

Healthcare Real Estate Investments II C.V.
De heer
Strawinskylaan 1547
1077 XX AMSTERDAM

datum 23 maart 2022
ons kenmerk W2021/249
uw aanvraag van 23 juli 2021
uw kenmerk 20002
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m 34 K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 23 juli 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie bestaande uit 16 cliëntenkamers en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34 te Leimuiden en het toekennen van huisnummeraanduiding geregistreerd onder nummer W2021/249.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m 34 K16 te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A, de nummers 4080, 4084, 4318, 4328, 4329, 4330 en 4331

Leimuiden, sectie B, de nummers 1742, 1793 en 1794.

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.11 Wabo (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo, (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en de genoemde voorschriften.

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	6262585_1627034284574_20002-503_Principe_details_21-07-2021
2.	Tekening	6262585_1627034308691_20002-504_BVO-Oppervlaktes_23-07-2021
3.	Tekening	6262585_1627034360444_20002-506_Brand_23-07-2021
4.	Tekening	6262585_1627034397332_20002-507_Volume_23-07-2021
5.	Tekening	6262585_1627034434127_20002-509_Integraal_toegankelijk_23-07-2021
6.	Foto's	6262585_1627034494932_20002-510_Fotoboekje
7.	Rapportage	6262585_1627034565056_Rapport_21302_Bodemonderzoek_ondergronds_e_tank
8.	Rapportage	6262585_1627034608598_Rapportage_EO_Dr_Stapenseastraat_34_Leimuiden_juli21
9.	Tekening	6262585_1627034837380_20002-511_Tekening_geluidsisolerende_wal_Dr_Stapenseastrat_34
10.	tekening	6262585_1627034870162_20002-505_Riolering_23-07-2021
11.	constructief	6262585_1627034948709_6760_Constructief_SO_Herbergier_Leimuiden
12.	onderzoek	6262585_1627035754789_R072430ab.20guszy.fwi_02_001_akoestisch_onderzoek_wegverkeer
13.	onderzoek	6262585_1627035789949_r072430ab.210j7qi.sbl_03_001_akoestisch_ond erzoek_de_rijk_bv
14.	tekening	6262585_1627035826614_20002-151_Bestaand_Overzichtstekening_25-05-2021
15.	notitie	20002-512_Ruimtelijke-onderbouwing_02-03-2022
16.	notitie	V072430ab.21efcnr.jjb_03_004_beoordeling externe veiligheid
17.	rapportage	190315_Qs_leimuiden_def_v4
18.	rapportage	190820_rapportage_leimuiden aanvullend
19.	tekening	6262585_1635774420202_20002-501_Plattegronden_25-10-2021
20.	tekening	6262585_1635774420230_20002-502_Gevels_-_Doorsnedes_25-10-2021
21.	notitie	6262585_1635774420379_Samenvatting_EWP_Dr_Stapenseastraat_34_Leimuiden_okt21
22.	notitie	6262585_1635774420384_tb_NL.IMRO.0484.B110N207noordadr-VA01_11

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

#	Soort	Naam/omschrijving
23.	onderzoek	6262585_1635774497991_21302_Rapport_bodemonderzoek_Dokter_Stapenseastraat_34_te_Leimuiden_10_februari_2014
24.	tekening	6262585_1643275410167_20002-514_Waterkering_26-01-2022
25.	notitie	6262585_1627034740131_V072430ab.218X5S0.fwi_01_003_Karakteristieke_geluidwering_van_de_gevel.pdf

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Besluit nummeraanduiding

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan het gebouw, de dienstwoning en afzonderlijke kamers de nummeraanduidingen Dokter Stapenséastraat 34, Dokter Stapenséastraat 34a en Dokter Stapenséastraat 34 K1 t/m 34 K16 te Leimuiden toe te kennen.

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. Het betreffende gebouw, dienstwoning en afzonderlijke kamers voldoen aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan elke ruimte een nummeraanduiding is toegekend.

U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de pand(en) vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	W2021_249_Dokter_Stapenseastraat_34_34a_34 K1 tm K16_nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,



Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het verbouwen en uitbreiden van het pand (project De Herbergier).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent op 17 september 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen. Ook is in overleg met aanvrager de beslistermijn opgeschort in afwachting en ten behoeve van het opstellen van en de beoordeling van meerdere rapporten. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 101 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en uiteindelijke aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 17 september 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Opschorten beslistermijn

Bij besluit van 13 december 2021, 7 februari 2022, 3 maart 2022 en 21 maart 2022 hebben wij op grond van artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht de beslistermijn met een totaal van 101 dagen opgeschort.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad b. bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Oost en heeft de bestemmingen Centrum (artikel 8) (bestaand pand) en Maatschappelijk (artikel 10) (uitbreiding) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 (artikel 24) en Waterstaat - Waterkering (artikel 27). Verder gelden de gebiedsaanduidingen Veiligheidszone LPG (artikel 31.5) en Luchtvaartverkeerzone (artikel 31.6) geldt. Het aangevraagde is hiermee in strijd.

Naast de verbouwing en uitbreiding van het pand is er sprake van een overkapping/geluidswal aan de linker- c.q. noordzijde van het hoofdgebouw. Dit bouwwerk valt deels in het eerder genoemde bestemmingsplan (bestemming Centrum) en deels in het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijnsaterwoude. Hierin heeft het perceel de bestemmingen Bedrijf (artikel 4) en Centrum - 1 (artikel 5), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (artikel 21) en de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone (artikel 27.1).

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid medewerking hieraan te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied en is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Naast de standaardvoorwaarden zoals opgenomen in de 'Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden' zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. Het aanwijzen van vluchtroutes naar verder van het LPG-tankstation en de N207 gelegen verzamelplaatsen en deze op te nemen in het (bedrijfs)noodplan.
- c. Het zoveel mogelijk beperken van de hoeveelheid glas in de gevels aan de zijde van het LPG-tankstation.
- d. Het 60 minuten brandwerend uitvoeren van de gevels aan de zijde van het LPG-tankstation.
- e. Het aanwezig zijn van afschakelbare centrale ventilatie om de gevolgen van een gifwolk te beperken.
- f. De beheerders en (zorg)medewerkers dienen goed op de hoogte te zijn van de mogelijke rampscenario's in de omgeving van het projectgebied en dienen goed te weten hoe te handelen als dergelijke scenario's zich voordoen. Het opstellen van en regelmatig oefenen met een (bedrijfs)noodplan en ontruimingsplan wordt daarbij nadrukkelijk aanbevolen. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat dit aspect wordt opgepakt in het kader van de verdere uitwerking van het exploitatie-/bedrijfsplan voor de Herbergier.
- g. De hoeveelheid ingetekende parkeerplaatsen op de aangeleverde situatietekeningen dienen uitgevoerd te worden en na realisatie ook in stand gehouden te worden.
- h. Voor dit bouwwerk waar aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaft wordt dient een omgevingsvergunning activiteit gebruik te worden aangevraagd voordat het bouwwerk in gebruik genomen mag worden.

Attentiepunten

- a. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat er in beginsel altijd voldoende bluswater aanwezig moet zijn.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Oost en heeft de bestemmingen Centrum (artikel 8) (bestaand pand) en Maatschappelijk (artikel 10) (uitbreiding) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 (artikel 24) en Waterstaat - Waterkering (artikel 27). Verder gelden de gebiedsaanduidingen Veiligheidszone LPG (artikel 31.5) en Luchtvaartverkeerzone (artikel 31.6)

Gezien de aard van de aanvraag kan de aanduiding Luchtvaartverkeerzone buiten beschouwing blijven.

Het plan wijkt voor wat betreft het pand af van de volgende regels van het bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Oost:

- artikel 8.1 waarin staat dat de voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar bestuur, dienstverlening (van overheidswege), kantoren met een baliefunctie, het sociale en culturele leven, godsdienstuitoefening, volksgezondheid/praktijkruimten en daarmee gelijk te stellen functies resp. detailhandel > woningen worden niet genoemd;
- artikel 8.2.1.b waarin staat dat de goothoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'> aangegeven is 7,2m en de hoogte wordt 7,2m;
- artikel 8.2.1.e waarin staat dat het aantal woningen mag niet worden vermeerderd > er komen 11 woningen bij;
- artikel 10.1.a waarin staat dat de voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen > woningen zijn in strijd met de bestemming;
- artikel 10.2.c waarin staat dat de goothoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'> aangegeven is 7m en de hoogte wordt 7,8m.

Naast de verbouwing en uitbreiding van het pand is er sprake van een overkapping/geluidswal aan de linker-noordzijde van het hoofdgebouw. Dit bouwwerk valt deels in het eerder genoemde bestemmingsplan (bestemming Centrum) en deels in het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijnsaterwoude. Hierin heeft het perceel de bestemmingen Bedrijf (artikel 4) en Centrum - 1 (artikel 5), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (artikel 21) en de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone (artikel 27.1).

De dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding kunnen gezien de aard en omvang van het bouwwerk buiten beschouwing blijven.

Het plan wijkt voor wat betreft de overkapping/geluidswal af van de volgende regels
- van het bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Oost:

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

- artikel 8.2.4.b waarin staat dat de maximale bouwhoogte van een overkapping 3m mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² mag bedragen > de hoogte wordt 4,5m en de oppervlakte wordt 263m².

- van het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijnsaterwoude:

- artikel 4.2.6.b waarin staat dat de maximale bouwhoogte van een overkapping 3m mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² mag bedragen > de hoogte wordt 4,5m en de oppervlakte wordt 263m²;

- artikel 5.2.4.b waarin staat dat de maximale bouwhoogte van een overkapping 3m mag bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² mag bedragen > de hoogte wordt 4,5m en de oppervlakte wordt 263m².

Hierdoor is het project strijdig met beide bestemmingsplannen.

NB.

- Waarde - Archeologie - 1

Hieraan wordt voldaan doordat ADC akkoord is gegaan met het aangeleverde rapport; zij adviseren wel een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Hiertoe ware een voorwaarde op te nemen in de beschikking.

- Waterstaat - Waterkering

Hieraan wordt voldaan doordat het HHR op 27 januari 2022 schriftelijk akkoord is gegaan met het plan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheden is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft mede een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijkingen

pand

In de diverse strijdigheden kan niet worden voorzien door toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk van de genoemde bestemmingen af te wijken door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en

a) eerste lid van Bijlage II van het Bor, voor wat betreft de overschrijding van de goothoogte: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan;

b) negende lid van Bijlage II van het Bor, voor wat betreft het gebruik ten behoeve van wonen en de toename van het aantal woningen: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (de vergroting van het bebouwde oppervlakte en het bouwvolume zijn ondervangen door de combinatie met het hierboven genoemde lid 1).

geluidswal

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

In de diverse strijdigheden kan niet worden voorzien door toepassing van de in de bestemmingsplannen opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk van de genoemde bestemmingen af te wijken door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en eerste lid van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Conclusie: de aanvraag past binnen de reikwijdte van artikel 4 van Bijlage II van het Bor.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past het betreffende bouwwerk binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan
- e) de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

pand, hoogte

ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) De strijdigheden betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

Feitelijk gezien is hier sprake van Uitgangspunt 3 Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan. Echter, gezien het specifieke karakter van zowel het pand als de soort woningen is niet aan de overige uitgangspunten getoetst.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: Door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet onevenredig beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.
- Groenvoorziening/speelgelegenheid: Er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: Er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Dokter Stapenséastraat ligt niet in een karakteristiek gebied.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

- Privacy • Bezinning: De privacy van omwonenden en de bezinning van aangrenzende percelen worden niet onevenredig beïnvloed.
- Brandveiligheid: De brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Duurzaamheid: Het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Lichthinder: Het pand en de overkapping/geluidswal veroorzaken geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: Er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

pand, woningen

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheid betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1 van Bijlage II.
- ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Feitelijk gezien is hier sprake van Uitgangspunt 3 Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan. Echter, gezien het specifieke karakter van zowel het pand als de soort woningen is niet aan de overige uitgangspunten getoetst.
- ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.
- ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord: er zijn geen belemmeringen.

overkapping/geluidswal

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheden betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 van Bijlage II.
- ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van het bouwwerk is het niet aan de overige uitgangspunten getoetst.
- ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.
- ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord: er zijn geen belemmeringen.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

pand, hoogte

Het gaat in dit geval om I Bijbehorende bouwwerken. Het vervolg van deze paragraaf gaat over bijbehorende bouwwerken in het voor-, achter- of zijerfgebied. Het 'bijbehorende bouwwerk' betreft bij deze aanvraag evenwel een uitbreiding van het hoofdgebouw 'in de hoogte' hetgeen dus niet getoetst kan worden aan de regels van het beleid. Naar onze mening bieden de inhoud van dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit toetsingskader.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

pand, woningen

Het gaat in dit geval om 9.V Overige gebruiksveranderingen. Hierover wordt gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

Naar onze mening bieden de inhoud van dit advies / dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding om te kunnen concluderen dat enerzijds de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden en anderzijds de belangen van aanvrager voldoende zwaarwegend zijn.

overkapping/geluidswal

Het gaat in dit geval om 1.III Uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning en overige uitbreidingen. Hierover wordt gezegd: Dit betreft alle gebouwen die een andere functie dan wonen hebben, zoals detailhandel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc. Dergelijke functies komen in alle gebieden binnen de gemeente voor en zijn zeer divers, zowel qua gebruik, omvang, locatie als vorm (perceelsopzet). Gezien deze diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Een initiatief wordt per geval beoordeeld, waarbij 1) wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen en 2) medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. 3) De stedenbouwkundige kwaliteit dient hierbij aanvaardbaar te zijn. 4) Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

- ad 1) Gezien de aard en de functie van het bouwwerk is dit niet reëel.
- ad 2) Gezien het gestelde in dit onderdeel is er geen sprake van onoverkomelijke bezwaren.
- ad 3) Op 9 februari 2022 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.
- ad 4) De aanvraag heeft een maatschappelijke achtergrond, het betreft de huisvesting van mensen met dementie. Gezien de locatie van het bouwwerk zal dit geen overwegende invloed zal hebben op de directe omgeving. Naar onze mening zijn de belangen van aanvrager voldoende zwaarwegend.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 9 februari 2022 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie bestaande uit 16 cliëntenkamers en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34 te Leimuiden. Het plan is op verschillende punten strijdig met de regels uit het bestemmingsplan:

- art. 8.1, het gebruik is strijdig met de bestemmingsregels, woningen worden niet genoemd;
- art. 8.2.1. sub b, de goothoogte bedraagt 7,2 meter t.o.v. toegestane 7,0 meter;
- art. 8.2.1. sub e, het aantal woningen wordt met 17 vermeerderd (16 cliëntenkamers en een dienstwoning);
- art. 10.1, het gebruik is strijdig met de bestemmingsregels, woningen worden niet genoemd;
- art. 10.2 onder c, de goothoogte bedraagt 7,8 meter t.o.v. toegestane 7,0 meter.

Het is goed om op voorhand te zeggen dat de bestemmingen Centrum en Maatschappelijk nog dateren uit de tijd dat er een school en kerk aanwezig waren op deze plek en dat de bestemmingsomschrijvingen in het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Oost' een uitgedunde lijst bevatten t.o.v. het plan dat hiervoor gold (Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude uit 1999). In het bestemmingsplan uit 1999 zijn woningen wel genoemd en toegestaan binnen de bestemming Centrum. Bovendien kan gesteld worden dat het plan nu als één geheel ontworpen wordt, waardoor ook de plek van de voormalige kerk een Centrum-bestemming zou krijgen. Daarmee zijn feitelijk de strijdigheden met art. 8.1, 8.2.1.e en 10.1 al gerechtvaardigd. Resteren enkel nog de strijdigheden met de maximale goothoogte. In het geval van het voormalige schoolgebouw betreft dit de bestaande situatie en dus ook een bestaande strijdigheid met dit bestemmingsplanvoorschrift. Met het nieuw te bouwen gebouw op de plek van de kerk wordt qua goothoogte aansluiting gezocht bij de goothoogte van het voormalige schoolgebouw. De overschrijdingen zijn bovendien beperkt. Ten slotte wordt hier een nieuwe invulling gegeven aan een leegstaand gebouw en een braakliggend perceel en dat is natuurlijk een wenselijke ontwikkeling, zeker zo ter hoogte van de entree van Leimuiden. Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is.

Milieu

Voor wat betreft de milieuaspecten MER, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit zijn rapportages opgesteld, adviezen uitgebracht en hebben beoordelingen plaatsgevonden.

Een en ander leidt tot de conclusie dat onder voorwaarden de diverse onderdelen akkoord dan wel positief beoordeeld zijn.

Parkeren

Op eigen terrein is voorzien in 12 parkeerplaatsen; hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Nota Parkeernormen 2018.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat

- het een maatschappelijke voorziening betreft,
- het gewijzigd gebruik geen overwegende invloed zal hebben
- woningen in het thans geldende bestemmingsplan wel zijn toegestaan
- de overschrijding in hoogte beperkt is.

Argumenten

- De aanvraag
 - betreft een maatschappelijke voorziening;
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen de regels van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

- a. Het zoveel mogelijk beperken van de hoeveelheid glas in de gevels aan de zijde van het LPG-tankstation.
- b. Het 60 minuten brandwerend uitvoeren van de gevels aan de zijde van het LPG-tankstation.
- c. Het aanwezig zijn van centraal afschakelbare ventilatie om de gevolgen van een gifwolk te beperken.
- d. Er dient een (bedrijfs)noodplan en ontruimingsplan opgesteld te worden. In deze plannen dient in ieder geval ingegaan te worden op de volgende punten:
 1. Welke rampscenario's kunnen zich voordoen bij het LPG-tankstation, de N207 en de A4 en wat zijn de hieraan gerelateerde te ondernemen handelingen.
 2. Het aanwijzen van vluchtroutes naar verder van het LPG-tankstation en de N207 gelegen verzamelplaatsen en deze op te nemen in het (bedrijfs)noodplan.
 3. De beheerders en (zorg)medewerkers dienen goed op de hoogte te zijn van de mogelijke rampscenario's in de omgeving van het projectgebied en dienen goed te weten hoe te handelen als dergelijke scenario's zich voordoen. Het opstellen van en regelmatig oefenen met een (bedrijfs)noodplan en ontruimingsplan wordt daarbij nadrukkelijk aanbevolen.
- e. Het geluidniveau in geluidgevoelige ruimten van het te transformeren schoolgebouw bedraagt ten hoogste 33 dB. Voor de bepaling van deze waarde dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting van zowel de gezoneerde wegen als de niet-gezoneerde wegen.
- f. De noord-, oost- en zuidgevel van de nieuwbouw dienen uitgevoerd te zijn als dove gevel.
- g. De in de notitie 'Karakteristieke gevelwering' aangegeven maatregelen dienen getroffen te worden.
- h. Dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast. Alleen indien strikt noodzakelijk (bij een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB) zijn dove gevels toegelaten.
- i. Op de noordgevel dient vanwege wegverkeerslawaaï een geluidscherm aanwezig te zijn en in stand gehouden te worden, zoals aangegeven in het bij de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan behorende 'Akoestisch onderzoek wegverkeer', van 19 februari 2021.
- j. Op de noordgevel dient vanwege het geluid van het ten noorden van de planlocatie gelegen bedrijfsterrein geluidscherm aanwezig te zijn en in stand gehouden te worden, zoals aangegeven in het bij de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan behorende 'Akoestisch onderzoek De Rijk', van 19 februari 2021.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

- Folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/249

Zaaknummer: : 50091

Omschrijving: : het verbouwen en uitbreiden van het pand (project de herbergier)

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/249

Zaaknummer: : 50091

Omschrijving: : het verbouwen en uitbreiden van het pand (project de herbergier)

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,
per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem
Antwoordnummer 19021
2300 VD LEIDEN

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor mensen met dementie en een dienstwoning aan de Dokter Stapenséastraat 34, 34a en 34 K1 t/m K16 te Leimuiden en toekennen nummeraanduidingen

W2021/249