

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: XXXX
adres: XXXX
postcode en woonplaats: XXXX
ingekomen op: 22-03-2013
geregistreerd onder nummer Wabo 130507 / 780861 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Hoge Rijndijk 90 voor het volgende project: "Het verbouwen van de winkelruimte op de begane grond naar 4 appartementen". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 04-04-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

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. Met inachtneming van artikel 3.12, lid 8 van de Wabo hebben wij d.d. 16-05-2013 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28-11-2013 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 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 is bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein, dat bij dat gebouw behoort.

In de oude situatie (de winkelruimte waar het bouwplan op ziet) bedraagt de parkeerbehoefte 1,7 parkeerplaats. Hierbij is uitgegaan van bezoekers extensieve detailhandel en een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen/100m² en een winkelruimte met een b.v.o. van 208m².

In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte $4 \times 0,6$ (huurwoningen tot 65m²) = 2,4 parkeerplaatsen.

De nieuw ontstane parkeerbehoefte bedraagt derhalve $2,4 - 1,7 =$ afgerond 1 parkeerplaats. Het bouwplan voorziet niet in een extra parkeerplaats en is derhalve in strijd met artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening.

In artikel 2.5.30, lid 4 is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het eerste lid. In lid 5 van dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen. Deze beleidsregels zijn vastgesteld en gepubliceerd.

Op grond van beleidsregel 4 kan onder meer van de parkeereis worden afgeweken als het aantal aan te brengen parkeerplaatsen niet meer is dan 10 (zone schil).

Wij hebben besloten om op grond van onderstaande overweging af te wijken van de parkeereis:

- het betreft hier een woonfunctie in een gebied waar vrij geparkeerd kan worden;
- aangezien het hier slechts 1 parkeerplaats betreft en de afstand tot de binnenstad redelijk groot is, zal de parkeerdruk door dit bouwplan slechts marginaal toenemen.

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 “Gemengde doeleinden 4”.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien in artikel 11.2.10 van de planvoorschriften is bepaald dat in de gebouwen aan de Hoge Rijndijk 86 t/m 126 op de begane grond niet mag worden gewoond. De functiewijziging van winkelruimte naar 4 appartementen betreft de begane grond en is gelegen aan de Hoge Rijndijk 90.

De afwijkmogelijkheid zoals is opgenomen in artikel 11.4.9 van de planvoorschriften is niet toepasbaar omdat er geen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

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.

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.OV00018-0201) 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 24-07-2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010
Gebied 12A Hoge Rijndijk
beheer met aandacht

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand
De commissie merkt op dat de RAL nummers niet juist op tekening zijn
aangegeven.

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 de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' kunnen worden verleend.

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;
- in het huidige plan wordt geen bestemming gegeven aan de vrijgekomen grond, na de sloop van het bedrijfsgebouw. Een nieuwe invulling van dit terrein is momenteel in ontwikkeling.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. met toepassing van artikel 2.5.4, lid 4 van de bouwverordening en beleidsregel 4 van de Beleidsregels parkeernormen Leiden, af te wijken van artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening in verband met de parkeereis;
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Hoge Rijndijk 90 voor het volgende project: “Het verbouwen van de winkelruimte op de begane grond naar 4 appartementen, dat bestaat uit 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.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - de op de plattegrond aangegeven rookmelders dienen te voldoen aan en te zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
 - de kleur van de betonnen band in de voorgevel (antraciet) komt niet overeen met de opgegeven RAL kleur 9016. De betonnen band dient te worden uitgevoerd in de kleur RAL 9023, zoals is aangegeven in detail V.02.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Hoge Rijndijk 90.

bijgevoegde documenten

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

- Anders, 780861_1356361206049_1297_001_DLB_121224BB130516.pdf van 22-03-2013
- Kwaliteitsverklaringen, 780861_1359118578370_Merfoflex_NL_NCSP611011BB130516.pdf van 22-03-2013;
- Kwaliteitsverklaringen, 780861_1359118736219_Calduran1AproducteigenschappenBB130516.pdf van 22-03-2013;
- Kwaliteitsverklaringen, 780861_1359118806311_ProductbladSonefloorBB131112.pdf van 22-03-2013;
- Kwaliteitsverklaringen, 780861_1359118872325_ProductbladSystemroll400BB131112.pdf van 22-03-2013;
- Anders, 780861_1359119049826_HogeRijndijk_fotoboekje_1230125BB130702.pdf van 22-03-2013;
- Anders, 780861_1359119083690_OASA12009000_begeleidendschrijven_130125BB130516.pdf van 22-03-2013;

- Anders, 780861_1362396006449_1297_002_VEN_130227BB130517.pdf van 22-03-2013;
- Anders, 780861_1363967326577_2013104v10_VL_GL_HRdijk90BB130517.pdf van 22-03-2013;
- FTP 780861_1363967769402_papierenformulier.pdf van 22-03-2013;
- Anders 780861_1366200509699_E942BB130702.pdf van 17-04-2013;
- Welstand, Gegevens slopen in beschermd stads- of dorps- of landschapelijk gebied 780861_1371653627762_HR90_DO_01_02_130619BB130702.pdf van 19-06-2013;
- Welstand 780861_1374226957877_HR90_BT_01_01_130718BB130725.pdf van 19-07-2013;
- Welstand 780861_1374226984796_HR90_DO_01_01_130718BB130725.pdf van 19-07-2013;
- Welstand 780861_1374227041535_HR90_DO_01_02_V01_130718BB130725.pdf van 19-07-2013;
- Welstand 780861_1374227067738_HR90_DO_01_02_V02_130718BB130725.pdf van 19-07-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld) Hoge Rijndijk 90_Ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld)BB140128.pdf van 22-01-2014.

inwerkingtreding

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

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

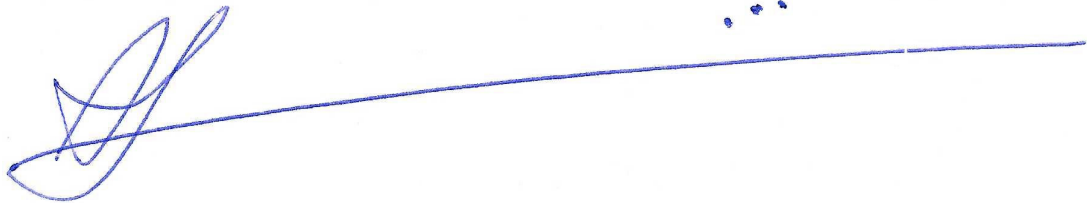
Onverminderd bovenstaande treedt de beschikking pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wabo. Conform de Wet bodembescherming is er namelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een sanering uitgevoerd te worden overeenkomstig een door de Milieudienst West-Holland goed te keuren saneringsplan (proceduretijd 15 weken).

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 de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, 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 in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden: 29-01-2014

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies