

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: XXX
adres: XXX
postcode en woonplaats: XXX
ingekomen op: 20-06-2012
geregistreerd onder nummer Wabo 121130 / 462549 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Bargelaan 180 voor het volgende project: "Het wijzigen van de indeling van de 10^e, 11^e en 12^e verdieping ten behoeve van de vestiging van een hotel, restaurant en wellness/fitnesscentrum". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk met het oog op de brandveiligheid.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 02-07-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 11-07-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

ten aanzien van de activiteit bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "BESLUIT".

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ter plaatse is het bestemmingsplan "Stationsgebied Zeezijde" van kracht en geldt de bestemming "Gemengde bebouwing 1".

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien:

- op grond van artikel 6.1(doeleindenomschrijving) een cityspa (wellness centrum) niet is toegestaan;
- in artikel 6.2.1, sub i is bepaald dat horeca inrichtingen in de categorieën I, III en IV uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond, tot een vloeroppervlak van ten hoogste 400m². In de aanvraag is mede een horecafunctie categorie III (restaurant) opgenomen met een vloeroppervlak van 444m², gelegen op de 12^e verdieping. Het plan voldoet op dit onderdeel niet aan het bestemmingsplan.

Uw aanvraag wordt mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van genoemde strijdigheden geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV0001-0301) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan is niet voor advies voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) omdat er met het uitvoeren van het bouwplan geen uiterlijke wijzigingen plaatsvinden.

ten aanzien van het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk met het oog op de brandveiligheid

De aanvraag ziet ook op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk voor een geval genoemd in artikel 2.2. van het Besluit Omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist.

Het betreft: het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Brandweer Veiligheidsregio Hollands Midden. Wij zijn gezien het d.d. 14-03-2013 uitgebrachte advies, met kenmerk UIT-2013-021640, van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden c.q. voorschriften. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Bargelaan 180 voor het volgende project:
“Het wijzigen van de indeling van de 10^e, 11^e en 12^e verdieping ten behoeve van de vestiging van een hotel, restaurant en wellness/fitnesscentrum”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk met het oog op de brandveiligheid.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - in verband met de gewijzigde indeling en gebruik dient het inspectieplan van de sprinklerinstallatie te worden aangepast. Het aangepaste inspectieplan dient ter nadere beoordeling via het Omgevingsloket te worden ingediend;
 - adviesbureau DGMR merkt in haar rapportage op dat de vluchtroute van het zwembad/rustruimte via de buitenruimte naar het overige deel van de 11^e verdieping ook in de omgekeerde richting wordt gebruikt (vanuit de wellnessruimten via de buitenruimte naar het zwembad/rustruimte).
Indien de huidige indeling en vereiste opvang- en doorstroomcapaciteit dit verlangen, moet daar bij de projectering van de vluchtrouteaanduidingen en het opsturen van deuren bij een brandmelding rekening mee worden gehouden.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Bargelaan 184 en 186.

bijgevoegde documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- Plattegrond brandveilig gebruik, Plattegronden, do
462549_1340004398378_11242bb101f_10e_verdiepingBB120710.pdf van 20-06-2012;
- Brandveiligheid,
462549_1340005032331_11242pr120612_brandpreventie_toetsingBB121016.pdf van
20-06-2012;
- Gelijkwaardigheid brandveilig gebruik,
462549_1340090928735_bijlageE11242pr120612rapport_dgmr_brandveiligheidBB121016.pdf
van 20-06-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
462549_1340178466464_Totaal_overzicht_m2_fitlandBB121016.pdf van 20-06-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, PI
462549_1340187512118_overzicht_belastingen_niveau_10-11-12_9-12-11BB121016.pdf van
20-06-2012;
- FTP 462549_1340188699725_papierenformulier.pdf van 20-06-2012;
- Anders 462549_1342518996486_bouwbesluit_toetsingBB121016.pdf van 17-07-2012;
- Anders 462549_1345540155908_kad-kaart-perceel-Leiden-R1768BB121016.pdf van
21-08-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347864921248_notitie_bij_rapportenBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347865096392_ABP_1005759_102_merk_517622623-oscBB121016.pdf van
17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347865577455_1005759_102_1TF_oscBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347865839100_11242SB120906_controle_11e_verd.BB121016.pdf van
17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347866155605_11242SB120906_12e_verd_uitvoerBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347866273086_11242SB120906_12e_verd_invoerBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1347866345241_6_2012_08-
24_rvw_roc_niv_11_en_12BB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347866406562_5_20120314_10759G1_NOT_DIANA-
kolomberekening_CT_v1_DEFBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347866527456_4_120301_pwl_lijmwapening_ROC_leidenBB121016.pdf van
17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347867426804_3_2011_12_20_overblijvende_last_niv_11BB121016.pdf van
17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347867508511_2_2011_12_08_overzicht_belastingen_niv_10-11-12BB121016.pdf
van 17-09-2012;

- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1347867925331_1_2011_10_05_C102_huurderswensen_roc_locatie_cs_leidenBB121016.pdf van 17-09-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1348210988223_11242wc101hBB121016.pdf van 21-09-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
462549_1350544365755_11242bb102eBB130131.pdf van 18-10-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
462549_1350544603390_11242bb103eBB130131.pdf van 18-10-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
462549_1350545063190_11242bb301bBB130131.pdf van 18-10-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
462549_1350545192624_kruidentempel_03-10-2012BB130703.pdf van 18-10-2012;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1359447205522_11242SB130122BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359447712513_Xsteel_drawing-G4BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359447776565_Xsteel_drawing-G5BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359447820640_Xsteel_drawing-G6BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359447868259_Xsteel_drawing-G7BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359448469391_11242wc101g_14-09-2012BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359448512457_11242wc102b_14-09-2012BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1359448548624_11242wc501g_14-09-2012BB130307.pdf van 29-01-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137133255_003_reactie_opm_aanvraag_olo_5-2-13BB130307.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137427716_B2010021321N001BB130703.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137510028_reactie_mail_lijmwapBB130307.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137611123_Productinfo_SenP_C-Sheet_240BB130307.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137696649_Productinfo_SenP_lamellenBB130307.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137722120_Productinfo_SenP_Resin_55BB130307.pdf van 06-02-2013;
- Brandveiligheid 462549_1360137746644_Productinfo_SenP_Resin_220BB130307.pdf van 06-02-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1360917650143_0959_001BB130307.pdf van 15-02-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1360917913864_10753contr_aansluitvlakBB130307.pdf van 15-02-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1360918009161_10759contr_kolomBB130307.pdf van 15-02-2013;

- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1360918069536_11242SB130208_BeugelC_jukBB130307.pdf van 15-02-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
462549_1360918139313_as_a_huurdersBB130307.pdf van 15-02-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken 462549_1360918364080_expeditie_as_a-2_huurdersBB130307.pdf van 15-02-2013;
- NL IMRO 0546 OV00001-0301.pdf van 26-08-2013.

inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld de spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden: 29-08-2013

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies