

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: XXXX

adres: XXXX

postcode en woonplaats: XXXX

ingekomen op: 30-03-2012

geregistreerd onder nummer Wabo 120521/ 378995 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project “het bouwen van tien woningen en het plaatsen van terreinafscheidingen”, plaatselijk bekend Warmoeziershof (achterterrein Zijlsingel 6-10). Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 10-04-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn twee reacties binnengekomen. De inhoudelijke behandeling ervan, voor zover de ingekomen reacties tevens als zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend, zijn in de zienswijzennota behandeld.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 08-08-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is d.d. 6 september 2013 een zienswijze (ondertekend door een aantal bewoners van de Zijlsingel, Waardstraat, Munnikenstraat en de Van Galenstraat) tegen de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota (zienswijzenrapport Omgevingsvergunning Zijlhof, oktober 2013), die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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 voldoet aan deze voorschriften.

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).

Ten tijde van de indiening van het verzoek gold voor de locatie het bestemmingsplan “Zeeheldenbuurt” (bestemmingen “Bedrijven” en “Verblijfsgebied”). Het plan was in strijd met dit bestemmingsplan omdat op de gronden met de bestemmingen “Bedrijven” en “Verblijfsgebied” geen woningen mogen worden gerealiseerd.

Thans geldt voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen het bestemmingsplan “De Waard” (inwerkingtreding 26 april 2012). De gronden waarop het bouwplan is gelegen heeft de bestemming “Bedrijf” met dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 5”. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan om de volgende redenen:

- In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) van de planvoorschriften is bepaald dat op de gronden met bestemming “Bedrijf” geen woningen (uitgezonderd bedrijfswoningen op specifieke locaties) mogen worden opgericht.

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.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 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 ruimtelijk onderbouwing. Wij hebben besloten medewerking aan het plan te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Zijlhof" (NL.IMRO.0546.OV00010-0301) 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 voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 06-06-2012 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 3B, Maredijkbuurt, Noorderkwartier, De Waard

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand"

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit en onder het stellen van voorwaarden kan worden verleend.

Ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

In artikel 12.1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "De Waard" is bepaald dat de voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Het plangebied heeft een omvang van circa 1800 m². Volgens het bouwplan zal de bodem verstoord worden over een oppervlakte van tenminste 800 m². In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm. Bij onderhavig bouwplan worden deze criteria overschreden.

Voor de verlening van de vergunning, heeft de aanvrager een archeologisch booronderzoek onder toezicht van de afdeling Monumenten & Archeologie van de gemeente Leiden laten uitvoeren. Het door de aanvrager aangeleverde archeologische onderzoeksrapport is door de afdeling Archeologie beoordeeld. De afdeling heeft geconcludeerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en dat daarom geen bezwaren zijn tegen het plan.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het bouwen van tien woningen en terreinafscheidingen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Er dient op de hoogtemeetpunten die genoemd worden bij de nader in te dienen stukken, een nulwaterpassing (zgn. nulmeting) gedaan te worden voor aanvang van enige werkzaamheid voor de bodemsanering of de bouw.
 - U dient aan te tonen dat het hydraulisch toegangsblok dat het terrein afscheidt van de openbare weg bij aankomst van de brandweer gelijk is aan maaiveldniveau en dat het hydraulisch toegangsblok op maaiveldniveau blijft gedurende de periode dat de brandweer aanwezig is.
 - De WBDBO tussen het appartement en de ondergelegen parkeerplaatsen dient 60 minuten te bedragen. In het bijzonder moet gelet worden op de leidingdoorvoeren die van en naar het appartement gaan.
 - De woningen en appartementen dienen als afzonderlijk brandcompartiment te worden uitgevoerd met een WBDBO (conform NEN 6068) van 60 minuten.
 - De inwendige hoek van de woningen C,D en E dient beschermd te worden tegen brandoverslag zowel op de begane grond als op de verdieping onderling en van de begane grond naar de verdieping van een ander brandcompartiment. De WBDBO dient 60 minuten te bedragen.
 - U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Vergunningen en Subsidies dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig te zijn. De gegevens dienen via het Omgevingsloket Online te worden overgelegd.
 - a. Een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen.
 - Een tekening met daarop aangegeven de plaatsen van de hoogtemetingen op de woningen en bergingen en de resultaten van de nulmeting.
 - Een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken waaruit duidelijk wordt wanneer wat gemeten wordt en waarin staat beschreven welke grenzen niet overschreden mogen worden.
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt.
 - De ligging van het te bebouwen perceel, inclusief de omliggende wegen, bouwwerken e.d.

- De aan- en afvoerwegen.
 - De laad-, los- en hijszones.
 - De plaats van de bouwketen.
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden.
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
 - Een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, heif- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel.
 - Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen.
 - Een tekening met daarop aangegeven de plaatsen van hoogtemeetpunten op de woningen en bergingen en de resultaten van de nulmeting.
 - Een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken waaruit duidelijk wordt wanneer wat gemeten wordt en waarin staat beschreven welke grenzen niet overschreden mogen worden.
 - De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd).
- b. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel (het betreft hier aanvullingen op de reeds ingediende stukken naar aanleiding van de in rood aangegeven opmerkingen op de constructieve vergunningsstukken).
 - c. Een berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand.
 - d. Gegevens en sterkteberekeningen van glasconstructies (zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden). Hierbij moet ook worden voldaan aan de bepalingen omtrent stootbelasting. Het bestand zijn tegen stootbelastingen kan ook worden aangetoond door middel van een glaszakvalproef in geval van vloeren daken en luifels respectievelijk een glaszakslingerproef in geval van verticale afscheidingen ter plaatse van hoogteverschillen.
 - e. Gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, afdeling Vergunningen en Subsidies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplex systeem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254.
 - f. Een berekening van de stabiliteit van tuinmuren en dergelijke.
 - g. De berekening van hekwerken en hun bevestigingen.
 - h. Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de (bouw)constructieve

beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Warmoezershof.

bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier: 378995_1333094574297_papierenformulier.pdf.
- Tekeningenlijst: 378995_1332961182665_1007-120328-10224-AOV.pdf.
- Foto's: 378995_1332961268686_1007-foto_bestaaende_sit.pdf.
- Materialenstaat: 378995_1332961471836_1007-materialen.pdf.
- Visualisatie: 378995_1332961592809_1007-REN-01.jpg.
- Visualisatie: 378995_1332961692532_1007-REN-02.jpg.
- Visualisatie: 378995_1332961797248_1007-REN-03.jpg.
- Visualisatie: 378995_1332961848285_1007-REN-04.jpg.
- Epc: 378995_1332962305751_Berekeningen_woningtype_totaal.pdf.
- Epc: 378995_1332962425983_Woningtype_totaal.pdf.
- Bouwbesluit: 378995_1332962617723_Rapport_2101118_V2-2_totaal.pdf.
- Presentatie: 378995_1332963624829_1007-100614-BOE.pdf.
- Overig: 378995_1332963924474_1007-scenarios.pdf
- Overig: 378995_1332964041047_bewonersreactie_20100909.pdf.
- Bodemonderzoek: 378995_1332964434021_1007-071218-bodemonderzoek-01.pdf.
- bodem_ODWH_akkoordBUSmelding.pdf.
- Quicksan ecologie: 378995_1332964615667_QS_ecologie_Zijlhof_concept.pdf.
- 378995_1346221502139_QS_ecologie_aanvulling.pdf
- Bestaande situatie: 378995_1332964676759_1007-bestaande_situatie.pdf.
- Bestektekeningen: 378995_1332964803754_1007-120322-TPL.pdf.
- Detailtekeningen: 378995_1332964887250_1007-111103-DET.pdf.
- Entree en erfafscheidingen: 378995_1332964914361_1007-111103-FRA.pdf.
- Trappen: 378995_1332964952059_1007-111103-TRP.pdf.
- Leidingen: 378995_1332965016215_1007-111103-LEI.pdf.
- Brandcompartimenteringen: 378995_1332965077616_1007-111103-BC.pdf.
- Archeologisch rapport: 378995_1332965077616_1007-111103-BC.pdf.
- Constructieberekeningen: 210320 D101A dd 08-03-13[1].pdf.
- Constructie: 210320b1-070213.pdf.
- Constructie: 210320b4-070213.pdf.
- Constructie: 210320b5-070213.pdf.
- Constructie: 210320 dakschijf woning CE-79.pdf.
- Constructie: 210320_aanvulling spant as-M.pdf.
- Constructie: RE woningen zijlsingel BV120521 12.htm.
- Ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Zijlhof" (NL.IMRO.0546.OV00010-0301).
- Zienswijzenrapport "Omgevingsvergunning Zijlhof", oktober 2013.

mededelingen

- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken.
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.
- Het toepassen van brandwerende coatings is in woningbouw in principe niet toegestaan.
- Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert.
- De stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd en de ruimte tussen onderzijde breedplaat en bovenzijde kalkzandsteen mag derhalve niet worden "afgepurd".
- De zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - De maximale rotatie bij neerwaartse doorbuiging is 1:500.
 - De maximale rotatie bij opwaartse buiging is 1:700.
 - Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen.
 - In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden.
- Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.
- Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen, zettingen en geluidshinder worden overschreden moeten de veroorzakende werkzaamheden worden gestaakt en moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte worden gesteld. De werkzaamheden mogen pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd.
- Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente, tel. nr. 071-5167950. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

inwerkingtreding

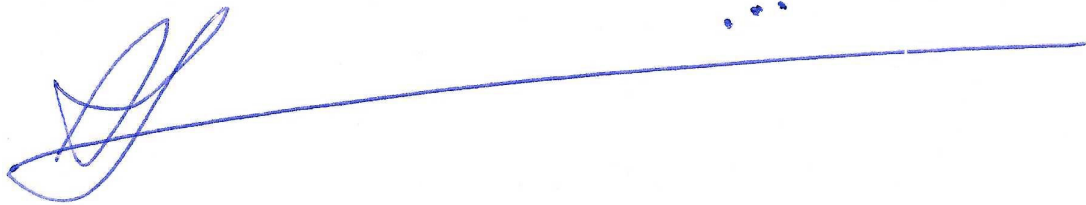
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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 onverwijldde 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.

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'A' followed by a long horizontal line that extends across the page.

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies