

Ontwerp omgevingsvergunning - Merelstraat 201 - 207 te Leiderdorp

Besluit college van burgemeester en wethouders gemeente Leiderdorp

Op 21 november 2022 heeft u, mevrouw D. Hagoortde, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het brandveilig gebruik van Philadelphia aan de Merelstraat 201 – 207.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp heeft besloten u deze vergunning te verlenen. Dit besluit is gebaseerd op artikel 2.1, eerste lid onder d en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) en het bouwbesluit.

In deze omgevingsvergunning 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 besluit mede gebaseerd.

A Besluit: u krijgt een omgevingsvergunning

Wij verlenen u een omgevingsvergunning. Deze vergunning gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp, perceel sectie A, nummer 10316 en 11888, beter bekend als Merelstraat 201 – 207, 2352VK te Leiderdorp. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

1. Het in gebruik nemen of gebruiken van een gebouw in met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo).

B Voorwaarden aan het in gebruik nemen of gebruiken van een gebouw in met het oog op de brandveiligheid

U wilt het bouwwerk brandveilig gaan gebruiken. Hiervoor gelden de volgende specifieke voorwaarden:

1. De vergunning moet altijd in het bouwwerk aanwezig zijn. U moet deze kunnen laten zien, als een medewerker van de gemeente hierom vraagt.
2. Het benodigde onderhoud laten borgen in een onderhoudsysteem of toezichtarrangement.

C Procedureverloop

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.13 van de Wabo. Deze procedure verliep als volgt. Op 21 november 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wabo. Dit was een verzoek van de mevrouw Hagoort namens Stichting Philadelphia Zorg te Amersfoort. Het project waarvoor u deze vergunning aanvraagt, omschrijven wij als volgt:

· Het betreft de brandveiligheid van een bestaand woonzorggebouw dat wordt verbouwd. Het vrijstaande gebouw met 1 bouwlaag bevat na verbouwing 18 studio's, 2 collectieve woonkamers, 2 keukens en een afgesloten binnentuin.

Wij zijn het bevoegd gezag

Wij zijn voor bovenstaande projectomschrijving bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit volgt ook uit hoofdstuk 3 en bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Uw aanvraag is ontvankelijk



Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Op 12 december 2022 is een verzoek om aanvulling gedaan. De aangepaste PvE en BMI zijn ingediend op 17 maart 2023. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Uw aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage

Het definitieve besluit met de daarbij behorende stukken liggen gedurende een termijn van zes weken ter inzage.

Wilt u de stukken inzien, bel dan 071 545 8500 of stuur met vermelding van het OLO-nummer 7412089 en/of zaaknummer LDPZ2022-000321 een email naar bouwen@leiderdorp.nl.

De eerste dag van de ter inzage legging is 6 juli 2023.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

D Afwegingen waarop dit ontwerpbesluit is gebaseerd

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo).

Beoordeling

Betreft de aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid van een woonzorggebouw. De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is (artikel 2.13 Wabo).

Het gebruik van het gebouw als woonzorggebouw is in overeenstemming met het bepaalde in de enkelbestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'Nieuw Centrum'.

Projectinformatie

Aan de Merelstraat wordt het bestaande vrijstaande woonzorggebouw verbouwd, het bevat 18 studio's, 2 collectieve woonkamers, 2 keukens en een afgesloten binnentuin. Het gebouw bevat 1 woonlaag. Ten aanzien van deze aanvraag hebben wij advies opgevraagd bij de Veiligheidsregio Hollands Midden, inzake de vraag de of brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende is verzekerd. De adviesaanvraag is beoordeeld als woonzorg- en bijeenkomstfunctie. Het advies is hieronder weergegeven:

Gebouwkenmerken

Het bouwwerk bestaat uit een begane grond met een Woonfunctie. Het heeft in totaal een gebruiksoppervlakte (GO) van ongeveer 900 m² en bestaat uit meerdere (sub)-brandcompartimenten met weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van 30 en 60 minuten. Het bouwwerk is voorzien van een brandmeldinstallatie die voldoet aan de NEN 2535 met de omvang volledige bewaking. Daarnaast is het gebouw voorzien van een ontruimingsalarminstallatie zijnde luidalarm type B, verlichte vluchtwegaanduidingen, noodverlichting en brandslanghaspels. De toegangsdeuren zijn voorzien van aangestuurde vrijloopdrangers. Tevens is het gebouw voorzien van een waterleidingsprinkler ter compensatie voor de plafondlift doorgang in de brandwerende scheidingen. Deze voldoen niet aan de Ra criteria.

Menskenmerken



Het bouwwerk is (voornamelijk) bestemd als woonzorgfunctie. Conform de aanvraag kunnen er gelijktijdig maximaal 50 personen aanwezig zijn. Bij een eventuele calamiteit zullen zij door de interne organisatie moeten worden ondersteund tijdens de ontruiming.

Brandkenmerken

Het meest reële scenario is een gebouwbrand is een brand in de keuken of studio.

Interventiekenmerken

De ligging van het bouwwerk valt binnen de wettelijke normen van de opkomsttijd van 8 minuten bij een woonzorgfunctie, zoals omschreven in de Wet Veiligheidsregio's artikel 14 en 18 en het Besluit Veiligheidsregio's, artikel 3.2.1.

Rondom het bouwwerk bevind(en) zich (meerdere) ondergrondse brandkranen op een afstand van circa 30 m met een minimale capaciteit van 60 m³/uur voor een eerste offensieve brandweerinzet. Een bluswatervoorziening voor een eventuele defensieve brandweerinzet bevindt zich op een afstand van circa 120 m. Daarnaast is het gebouw voorzien van een waterleidingsprinkler die een beginnende brand mogelijk beheerst.

Omgevingskenmerken

Advies

De aanvraag is getoetst op de (brand)veiligheidsaspecten in en om het bouwwerk conform de huidige regelgeving van het Bouwbesluit.

1. De aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik leidt niet tot het maken van opmerkingen.

Gelijkwaardigheidsbepaling

Het gebouw is voorzien van een waterleidingsprinkler ter compensatie voor de doorgang van de plafondtillift in de brandwerende scheidingsen. Deze voldoen niet aan de Ra criteria.

Conclusie:

Na de inhoudelijke beoordeling kunnen wij positief oordelen. Op basis van de ingediende documenten zien wij geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik.

Conclusie:

E Zienswijzen

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 7 april 2022. Wie dat wil kan binnen zes weken vanaf deze dag zienswijzen indienen over de ontwerpbeschikking. 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.

Als de bouwwerkzaamheden te laat starten of te lang stilliggen



Start u niet binnen 3 jaar 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

Leiderdorp, 5 juli 2023

Click or tap here to enter text.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

J. Sunter

Medewerker Bouwen en Wonen

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. 1 - 7412089_1669041750089_publiceerbareaanvraag.pdf LDD2022-104753
2. 2 - Adviesrapport VRHM - LDPZ2022-000321 - Merelstraat 201-207
3. 3 - 141 B03 30012023
4. 4 - 21.0055.375.2352VK201_PVE_OAI
5. 5 - 21.0055.375.2352VK201_PVE_BMI