invulling richting rivier en straat, terwijl de andere twee gevels semi-transparant worden vormgegeven met groene gevelinrichting. Dit geeft ruimte aan groen en tegelijkertijd interactie met het hotel.

Het bovenste deel van de garage blijft transparant. Hier zullen niet altijd auto's staan waardoor vaak het zicht door het gebouw heen op deze hoogtes behouden blijft. Er is aan een afscherming gedacht ter hoogte van de koplampen ter voorkoming van lichtvervuiling.

Een bouwhoogte van 3 lagen is hier ruimtelijk acceptabel. De beschikbare ruimte wordt hierdoor meervoudig gebruikt te weten voor parkeren en voor het opwekken van energie, waarbij tevens meer ruimte overblijft voor een groene invulling van het gebied langs de Oude Rijn en de beleefbaarheid van de Oude Rijn wordt behouden.

Het parkeergebouw zal niet een dusdanige schaduwwerking veroorzaken dat de op de aangrenzende percelen aanwezige bebouwing onevenredig wordt gehinderd, gezien de onderlinge afstand en de gering hogere bouwhoogte.

t.a.v. de congresfaciliteiten:

De vestiging van Van der Valk in Oegstgeest houdt in principe het verplaatsen en vergroten van het huidige hotel, dat nu 700 meter zuidelijker aan de Oude Rijn ligt, in. Qua omvang wordt het nieuwe hotel ruim twee keer zo groot. Op de huidige locatie beschikt het hotel ook al over een congresfaciliteit. Het verplaatsen van deze faciliteit naar de nieuwe locatie verandert niets in de aanwezige behoefte. Het realiseren van ruimere congresfaciliteiten is ruimtelijk acceptabel doordat het aantal internationale bedrijven op het Oegstgeester deel van het LBSP nog steeds toeneemt. Hierdoor neemt de vraag naar congresfaciliteiten vanuit LBSP ook toe. Het realiseren van de congresfaciliteit zal ook een deel van de congresfaciliteit compenseren die op termijn weg valt als gevolg van de herontwikkeling van het ECC in het Leidse Westpoort gebied, direct aan de oost zijde van de A44.

t.a.v. de ligplaatsen:

Aan de zuidzijde van het perceel is momenteel al een insteekhaven vanaf de Oude Rijn aanwezig. Langs de oevers van deze insteek is het nu al mogelijk om met boten aan te meren. In de nieuwe situatie is de ruimtelijke impact van een iets verbrede insteekhaven met aanlegplaatsen verwaarloosbaar. Het gebruik van deze haven voor ligplaatsen was al mogelijk. Hier verandert niets aan.

t.a.v. het terrein:

De inrichting van het terrein is tot op detailniveau goed uitgewerkt. Inpassing van fietsenstalling,

ontvangst goederen en de ontsluiting van het terras richting de haven zijn goed in het ontwerp verwerkt.

Verkeer

De "Parkeernota Oegstgeest 2021" verlangt dat: "Nieuwe ontwikkelingen moeten op eigen terrein zorgen voor voldoende parkeerplaatsen, volgens de door de gemeente vastgestelde parkeernormen."

Het adres is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar de standaard parkeernorm geldt. De aanvraag houdt in dat een 4-sterren hotel wordt gerealiseerd met 176 kamers, 880m² restaurant, 178m² bar en 1.040m² congresruimte. Op basis van de parkeernormen zoals weergegeven in de Parkeernota Oegstgeest 2021 komt de parkeervraag uit op 323 parkeerplaatsen. Omdat een deel van de gasten van het hotel ook het restaurant, bar en congresruimte gebruiken is aan de hand van een verkeersonderzoek door Goudappel aangetoond dat om het dubbel tellen van parkeren te voorkomen, slechts de helft van de parkeerbehoefte gerekend moet worden. De parkeervraag is na die reductie 246 parkeerplaatsen.

Aanvrager heeft aangegeven 255 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeervraag. Enkele parkeerplaatsen die schuin zijn aangebracht in de parkeergarage voldoen niet aan de gestelde afmetingen. Hier is namelijk onvoldoende ruimte aanwezig om het parkeervak in-/uit te rijden conform de NEN 2443:2013. Bij de parkeergarage moet uitgaan worden van een openbare parkeergarage. Onder voorwaarde dat de afmetingen van de parkeerplaatsen passend worden gemaakt en er nog altijd wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 246 parkeerplaatsen, kan medewerking worden verleend aan de ontwikkeling.

Archeologie

Erfgoed Leiden heeft het aangeleverde archeologisch rapport beoordeeld en is akkoord gegaan met het in het rapport opgenomen advies.

Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst West-Holland heeft positief geadviseerd op de aspecten milieueffectrapportage, bedrijven en milieuzonering, bodem, geur, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, lichtonderzoek en ecologie.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord gegaan met het voorgestelde gebruik en bebouwing van de gronden met de dubbelbestemming 'Waterkering'.

De ruimtelijke onderbouwing (RHO Adviseurs, kenmerk 20210629, d.d. 20 april 2023) geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Om bovengenoemde redenen concluderen wij dat de activiteit niet in strijd is met een goede openbare ordening en besluiten wij medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De omgevingsvergunning eerste fase voor de activiteit 'strijdig gebruik' kan gelet op de bovengenoemde overwegingen onder voorwaarden verleend worden.

Voorwaarden

1. De afmetingen van de schuine parkeerplaatsen moeten zo worden aangepast dat deze voldoen aan de NEN 2443:2013

2. Er mogen uitsluitend mobiele (elektrische) werktuigen ingezet worden zoals omschreven in het stikstofonderzoek.
3. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de locatie geschikt te maken voor de functie is het nodig een bodemsanering uit te voeren conform het saneringsplan waarmee het bevoegd gezag, beschikking met kenmerk D2022-140030, d.d. 15 februari 2023, heeft ingestemd. De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
4. De terreinverlichting dient te worden uitgevoerd zoals verwoord in paragraaf 3.2 van het Uitgangspuntendocument verlichting
5. De verlichting van de parkeergarage dient te worden uitgevoerd zoals verwoord in paragraaf 3.2 van het Uitgangspuntendocument verlichting en zoals weergegeven in het lichtschema op pagina 12 van dit document.
6. De tuinverlichting dient te worden uitgevoerd zoals verwoord in maatregel 4 van paragraaf 3.2 van het Uitgangspuntendocument verlichting.
7. De hotelverlichting dient te worden uitgevoerd zoals verwoord in paragraaf 5.2 van het Uitgangspuntendocument verlichting en zoals weergegeven in het lichtschema op pagina 10 van dit document.

Voorschriften

Bodem

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijk regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/.

Zorgplichtmaatregelen flora & fauna

- Er wordt gelegenheid gegeven aan vissen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
Hotel-Oegstgeest_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_24-04-2023	Aanvraagformulier	24-04-2023
Aanvulling Behoeftemonderzoek Van der Valk Oegstgeest 18.12.2023.pdf	Aanvulling behoefteonderzoek	18-12-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 1 Behoeftemonderzoek.pdf	Behoeftemonderzoek	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 17 Archeologisch vooronderzoek.pdf	Archeologische onderzoek	24-04-2023
AERIUS-berekening aanlegfase 2024 versie 2023 v3.pdf	Stikstofberekening	04-12-2023
AERIUS-berekening aanlegfase 2025 versie 2023 v3.pdf	Stikstofberekening	04-12-2023
AERIUS-berekening aanlegfase 2026 versie 2023 v3.pdf	Stikstofberekening	04-12-2023
Memo stikstofdepositie Hotel Rhijnhofweg _ 20210629.pdf	Memo stikstofdepositie	04-12-2023
AERIUS-berekening gebruiksfase versie 2023 v3.pdf	Stikstofberekening	04-12-2023
2013_F1-400 - doorsneden AA - BB.pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-110 - dakaanzicht.pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-109 - 9e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-103 - 3e - 5e en 7e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-108 - 8e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-104 - 4e en 6e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-102 - 2e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-101 - 1e verdieping.-pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-100 - begane grond.pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-001 - souterrain.pdf	Tekening	24-04-2023
2013_BS-800 - situatie 1-500.pdf	Tekening	24-04-2023
2013_F1-805B - situatie 1-200.pdf	Tekening	04-12-2023
2013_F1-120A - BG en 1e verdieping.pdf	Tekening	04-12-2023
2013_F1-121A - 2e en dakverdieping.pdf	Tekening	04-12-2023
2013_F1-804A - situatie 1-500.pdf	Tekening	04-12-2023
2013_F1-400 - doorsnede EE en FF garage.pdf	Tekening	04-12-2023
F1-300A-Gevels.pdf	Tekening	04-12-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek.pdf	Verkennd bodemonderzoek	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 6 Saneringsplan.pdf	Saneringsplan	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 5 Actualisatie en aanvullend bodemonderzoek.pdf	Aanvullend bodemonderzoek	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 21 Verslag participatieavond 10 oktober 2022.pdf	Participatie	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg_ -Bijlagen_ -Bijlage 20 Verslag participatieavond 23 maart 2022.pdf	Participatie	24-04-2023

Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 7 Rapportage externe veiligheid N206.pdf	Rapportage externe veiligheid	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 2 Verkeerskundige analyse.pdf	Overig	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 3 Onderzoek industrielawaai.pdf	Overig	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 19 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling-.pdf	Overig	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 18 Bezonningsstudie.pdf	Bezonningsstudie	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 15 Verlichtingsplan.pdf	Verlichtingsplan	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 16 Uitgangspunten document verlichting-.pdf	Uitgangspunten verlichting	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 13 Quicksan ecologie.pdf	Ecologie	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Bijlagen_-Bijlage 14 Afdoend onderzoek ecologie.pdf	Ecologie	24-04-2023
Hotel Oude Rhijnhofweg- _Ruimtelijke onderbouwing.pdf	Ruimtelijke onderbouwing	24-04-2023
verklaring van geen bedenkingen dd. 17 februari 2022	Verklaring van geen bedenkingen	24-04-2023

De volgende bijlagen maken geen onderdeel uit van de vergunning en zijn bedoeld als impressie:

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
View_3A.jpg	Tekening	24-04-2023
View_4A.jpg	Tekening	24-04-2023
View_2A.jpg	Tekening	24-04-2023
View_1A.jpg	Tekening	24-04-2023

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl.

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Den Haag, Postbus 20303, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de bekendmaking ervan heeft plaatsgevonden. Ook het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij Rechtbank Den Haag, Postbus 20303, 2500 EH Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de site van Rechtbank Den Haag rechtsgebied Bestuursrecht.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.
Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke.

de heer C.W.J. Schrieke,
Manager Ruimte