

# Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek  
ingediend door: XXXX.  
adres: XXXX  
postcode en woonplaats: XXXX  
ingekomen op: 26-07-2013  
geregistreerd onder nummer Wabo 131329 / 940599 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie, kadastraal bekend sectie N, nr. 2114 (woningbouwproject Nieuw Leyden, veld 42), voor het volgende project: "Nieuwbouw ondergrondse parkeergarage". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

### overwegende:

#### ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 14-08-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21-11-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbesluiting 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 "Leiden Noord" van kracht en geldt de bestemming "Woondoeleinden Nieuw Leyden".

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

- in artikel 4, lid 3 sub b van de planvoorschriften is bepaald dat de gebouwen moeten passen binnen het desbetreffende profiel, zoals weergegeven door de bebouwingsenveloppen op de plankaart. Op de bebouwingsenveloppe is aangegeven dat de parkeergarage half verdiept dient te worden aangelegd. De in de aanvraag opgenomen parkeergarage wordt geheel verdiept (ondergronds) aangelegd;
- in artikel 4, lid 3, sub e is aangegeven dat de pakeerbak mag worden verplaatst, mits deze binnen de begrenzing van de bouwenvolpe valt en niet direct aan de openbare weg grenst. De in de aanvraag opgenomen parkeergarage is grens gedeeltelijk direct aan de openbare weg;
- op grond van artikel 4, lid 3, sub f, mag de parkeerbak in veld 42 wel direct aan de openbare weg grenzen, maar dient deze half verdiept te zijn. De in de aanvraag opgenomen parkeergarage is geheel verdiept (ondergronds).

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee de parkeergarage mogelijk wordt gemaakt.

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.OV00031-0201) 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.

Op grond van artikel 12, lid 2 van de Woningwet heeft de gemeenteraad op 26 april 2005 besloten dat dit gebied welstandsvrij is zodat deze aanvraag om een omgevingsvergunning niet aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden hoeft te worden voorgelegd.

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 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.

Het bouwplan ligt gedeeltelijk in een zone waarvoor op grond van het Paraplubestemmingsplan Archeologie de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6 (gebieden met een middelhoge archeologische verwachting) geldt en gedeeltelijk binnen een zone zonder dubbelbestemming voor archeologische waarden.

Voor het gedeelte met Waarde-Archeologie 6 gelden in dit gebied de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 75 cm.

De omvang van de kelder bedraagt circa 768m<sup>2</sup>. De kelder zal worden aangelegd tot op circa 3m - Mv. Naar verwachting ligt meer dan 500m<sup>2</sup> van deze kelder binnen de zone Waarde-Archeologie 6. Dat betekent dat bovenstaande criteria worden overschreden.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit zonder voorwaarden worden verleend. Uit dit onderzoek blijkt namelijk dat bij realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

## **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie, kadastraal bekend sectie N, nr. 2114 (woningbouwproject Nieuw Leyden, veld 42), voor het volgende project: "Nieuwbouw ondergrondse parkeergarage", dat 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:

- 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 zijn. Deze gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het OmgevingsLoket Online worden ingediend:
  - 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;
  - de berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand;
  - de berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
  - indien paalsystemen worden toegepast waar voor geen NEN-normen, certificaten of beoordeelinsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN 6997 blijkt;
  - de berekening van de momenten in funderingspalen ten gevolge van horizontale verplaatsingen van grond;
  - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand, deze dient in beginsel te zijn gesteld op het niveau van onderkant kelderdek;
  - de berekening van de keldervloerwapening en de paalbelastingen waarbij rekening is gehouden met een grondwaterstand die kan optreden door een in de buurt te plaatsen bron- of oppervlaktebemaling voor bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden. Deze belasting mag niet als een bijzondere belasting worden gezien;
  - een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen.
    - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
    - 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-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel. (Er liggen panden in slechte constructieve staat op 14,5m afstand en betere maar wel op staal gefundeerde panden op 20 en 25m afstand);
  - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;
  - een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken;

- de gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd);
- een inventarisatie van de gemiddeld laagst bekende grondwaterstand;
- een tekening met te monitoren hoogtepunten en grondwaterstanden;
- een monitoringsplan voor de hoogtemeetpunten, het freatische en diepe grondwater, kabels en -leidingen met daarin opgenomen de kritische waarden;
- een bouwputtekening en -berekening met daarop vermeld de maaiveldbelastingen;
- een opbarstberekening;
- een bemalingsplan met debietberekening, berekening van de invloed op de grondwaterstanden in de omgeving en voorstel voor een pompproef;
- indien geen spanningsbemaling wordt toegepast, een berekening van het debiet en een opgave van de waarde waarbij het verticale watertransport als onaanvaardbaar groot moet worden beschouwd. Dit vooral met het oog op mogelijk aanwezige perforaties naar het diepe grondwater;
- een uitvoeringsplan en controle- en begeleidingsplan voor de bemaling.
- een zettingsprognose van kabels en leidingen voor de zettingen die kunnen optreden ten gevolge van de werkzaamheden, inclusief die welke door heiwerkzaamheden voor palen en damwanden worden veroorzaakt.

#### **authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Molenstraat.

#### **bijgevoegde documenten**

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

- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde 940599\_1374851635807\_PD-01\_DetailboekjeBB130827.pdf van 26-07-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, 940599\_1374851803456\_St\_ber-Faasvan\_Iterson\_deel1BB130827.pdf van 26-07-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, 940599\_1374851880320\_St\_ber-Faasvan\_Iterson\_deel2BB130827.pdf van 26-07-2013;
- Installaties complexere bouwwerken, 940599\_1374852098459\_Ventilatie-Projectie\_stallingsgarageBB130827.pdf van 26-07-2013;
- FTP 940599\_1374852415990\_papierenformulier.pdf van 26-07-2013;
- Anders 940599\_1377081299374\_Aanvraag\_formulierBB131112.pdf van 21-08-2013;
- Anders 940599\_1377603443327\_NO4575\_LENMBB131112.pdf van 27-08-2013;
- Installaties complexere bouwwerken, Gezondheid comp 940599\_1379678514158\_notitie\_stallingsgarage\_NWL\_20130920BB131011.pdf van 20-09-2013;
- Anders 940599\_1380875201176\_Verkeerstech\_beoordelingBB131112.pdf van 04-10-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 940599\_1382105985957\_1305-DO-01\_18-10-2013BB131112.pdf van 18-10-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 940599\_1382106112351\_1305-DO-02\_18-10-2013BB131112.pdf van 18-10-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 940599\_1382106187070\_1305-DO-03\_18-10-2013BB131112.pdf van 18-10-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 940599\_1382108591828\_13-10-18\_notitie-verkeersregelingBB131112.pdf van 18-10-2013;

- Constructie statische berekening deel 2 contr.woningen 940599\_1387786395395\_3937-stat\_ber-dl2\_20-12-13BB140102.pdf;
- Constructie details en doorsneden 940599\_1387786443255\_3937\_Tek\_CB3\_-\_Details en doorsneden\_-\_20-12-2013BB140102.pdf;
- Constructiev plattegronden bg en 1<sup>e</sup> verd en vloeren 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verd. 940599\_1387786608653\_Tek\_CB1-Plattegr\_bg\_en\_1<sup>e</sup>\_v\_en\_vloeren\_1<sup>e</sup>-2<sup>e</sup>\_vBB140102.pdf;
- Constructieve veiligheid plattegrond 2ev en dak 940599\_1387786703079\_3937\_Tek\_CB2-Plattegr\_2<sup>e</sup>\_v\_en\_dakBB140102.pdf;
- Constructie palenplan 940599\_1387786741983\_3937\_Tek\_F1\_-\_Palenplan\_-\_20-12-2013BB140102.pdf;
- Constructie matenplan kelder en fun.balken 940599\_1387786798811\_3937Tek\_F2-Matenpl\_kelder\_en\_funderingsbBB140102.pdf;
- Ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld) 140133\_Parkeergarage veld 42\_vastgesteld\_voor VSBB140133.pdf.

### **mededelingen**

- vanwege de te realiseren entree van de parkeergarage (de in- en uitrit) aan de Molenstraat, dient er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het maken van een uitweg' te worden aangevraagd;
- 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;
- de constructieve bescheiden hebben betrekking op een eerdere ontwerpversie;
- er ligt 0,17m zand en grind op het kelderdek en hier moet op 4 kN/m<sup>2</sup> vrije belasting zijn gerekend;
- in de ontwerpberekening komt geen keerwand voor die niet aan de bovenzijde gesteund is;
- bij de gewichtsberekening moet, indien geen palen worden toegepast onder de uitkraging bij de voorgevel, behalve een dwarskracht ook een moment ten gevolge van die uitkraging op de kelder worden gezet;
- bij de vervaardiging van eventuele poeren met een dikte van meer dan 1,2m, waarbij van trekspanningen gebruik wordt gemaakt, moeten maatregelen worden getroffen om inwendige extra trekspanningen ten gevolge van thermische invloeden te beperken;
- de grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- 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,
  - in de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden;
- wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
- trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- als grens voor geluidhinder moet hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit aangehouden worden;

- indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen 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.

**inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag dat het besluit is gepubliceerd.

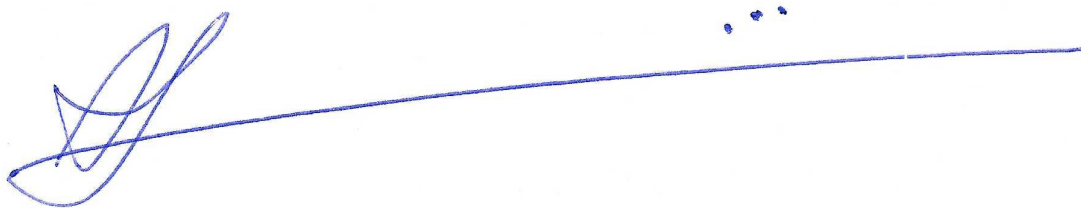
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

**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 publicatie van het besluit 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: 13-01-2014

Burgemeester en wethouders,  
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a long horizontal line.

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies