



OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer: Z – 13092/V

Datum: 24 OKT. 2013

Burgemeester en wethouders hebben op 7 december 2012 van Florence, Stichting Zorggroep, Laan van Vredenoord 1, 2289 DA Rijswijk omgevingsvergunning, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zorgcentrum. De aanvraag betreft Bachlaan 21 te Voorschoten.

In de aanvraag zijn de volgende activiteiten opgenomen

1. Bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo
2. Het gebruiken van gronden of gebouwen strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo

De aanvraag is beoordeeld en de conclusie is dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

De resultaten van de beoordeling zijn hieronder weergegeven.

Activiteit bouwen en Strijdig planologisch gebruik

Bestemmingsplan

Momenteel vigeert op de gronden het bestemmingsplan "West" dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan de grond die zal worden bebouwd en heringericht is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Eveneens vigeren op (een gedeelte) van deze grond twee dubbelbestemmingen, te weten 'Archeologie 5' en 'Waterstaatkering'.

De bestemming 'Maatschappelijk' maakt maatschappelijke voorzieningen op deze locatie mogelijk en eventueel daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.





artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING

Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter en het terrein mag voor maximaal 40% worden bebouwd. Gelet op de oppervlakte van het bouwvlak is het maximale bebouwingsoppervlak op het perceel 2039 m². De voorgenomen ontwikkeling kent thans een bouwhoogte van 15,8 meter (exclusief liftuitloop) en een bebouwingsoppervlak van 3441 m². Voor 260 m² van deze bebouwing geldt dat deze buiten het bouwvlak valt, wat het bouwplan op meerdere punten strijdig

maakt met de regels uit de bestemming 'Maatschappelijk';

In de directe nabijheid van de op te richten bebouwing zijn tevens de primaire bestemmingen 'Groen' en 'Water' gelegen. Binnen deze bestemmingen is het oprichten van gebouwen slechts zeer beperkt toegestaan. Het oprichten van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' is daarnaast slechts mogelijk middels afwijking en alleen wanneer de gronden niet gelegen zijn binnen de hoofdgroenstructuur. De dubbelbestemmingen brengen daarnaast nog enkele verplichtingen met zich mee. De mogelijke archeologische waarden ter plaatse worden beschermd door de archeologische dubbelbestemming. Deze schrift voor dat mogelijke bebouwing op als zodanig aangewezen gronden moet passen binnen de onderliggende bestemming (in dit geval 'Maatschappelijk') en dat een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd waarin de archeologische waarden worden vastgelegd en de maatregelen om deze te beschermen worden omschrijven. De waterstaatkundige dubbelbestemming schrift ten behoeve van het bouwen eveneens het voldoen aan de onderliggende bestemming voor met daarnaast de hoorplicht van het hoogheemraadschap welke belast is met het beheer van de waterkering. Dit geldt ook voor de aanleg van parkeerplaatsen binnen de zone.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit strijdig planologisch gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Er kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo.





OMGEVINGSVERGUNNING

artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Hierdoor is op grond van artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo, op het voorbereiden van de schikking op deze aanvraag de afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Tegen het bouwplan zijn geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren.

Een nadere motivering van deze conclusie is te vinden in de bij dit besluit horende goede ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

Op 10 juni 2013 heeft de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed advies gegeven over het bouwplan.

Zij is van mening dat het bouwen niet voldoet aan redelijke eisen van welstand om reden dat:

Het bouwplan voor het zorgcentrum Adegeest is eerder op 27 augustus 2013 in de commissie besproken. Het plan waarvoor vergunning is aangevraagd is op een groot aantal punten gewijzigd. Door deze wijzigingen is de eerder bereikte beeldrust te niet gedaan.

Op 09 juli 2013 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend om reden dat de benodigde tijd om het plan aan te passen de planning en de financiële haalbaarheid van het plan onder een onacceptabele druk zal zetten

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overlegde gegevens hebben aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening Voorschoten 2008.





OMGEVINGSVERGUNNING

artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Op 09 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de voorbereidingsprocedure te starten.

Het ontwerp van het besluit op de aanvraag en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 19 juli 2013 tot en met 29 augustus 2013.

Vooraf aan de terinzagelegging is op 18 juli 2013 kennis gegeven van het ontwerp besluit in in het huis-aan-huis blad Groot Voorschoten.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

BESLUIT

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo
2. Het gebruiken van gronden of gebouwen strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo

Namens het college van burgemeester en wethouders,

A. Tijdhof

Teamleider Vergunningen, afdeling Publiekszaken

AFSCHRIJFT GEMAAKT VOOR,
KOPIE BESTEMD
o PP o T&H
o FO o BB
o Beleid o P&O
o IB o FIN
o Utlv o C&K
o Griffier o
o Weith o Raad
o Seco o OR
o Burg o Brw
o Pol o CTRL





OMGEVINGSVERGUNNING

De bij de vergunning gevoegde en gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

Aanvraag formulier ontvangen d.d. 7 december 2012
 Ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 oktober 2013
 Overeenkomst planschade tegemoetkoming d.d. 16 oktober 2013
 BA-tekeningenlijst d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 01 begane grond d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 02 1^e verdieping d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 03 2^e verdieping d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 04 3^e verdieping d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 05 4^e verdieping d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 05a dakaanzicht d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 06 voor- en achtergevel PG d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 07 Voor- en achtergevel ZE d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 08 linker- en rechtergevel ZG d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA 10 doorsnede A-A, B-B, C-C d.d. 21 januari 2013
 Tekening BA SI 01 situatie d.d. 21 januari 2013
 Tekening DET overzicht details d.d. 21 januari 2013
 Foto's blad 1, 2: bestaand gebouw d.d. 21 januari 2012
 Foto's blad 1,2,3: directe omgeving d.d. 21 januari 2012
 Materiaal en afwerkstaat d.d. 21 januari 2013
 Bouwbesluitberekeningen d.d. 21 januari 2013
 Tekening B-OR01-01 Terreininrichting opruimtekening d.d. 21 januari 2013
 Tekening D-OT01-04 Terreininrichting definitief ontwerp d.d. 21 januari 2013
 Mitigatieplan Adegeest d.d. 07 december 2012
 Rapportage inventarisatie vleermuizen d.d. 07 december 2012
 Voorschiften omgevingsvergunning Bouwen





artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na de dag van de verzending of uitreiking ervan een beroepsschrift indienen bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank 's-Gravenhage.

U kunt het beroepsschrift sturen naar:

Rechtbank 's-Gravenhage
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Voorschriften voor het beroepsschrift

- Het beroepsschrift is ondertekend en er staat in ieder geval de volgende informatie in:
- uw naam en adres;
 - de dagtekening;
 - de omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
 - de redenen waarom u beroep instelt.

Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep betekent niet dat het besluit waartegen u dit doet wordt geschorst. Als het dringend noodzakelijk is dat er niet met de bouw wordt gestart, raad ik u aan zo spoedig mogelijk een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. U betaalt daarvoor griffierecht. U kunt uw verzoek indienen bij:

Rechtbank 's-Gravenhage
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

