

Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
6 juli 2023

Ons kenmerk:
D2023-070544

Contactpersoon:

Per E-mail: [REDACTED]
Indaver Groencompost B.V.
[REDACTED]
Postbus 44
4460 AA Goes

Uw kenmerk:
7788659

Zaaknummer:
2023-006803

Bijlage(n):

Betreft: Omgevingsvergunning Papelaan-West 109 Voorschoten

Geachte [REDACTED]

Op 17 mei 2023 ontvingen wij, onder het OLO-nummer 7788659, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijk prefab kantoorunit voor locatie Papelaan-West 109 te Voorschoten. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-006803.

Volledigheid aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) en artikel 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) getoetst op volledigheid. Uit deze toetsing is gebleken dat de verstrekte gegevens en bescheiden voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij beslissen omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de reguliere procedure van toepassing is, binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag al dan niet aangevuld met de termijn die benodigd was om de aanvraag volledig te maken.

Wettelijke basis

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo is het verboden een project uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning). De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in artikel 2.10 t/m 2.20a van de Wabo, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit het volgende onderdeel:

- bouwen ex artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo;

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Vondellaan 55
2332 AA Leiden

Beoordeling en overwegingen

De aangevraagde activiteit is getoetst aan en in strijd bevonden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, op grond waarvan op het perceel de enkelbestemming “Bedrijf” (artikel 5) met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – composteringsbedrijf” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 6” (artikel 29) en “Beschermd stads- en dorpsgezicht” (artikel 32) rusten. Delen van het perceel hebben tevens de gebiedsaanduiding(en) “vrijwaringszone – landgoedbiotoop” en “vrijwaringszone – straatpad”.

Op grond van artikel 5.2.1, sub a, van de regels van het bestemmingsplan mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Het huidige kantoor heeft een oppervlakte van circa 60 vierkante meter en is binnen het bouwvlak gepositioneerd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 100 vierkante meter. De positie van het bouwvlak is op circa 25 meter van de zijkant, en circa 80 meter vanaf de voorzijde van het perceel gepositioneerd. Voor het kantoor is nu de weegbrug, gedeeltelijk binnen het bouwvlak, aanwezig. Dit maakt dat een deel van het perceel niet optimaal benut kan worden aldus aanvrager. In de huidige situatie is het kantoor niet tot nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

De tijdelijke kantoor unit krijgt een oppervlakte van circa 72 vierkante meter en is geheel buiten het bouwvlak gepositioneerd, meer naar de zijkant van het perceel. Dit is om vanuit bedrijfstechnisch oogpunt het terrein meer efficiënt te gaan gebruiken. De kantoorunit is op dit perceel het enige gebouw, en hiermee het hoofdgebouw. Ook in de nieuwe situatie zal de kantoorunit niet tot nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg door dat de groene inpassing van het terrein grotendeels in stand gehouden blijft. De tijdelijke kantoorunit is, doordat het buiten het bouwvlak geplaatst wordt, in strijd met het bestemmingsplan. Het gebruik is en blijft in overeenstemming.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, aanhef, onderdeel 11, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiertoe overwegen wij als volgt.

De aanvrager heeft in de onderbouwing, onderdeel van de tijdelijke aanvraag, onderbouwd dat er ondanks het oprichten van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven en onderbouwd.

Beleid

Rijksbeleid

De tijdelijke kantoorunit is een dermate kleine ontwikkeling dat de Rijksbelangen niet in het geding zijn.

Provinciaal beleid

Het toepassen van Artikel 4, lid 11 van het Bor, Bijlage II, Hoofdstuk IV, betekent dat er sprake is van een bestemmingsplan in de zin van de Omgevingsverordening van Provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat in beginsel de regels uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn op de gevraagde tijdelijke afwijking.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit, eerste lid stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Het vijfde lid onder a betreft inpassing, voorliggende aanvraag betreft inpassing: “de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.” Uit de aangeleverde onderbouwing en de tekeningen blijkt dat hier sprake van is.

Met de realisatie van het tijdelijke kantoor worden geen provinciale belangen geschaad. De aanvraag is niet in strijd met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid – Kruimelregeling

In het gemeentelijke beleid ten aanzien van de zogenaamde kruimelgevallen (artikel 4 van het Bor, Bijlage II, hoofdstuk IV) zijn geen generieke afwegingen opgenomen voor de gevallen als bedoeld in lid 11 van artikel 4. Afwijkingen van het bestemmingsplan met een tijdelijke aard worden individueel beoordeeld. Voorliggende aanvraag is niet in strijd met het gemeentelijke kruimelgevallen beleid.

Milieu- en omgevingsaspecten

Archeologie

Op basis van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 6 is een bouwverbod voor het realiseren van gebouwen. Dit is echter niet van toepassing op gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 1000 m². De gevraagde tijdelijk kantoorunit heeft een kleinere oppervlakte dan de 1000 m². Er is geen (onevenredige) aantasting van de archeologische waarden met het realiseren van dit tijdelijke bouwwerk.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht’ opgenomen. Deze dubbelbestemming zorgt er voor dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en/of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

Het bouwen van een bouwwerk mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen. De opgaande beplantingen/bossages aan de voor- en zijkant van het perceel zullen nagenoeg in zijn geheel intact blijven bij de herinrichting van het terrein.

Gesteld kan worden dat het huidige kantoor al niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. De nieuwe locatie van het tijdelijke kantoor, hoewel iets groter, is nog

minder zichtbaar vanaf de openbare weg. Het aanzicht van het perceel blijft in feite gelijk aan de huidige situatie. De acht bomen die hiervoor gekapt moeten worden hebben slechts een beperkte invloed op het zicht op de locatie. De te kappen bomen die nodig zijn voor de herinrichting staan in zoverre van elkaar verspreid dat er geen sprake is van het aantasten van landschaps- en/of bebouwingsstructuren of landschapselementen.

Met het realiseren van het tijdelijke kantoor worden er geen landschaps- en of bebouwingsstructuren of landschapselementen aangetast.

Verkeersbewegingen en Parkeren

Aanvrager heeft in de onderbouwing aangegeven dat met het verplaatsen van het kantoor geen andere verkeersbewegingen naar het terrein te verwachten zijn, het betreft enkel het efficiënter indelen van het eigen terrein. Verkeerstromen naar het perceel zullen niet wijzigen. Door de herindeling van het perceel zal op het eigen terrein de verkeerstromen beter afgewikkeld kunnen worden. Ook is er voldoende ruimte op het perceel aanwezig om de parkeerbehoefte te (blijven) voldoen.

Ruimtelijke ordening

Op basis van voorgaande en de aangeleverde documenten kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij uitvoering van de aangevraagde activiteit. De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderbouwd en akkoord bevonden. Er is sprake van een acceptabele ontwikkeling op een terrein waar door de bedrijfsprocessen de indeling van het terrein met enige regelmaat veranderd voor zover dit al zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het realiseren van de tijdelijke kantoorunit meer naar de zijkant van het perceel, maar buiten het bouwvlak, is doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Er zijn ruimtelijk geen bezwaren om met toepassing van artikel 4, aanhef, onderdeel 11, bijlage II, van het Bor medewerking aan de voorliggende aanvraag te verlenen.

Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening 2019

Het is aannemelijk dat de aangevraagde activiteit aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 voldoet. De aangevraagde activiteit voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Noordwijk 2019.

Welstand

Op grond van artikel 2.10, lid 1, sub d, van de Wabo wordt het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft getoetst aan redelijke eisen van welstand, tenzij het een tijdelijk bouwwerk betreft. De aangevraagde activiteit voorziet in een tijdelijk bouwwerk. Derhalve is het bouwwerk niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.


Besluit

Wij besluiten, met inachtneming van de wettelijke basis en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:


- **toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo;**
- **de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen:**
 - **bouwen ex artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo (het plaatsen van een tijdelijk prefab kantoorunit); en**
 - **strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo.**


De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar. Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld.

overeenkomstig de volgende stukken:


 7788659_1684312334796_B1_Oplegnotitie_aanvraag_procedure.pdf

 7788659_1684312359695_B2_Ruimtelijke_ouderbouwing_V1.0.pdf


 7788659_1684312403081_B3_Plattegrond_locatie_huidig.pdf


 7788659_1684312435427_B4_Plattegrond_locatie_nieuw_V1.pdf


 7788659_1684312542489_B6_Plattegrond_kantoor_A-001_de_MeeuwV1.pdf

 7788659_1684312590178_B7_Kostenraming_kantoor.pdf

 7788659_1684312612377_B8_Berekening_stikstofdepositie_realisatie.pdf

 7788659_1684312670887_B9_AERIUS_projectberekening.pdf

 7788659_1684313151651_B5_Uitgangspunten_kantoorunit.pdf

 7788659_1684321363924_publiceerbareaanvraag.pdf

Inwerkingtreding van de vergunning

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. In dit geval is de toezending de bekendmaking. Houdt u er wel rekening mee dat derden binnen 6 weken van het besluit bezwaar tegen u plan kunnen maken.

Nader in te dienen gegevens

- Ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is/zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel aan het bouwtoezicht te worden overgelegd.
- Voor zover er wijzigingen optreden in de hiervoor genoemde bouw registratiegegevens, dienen binnen twee dagen nadat die wijzigingen zich voordoen, deze gewijzigde gegevens bij het bouwtoezicht te worden ingeleverd.

- Ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen grond- en funderingswerkzaamheden) dient het bouwtoezicht daarvan in kennis te worden gesteld.
- Uiterlijk op dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht te worden gemeld (zie ook start- en gereedmelding).

Start- en gereedmelding

U dient een melding te doen van de start en het einde van de bouw. Deze melding kunt u doen via het e-mailadres infobouwen@odwh.nl.

Grondverzet (voor zover aan de orde)

- Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
- 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.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400
- 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/bedrijven/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van § 5.4 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt. Meld de vondst ook altijd bij het bevoegd gezag (gemeente).

Opmerking i.v.m. de Wet natuurbescherming

- De aangeleverde quick scan, het stikstofonderzoek en de AERIUS-berekening van de aanlegfase zijn intern beoordeeld en akkoord bevonden.

- Hierbij wordt opgemerkt dat verlichting van de bomenrijen rond het plangebied en langs de N448 moet worden voorkomen. Anders is een vergunning op de grond van de Wet natuurbescherming benodigd.
- Voor de kap van de bomen moet een melding Houtopstanden worden ingediend bij ODH
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en nesten mogen niet worden vernietigd.
- Eventueel aangetroffen nesten moeten worden teruggeplaatst en toegankelijk blijven.
- Aangetroffen dieren krijgen de kans te vluchten naar een veiliger heenkomen.
- Het doden of verwonden van dieren is verboden.

Overige opmerking

- Voor de (permanente) herinrichting, de milieu neutrale wijziging en de kap van de bomen loopt een aparte aanvraag omgevingsvergunning met OLO-nummer 7788615.

Intrekken vergunning

De vergunning kan worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend;
- indien nader in te dienen gegevens niet tijdig zijn overgelegd;
- indien de vergunninghouder niet heeft voldaan aan voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden;
- indien er gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, behoudens het onderstaande;
- indien de vergunninghouder daarom verzoekt;
- indien dit in het belang van brandveiligheid nodig is;
- indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
- indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken hebben stilgelegen.

Bezwaarmogelijkheden

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van de verzending van dit besluit. Wij verzoeken u het zaaknummer hierbij te vermelden.

U kunt het bezwaarschrift versturen op de volgende wijze:

- per post naar Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden; of
- per e-mail naar bezwaarschrift@odwh.nl.

Persoonlijke e-mailadressen van medewerkers staan niet open voor het ontvangen en in behandeling nemen van bezwaarschriften.

Voorlopige voorziening

In spoedeisende gevallen kunt u naast het indienen van een bezwaarschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening doen. Hiermee voorkomt u dat dit besluit van kracht wordt in afwachting van de behandeling van het bezwaarschrift. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via het digitale loket Rechtspraak: <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of E-herkenning). Wij verzoeken u een afschrift van het verzoek om voorlopige voorziening toe te sturen aan: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Tot slot

- De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons bouwloket via 071-4083200 of infobouwen@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2023-006803.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

De XXXXXXXXXX
Portefeuillemanager Bouwen van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet persoonlijk ondertekend.