



Leiden

Gemeente Leiden

Bezoekadres Stadskantoor

Bargelaan 190

Postadres Postbus 9100

2300 PC LEIDEN

Telefoon 14071

Contact www.leiden.nl/contact

Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 25 oktober 2021

Ons kenmerk Z/21/3208673 / 5712035 OLO

Onderwerp **Ontwerp – Omgevingsvergunning**

Het realiseren van twee appartementen

Pioenstraat 14 2313 BM Leiden

Binnenkomst 31 december 2020

Contactpersoon

Doorkiesnummer [Click or tap here to enter text.](#)

Verzonden 26 oktober 2021

Geachte [Click or tap here to enter text.](#)[Click or tap here to enter text.](#)

Op 31 december 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van twee appartementen op de locatie van de huidige garageboxen aan de Pioenstraat 14 te Leiden.

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

Indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

PARCUD

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij , of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

CONCEPT



Leiden

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Click or tap here to enter text.

adres:

postcode en woonplaats:

ingekomen op:

31 december 2020

geregistreerd onder nummer

Z/21/3208673

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het realiseren van twee appartementen op de locatie van de huidige garageboxen aan de Pioenstraat 14 te Leiden. 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.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.
- Het maken of wijzigen van een inrit.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 14 januari 2021 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van X voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbesluit ingediend:

adviezen

- .
- .

zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:
------	-------	---

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

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 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 'Zuidelijke Schil' van kracht en geldt de bestemming 'woondoeleinden' (artikel 9), met de aanduiding 'bouwgrens', de functieaanduiding autoboxen, de aanduiding 'Beschermd Stadsgezicht' (artikel 25) en de aanduiding hoge archeologische waarden (artikel 27). Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening Fietsparkeren'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 9.3.2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' omdat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen gerealiseerd mogen worden. Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan. Het gebouw bestaande uit twee appartementen wordt volledig buiten de bouwgrens gerealiseerd.

Het bouwplan is ook in strijd met bestemmingsplan 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' m.b.t. het onderdeel 'voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossende' (artikel 5). Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, dient ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein.

Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden en lossen is gebruikt gemaakt van de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Conform de beleidsregels Parkeernormen 2020 wordt er onvoldoende ruimte aangebracht voor het parkeren van auto's vanwege het niet oplossen van de bestaande parkeereis. Met het verwijderen van twee autoboxen worden twee potentiële parkeeroplossingen verwijderd welke met voorliggend plan niet worden gecompenseerd op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein.

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, 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.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van de bestemmingsplannen voldoende motiveert. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van xx-oktober 2021 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 2020 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 20 oktober 2021 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

ten aanzien van het slopen in een beschermd stadsgezicht.

De aanvraag ziet op het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder h is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Op grond van artikel 2.16 Wabo kunnen wij de vergunning weigeren indien niet aannemelijk is

gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Het is naar ons oordeel aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd, aangezien u met onderhavige vergunning een goedgekeurd bouwplan heeft.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' is geen omgevingsvergunning nodig, op grond van artikel 27.3.1, onder a van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'. In artikel 27.3.1, onder a is bepaald dat voor de gronden met de medebestemmingen 'terrein van hoge archeologische verwachting' enkel een omgevingsvergunning is vereist indien er werkzaamheden plaats vinden in de bodem dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m². Het voornoemde plan ziet toe op het verstoren van gronden met een oppervlakte van ca. 47 m². Om deze reden is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' vereist.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Voor de activiteit 'maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' is geen omgevingsvergunning nodig, omdat de twee garageboxen waar de in- en uitrit voor bedoeld is, gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van de twee appartementen. De bestaande in- en uitrit zal geen functie meer hebben. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' is hier niet aan de orde.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van twee appartementen op de locatie van de huidige garageboxen aan de Pioenstraat 14 te Leiden. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.
- II. de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde' en de activiteit 'het maken of wijzigen van een inrit' buiten behandeling te stellen;
- III. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

Voorwaarden ten aanzien van (constructieve) veiligheid en later aan te leveren gegevens (activiteit bouwen)

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 Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
2. Berekening en tekeningen TEWA en CLT wanden, inclusief detaillering (aansluitingen wand-vloer, stabiliteitselementen, hoekaansluitingen etc.);
3. Berekening moment-verbinding stabiliteitsportaal;
4. Een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats, volgens MOR H2; art. 2.4 met de volgende onderdelen:
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats-inrichting en aan-/afvoerroutes van het bouwverkeer blijkt;
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - Een waarborging van de veiligheid van de omgeving;
 - De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, waaronder:
 - o Een prognose-rapport over de trillings-invloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met deze toezichthouder bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;
 - o Een prognose-rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;
 - o Een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken (monitoringsplan). De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd).
 - o De bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en randveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw.
5. Certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.

Mededingen

Mededelingen constructieve veiligheid:

1. Extra scheurvorming aan belendingen kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
2. Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
3. Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
4. Als grens voor geluidshinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd.

Mededingen/ aanbevelingen / Restrisico brandveiligheid

5. Wij adviseren u om de kozijnen met ramen (merk E en I) op de derde bouwlaag uit te voeren met een WBDBO van 30 minuten.
6. Op de plattegrondtekening van de daken staan PV-panelen (zonnepanelen) ingetekend. De kans op brand bij pv-panelen is reëel aanwezig. Wij adviseren uit oogpunt van risicobenadering om onder de pv-panelen materialen toe te passen met een lage

vlamvoortplanting/rookontwikkeling zoals betontegels en isolatie materiaal van minerale wol. Wij adviseren om een noodschakelaar te maken tussen de omvormers en de pv-panelen.

7. Tegenwoordig hebben we steeds meer apparatuur in huis wat opgeladen moet worden, denk aan telefoons, tablets, fietsen, hoverboards, etc. Bij normaal gebruik zijn batterijen niet gevaarlijk. Echter kunnen ze brandgevaar opleveren als ze overladen worden, als er een kortsluiting ontstaat of als ze met water in aanraking komen. Ook als de batterijen niet op een juiste en veilige manier worden opgeladen kan brand ontstaan. Om er voor te zorgen dat men op tijd gewaarschuwd wordt adviseren wij om ook rookmelders op te hangen in alle slaapkamers en de woonkamer. Hoe sneller de brand ontdekt wordt, des te meer tijd en kans er is om het huis veilig te verlaten.
8. Uit de ingediende gegevens kan worden opgemaakt dat er zonnepanelen op het dak van de woning worden aangebracht. De vraag is echter of er ook energieopslagvoorzieningen, waaronder accu's, aanwezig zijn. Het zou een gasloze Plus-op-de-meter pand kunnen zijn hetgeen onder andere betekent dat er een opslagvoorziening voor elektriciteit aanwezig is. De vraag is dan ook of die opslagvoorziening als (rest)risico benoemd kan worden en of het treffen van brandveiligheidsmaatregelen noodzakelijk is. Indien dit zo is vernemen wij dat graag van u
9. Installaties dienen te worden uitgevoerd conform het boek Brandbeveiligingsinstallaties, uitgegeven door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Installatietekeningen worden door ons niet afzonderlijk getoetst en vallen onder de verantwoordelijkheid van een ter zake deskundig installateur. Deze dient er zorg te dragen dat de installaties worden aangelegd conform de daarvoor geldende normen, voorschriften en richtlijnen.
10. Wij adviseren om koolmonoxidemelders op te hangen in ruimtes indien er gasverbrandingsinstallaties aanwezig zijn.

Mededeling parkeervergunning

11. De bewoners van de nieuw te realiseren woningen komen niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning.

Mededelingen overig

12. Ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen zal een volledige sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 moeten zijn gedaan.
13. Voor het gebruiken van de openbare ruimte kan het zijn dat u hier een melding over moet doen of een vergunning voor moet aanvragen. Zie voor meer informatie <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/vergunningen-en-ontheffingen/verzoek-tot-gebruik-openbare-grond/>.
14. Voor het graven in de openbare ruimte dient ook een KLIC-melding te zijn gedaan. Zie ook <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Pioenstraat 14.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Set bouwkundige tekeningen bestaande en nieuwe toestand
3. Presentatie WML
4. Principedetails

5. Constructieberekening
6. Tekening hoofdopzet constructie
7. Detailleringen Houtskeletbouw
8. Funderingsadvies
9. Sondering
10. Rapportage ventilatie en epc
11. Rapportage Milieuprestatie
12. Daglichtberekening appartement 1
13. Daglichtberekening appartement 2
14. Oppervlakte berekeningen Bouwbesluit
15. Tekeningen brandveiligheid
16. Tekeningen leidingverloop
17. Ruimtelijke onderbouwing
18. Bezonningsstudie
19. Notitie m.b.t. Wet Natuurbescherming (Flora en Fauna)
20. Notitie Sloopveiligheid
21. Sloopveiligheidsplan
22. Verkennend Bodem -en Asbestonderzoek

Inwerkingtreding/bodembescherming

Deze beschikking treedt in werking (artikel 6.2c van de Wabo) nadat:

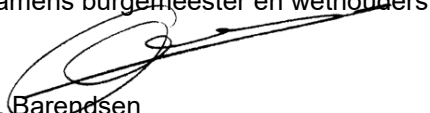
- Is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging op basis van de Wet bodembescherming ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden en;
- Er met het saneringsplan is ingestemd op basis van de Wet bodembescherming en het betreffende besluit in werking is getreden en;
- Een melding van een voornemen tot sanering, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, is gedaan en de gestelde termijn is verstreken en; .
- De termijn van 6 weken is afgelopen, gerekend vanaf de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd en;
- 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, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Leiden, 26 oktober 2021

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,


A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen