



**Leidschendam-
Voorburg**

Omgevingswet

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten

bouwactiviteit – Technisch, artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet;

Afwijken van regels in het omgevingsplan, artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet.

Zaaknummer 2076194

Aanvraag

Op 23 december 2024 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijke wijzigen van de bestemming van het bestaande hotel aan het Stationsplein 8 in Voorburg tot opvanglocatie voor 200 asielzoekers. De wijziging betreft de 4^e tot en met de 9^e verdieping van het hotel. De overige verdiepingen zullen als hotel blijven fungeren. Het bovenstaande wordt aangevraagd voor een periode van twee jaar. Als blijkt dat er langer behoefte is om de asielzoekers te huisvesten zal tijdig een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (bijlage 1), de voorschriften (bijlage 2) en de ontvangen documenten. Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken onderdeel uit van dit besluit:

Algemeen

- A01. Aanvraagformulier d.d. 23.12.2024

Bouwactiviteit – technisch en afwijken van regels in het omgevingsplan

- B01. Plattegrond begane grond d.d. 20.02.2025
- B02. Plattegrond 4e verdieping d.d. 04.03.2025
- B03. Plattegrond 5e verdieping d.d. 14.02.2025
- B04. Plattegrond 6e verdieping d.d. 14.02.2025
- B05. Plattegrond 7e verdieping d.d. 14.02.2025
- B06. Plattegrond 8e verdieping d.d. 14.02.2025
- B07. Plattegrond 9e verdieping d.d. 14.02.2025
- C01. Brandveiligheidsrapport d.d. 12.03.2025

2076194

2

- D01. Onderbouwing op de fysieke leefomgeving d.d. 20.12.2024

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Leidschendam, 2 april 2025

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Esther Tolido

Senior medewerker klantcontactcentrum

BIJLAGE 1: Overweging per activiteit

Bouwactiviteit – Technisch (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet, is het verboden om een bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning. Artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, wijst de vergunningplichtige gevallen aan voor de 'bouwactiviteit – Technisch'.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Besluit

Gelet op artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet, juncto artikel 8.3b, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, juncto artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, besluiten wij de omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit – Technisch' te verlenen voor het tijdelijke wijzigen van de bestemming van het bestaande hotel aan het Stationsplein 8 te Voorburg tot opvanglocatie voor 200 asielzoekers, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

2076194

4

Afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg', voormalig bestemmingsplan 'Herstelbesluit Bestemmingsplan Stedelijk'. De betreffende gronden kennen binnen dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- Waarde – Archeologie 3 (artikel 39);
- Horeca (artikel 17)
 - met gebiedsaanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 - Met gebiedsaanduiding 'parkeergarage'.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

In het omgevingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om deze aanvraag mogelijk te maken.

Het omgevingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag kan dus alleen worden toegestaan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De raad heeft op 7 november 2023 (iBabs-nummer: 3196) een lijst vastgesteld van gevallen waarin zij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren. In punt b. op deze lijst is benoemd: *Indien - naar oordeel van het college - sprake is van grote maatschappelijke impact, er grote maatschappelijke onrust is, en/of anderszins politiek gevoelige initiatieven.*

Bindend advies

De raad heeft op 11 maart 2025 besloten (besluit 4198) positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke opvanglocatie in het pand Stationsplein 8 in Voorburg.

Aangenomen motie (ID 857)

De raad heeft op 11 maart 2025 ook een motie aangenomen (ID 857) waarin het college wordt opgedragen om in aanvulling op de bestuursovereenkomst schriftelijk een precieze einddatum voor de opvang op te leggen die niet langer dan 2 jaar – met mogelijkheid tot verlenging van 1 jaar na aanvang datum ingebruikname ligt. Het college wordt ook opgedragen deze precieze einddatum op te nemen in de BOPA en de raad hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. De verlenging na de twee jaar geschiedt na doorlopen van de reguliere procedure bij de raad.

Omdat op dit moment niet bekend is wat de exacte datum van ingebruikname is, kan er ook geen precieze einddatum in de BOPA worden opgenomen. In het besluit wordt daarom als voorwaarden opgenomen dat de vergunning voor maximaal twee jaar na ingebruikname van het hotel als opvanglocatie wordt verleend. Ook wordt opgenomen dat voor de precieze datum die voor deze 2 jaar zal worden aangehouden de datum geldt die wordt opgenomen in de “verklaring datum ingebruikname opvanglocatie”. Deze verklaring zal bij de gemeente moeten worden ingediend.

Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Hieronder wordt dit verder toegelicht:

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden er geen bezwaren gezien in het tijdelijk opvangen van asielzoekers in het hotel. Er verandert ruimtelijk niets aan de buitenkant van het gebouw. Wel wordt aangeraden ook buitenruimte voor het verblijf te bieden.

Verkeer

Voor statushouders bestaat geen parkeernorm. Het functietype ‘kamerverhuur-zelfstandig (niet studenten)’ komt hier het beste bij in de buurt. De parkeernorm voor dit type woningen/kamers/verblijfplaatsen is lager dan die van een 3*/4* hotel, en dus zal de parkeernorm geen belemmering vormen.

Economie

In essentie staat economie niet positief tegenover het verlies van een recreatieve logiesfunctie op deze plek. Echter: in dit bijzondere en spoedeisende geval waarbij exploitant en pandeigenaar van een commercieel hotel (en andere ondernemers in het gebied) actief zijn betrokken bij dit tijdelijke initiatief, zijn er geen zwaarwegende economische argumenten tegen het toestaan van een tijdelijke opvangfunctie in het hotelgebouw; mits ondernemers in het gebied goed bij het proces betrokken blijven. Ook moet de tijdelijke aard van de opvang worden onderstreept. Na het vervallen van de tijdelijke omgevingsvergunning moet de oorspronkelijke hotelfunctie weer worden hersteld.

Op grond van artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een onderzoek naar geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen niet nodig voor geluidgevoelige gebouwen die worden toegestaan voor een duur van niet meer dan 10 jaar. In dit geval wordt de opvang toegestaan voor een duur van 2 jaar, zodat akoestisch onderzoek niet nodig is.

Bodem

Het aspect bodem is voor deze ontwikkeling niet relevant en zal dus geen belemmering vormen.

Omgevingsveiligheid

De in de omgeving gelegen hogedruk aardgasleiding is de enige relevante risicobron. Echter zal het (groeps)risico binnen het plangebied in de nieuwe situatie niet toenemen aangezien er geen sprake zal zijn van nieuwe bebouwing en het totaal aantal aanwezige personen niet toe zal nemen ten opzichte van de huidige situatie, met uitzondering van de dagperiode. Verwacht is een hele lichte toename van het aantal aanwezigen gedurende de dag ten opzichte van slechts een hotelfunctie. Maar dat zal gezien de ligging van het plan (rand van het brandaandachtsgebied) geen invloed hebben op het groepsrisico. Bovendien ligt het plan buiten de PR 10-8 contour. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 5.15 van het Bkl, waarin staat dat men rekening moeten houden met het groepsrisico in het aandachtsgebied. Wel is van belang dat men bewust gemaakt wordt van eventuele veiligheidsmaatregelen zoals een vlucht- en schuilmogelijkheid.

Verder, het deel van de A12 dat vlak langs het plan loopt, is geen onderdeel van het Basisnet en is geen route voor gevaarlijke stoffen. Hiervoor gelden dus geen aandachtsgebieden.

In het kader van de Omgevingsveiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied. Dit heeft ook de instemming van de ODGH.

Milieuzonering

Het zal van belang zijn dat de Omgevingsdienst door de aanvrager op de hoogte wordt gesteld van deze functiewijziging.

Gebiedsregie

Vanuit gebiedsregie is het van belang de omwonenden goed mee te nemen in het besluit. Momenteel wordt dat goed gedaan middels diverse overleggen en is er ingezet op de communicatie met omwonenden.

Gelet op voornoemde zijn wij dan ook bereid om de geconstateerde buitenplanse omgevingsplan activiteit toe te staan en maken gebruik van onze bevoegdheid om hier uitvoering aan te geven.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 5.36, lid 2 van de Omgevingswet besluiten wij de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet voor het tijdelijk wijzigen van de bestemming van het bestaande hotel aan het Stationsplein 8 in Voorburg tot opvanglocatie voor asielzoekers voor een periode van twee jaar na ingebruikname van het hotel als opvanglocatie te verlenen. De precieze datum die voor deze 2 jaar zal worden aangehouden is de datum die wordt opgenomen in de “verklaring datum ingebruikname opvanglocatie”. De verklaring zal bij de gemeente moeten worden ingediend. De wijziging betreft de 4^e tot en met de 9^e verdieping van het hotel. De overige verdiepingen zullen als hotel blijven fungeren.

BIJLAGE 2: Verplichtingen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Wij wijzen u op artikelen 7.7, 7.8, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19 en 7.24 van het Besluit bouwwerken leefomgeving die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen opleggen die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en op het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 7.7 – informeren: begin en beëindiging bouwwerkzaamheden

Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden. Vermeld hierbij s.v.p. ons kenmerk.

Artikel 7.8 - aanwezigheid gegevens en bescheiden bouwwerkzaamheden

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Artikel 7.15 – veiligheid in de directe omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

1. Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
 - b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
 - c. gevaar voor de veiligheid van belendingen.
2. Bij het bouwen of slopen van een gebouw wordt bij de bouw- en sloopplaats een veiligheidsafstand vrijgehouden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid.

Artikel 7.17 – geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag, tussen 7.00 uur en 19.00 uur verricht.
2. Bij het verrichten van die bedrijfsmatige werkzaamheden worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, genoemd in tabel 7.17, niet overschreden.

Tabel 7.17 dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur						
Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur*	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

*op de gevel van een woonfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, gezondheidszorgfunctie of onderwijsfunctie, of op de grens van een geluidsgevoelig terrein

3. Als het bevoegd gezag over het veroorzaken van geluidhinder bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#), heeft vastgesteld, is in afwijking van [artikel 7.23](#) geen maatwerkvoorschrift vereist als het verrichten van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover is geïnformeerd.