

De Sleutels
t.a.v. de heer G. Margaroli
Postbus 1041
2302 BA LEIDEN

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
E-mail wabo@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 04-09-2014
Ons Kenmerk WABO 131544 /974133 OLO
Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
Seringenstraat e.o.
nieuwbouw woningen en speeltuingebouw
Datum binnenkomst 30-08-2013

Contactpersoon R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer (071) 5165779
datum besluit 04-09-2014

Geachte heer Margaroli,

Op 30-08-2013 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Seringenstraat, Dahliastraat, Hyacintenstraat, voor het volgende project: "Nieuwbouw van 44 grondgebonden woningen, 40 appartementen en een speeltuingebouw". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Een uitweg te maken of te veranderen.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken (activiteit kap 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het team Bouwtoezicht te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij de afdeling Handhaving, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via service.bowo@leiden.nl of faxnummer 071 - 516 7880 onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, Unit Civiel 1, onder vermelding van 'aansluiting riolering Seringenstraat 32'). Verder moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten op de huisriolering *lozen op het buitenwater.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, unit Civiel 4, onder vermelding van "waarborgsom bestrating Seringenstraat 32").

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl.

Archeologie

Indien 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 unit 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.

Overige vergunningen

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij de afdeling Service & Informatie, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

Inbraakgevoeligheid en omgeving

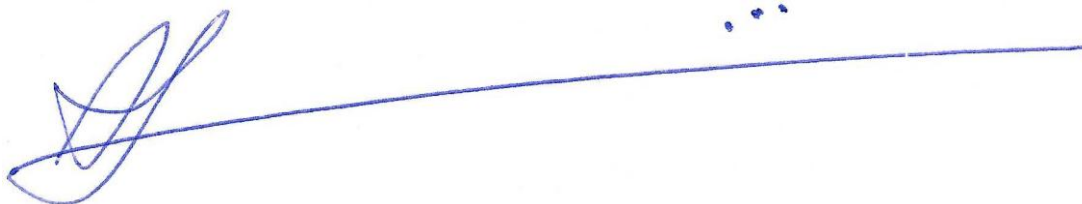
Wij maken u er op attent dat inbrekers regelmatig bouwsteigers gebruiken om panden die verbouwd worden en de naastgelegen panden te betreden. Wij raden u daarom aan afdoende maatregelen te nemen tegen inbraak. Tevens adviseren wij u om uw omgeving te laten weten dat u gaat beginnen met de (ver)bouwwerkzaamheden.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij het Servicepunt Bouwen & Wonen van de gemeente Leiden, telefoon 14 071 of per e-mail: bodvs@leiden.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,

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

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen & Subsidies

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De Sleutels

adres:

Postbus 1041

postcode en woonplaats:

2302 BA LEIDEN

ingekomen op:

30-08-2013

geregistreerd onder nummer

Wabo 131544 / 974133 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Seringenstraat, Dahliastraat, Hyacintenstraat, voor het volgende project: "Nieuwbouw van 44 grondgebonden woningen, 40 appartementen en een speeltuingebouw". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Een uitweg te maken of te veranderen.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 11-09-2013 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 17-07-2014 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening 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 het gebouw hoort.

In de bestaande situatie hadden de woningen geen parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar, maar werd er geparkeerd in de openbare ruimte. Ook ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen en appartementen zijn er alleen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Aangezien er niet wordt voorzien in parkeren op eigen terrein wordt niet voldaan aan artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening.

In artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening 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 4a kan worden afgeweken van de parkeereis als wordt aangetoond dat op andere wijze binnen een straal van 400m rond de ruimtelijke activiteit in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Wij hebben besloten om op grond van de volgende overwegingen af te wijken van de parkeereis:

- het bouwplan is in dit kader beschouwd als een gebiedsontwikkeling;
- ter bepaling van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen is een voor de hand liggend samenhangend gebied gekozen, dat wordt afgebakend door de spoorlijn Leiden-Utrecht, de Lammenschansweg, de Koninginnelaan en de steeg ten westen van de woningen aan de Seringenstraat;
- van het gebied is op basis van de Beleidsregels parkeernormen Leiden een inventarisatie gemaakt van de totale parkeerbehoefte na realisering van het bouwplan. Gebleken is dat er na herinrichting van het gebied, sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Het inrichtingsplan waarop de parkeerplaatsen zijn aangegeven, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, maakt onderdeel uit van deze vergunning;
- bewoners in het genoemde gebied zullen in eerste instantie binnen dat gebied een parkeerplaats zoeken, voor dat elders naar een parkeerplaats wordt gezocht;
- het beschouwde gebied is dermate klein dat het parkeren binnen dat gebied acceptabele loopafstanden (kleiner dan 400m) van de auto naar huis tot gevolg heeft.

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 gelden de bestemmingen: 'Wonen', 'Sport- en recreatie', 'Tuin' en 'Verkeer'.

Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met het genoemde bestemmingsplan:

- ter plaatse van de Anjelierstraat geldt de bestemming 'Verkeer' en ter plaatse van de aan de noordzijde van de straat gelegen groenstrook geldt de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen worden nieuwe woningen opgericht. Beide bestemmingen staan geen woonfunctie toe en bevatten ook geen bouwvlak voor het oprichten van nieuwe woningen;
- ter vervanging van de opgeheven Anjelierstraat wordt direct ten zuiden van de woningen Koninginnelaan 51-57 een nieuwe straat aangelegd naar het achterliggende speeltuinterrein. De grond daar heeft de bestemming 'Woondoeleinden', waarmee daar uitsluitend straten zijn toegestaan die ten dienste staan van woningen. Dat is bij de beoogde nieuwe straat naar het speeltuinterrein niet het geval;
- het beoogde, nieuwe speeltuingebouw is smaller en dieper dan het bestaande speeltuingebouw op het perceel Anjelierstraat 4 en past daarom niet binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak;
- voor alle tot het project behorende blokken geldt dat zij moeten worden gezien als volledige nieuwbouw, waarvoor op basis van art. 3.4 van het bestemmingsplan geldt dat de maximale bouwhoogte 3,5m meer bedraagt dan de op de kaart aangegeven maximale goothoogte.

De maximale goothoogte is voor elk van de blokken gesteld op 7m, hetgeen betekent dat met een kap afgedekte woningen een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10,5m. De nok van de kappen op blokken 1 tot en met 5 bevindt zich echter op een hoogte van 11,2m;

- op grond van artikel 9.3.2, lid b, geldt dat hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. In het aangevraagde bouwplan liggen een aantal nieuwe woningen aan de noordzijde van de Seringenstraat en de appartementen aan de Hyacinthenstraat niet in die bestemmingsgrens, maar liggen zij ongeveer een meter daarvan af;
- voor vrijwel alle woningen geldt dat zij weliswaar zijn geprojecteerd ter plaatse van een bouwvlak, maar dat de achterzijde van de woningen het bouwvlak met enkele tientallen centimeters tot enkele meters overschrijdt.
In een aantal gevallen bedraagt die overschrijding meer dan 2,5 meter vanaf de bouwgrens voor de achtergevel, zodat de vergroting ten opzichte van het planologische regime niet vergunningsvrij kan worden gebouwd. Dat geldt ook voor het bergingenblok behorend bij het appartementengebouw;
- in artikel 9.3.9, lid b, van het bestemmingsplan is bepaald dat erfafscheidingen langs de openbare ruimte maximaal 0,8 meter hoog mogen zijn. Het plan ziet echter op de realisatie van enkele erfafscheidingen aan de kopse kanten van de blokken 1, 2, 3, 4 en 6 met een hoogte van 1,8 meter.

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 strijd met bestemmingsplan).

Een aantal strijdigheden valt niet onder de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zodat de omgevingsvergunning niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan worden verleend.

Voorts vallen niet alle strijdigheden onder de limitatieve lijst van 'kruimelgevallen' zoals aangegeven in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zodat de omgevingsvergunning ook niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan worden verleend.

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.OV00032-0201) 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 25-06-2014 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010
Gebied 02C Plan Verhagen
beschermd stadsgebied: behoud (van het historisch stadsbeeld),
overig gebied: beheer met aandacht.

De commissie heeft kennis genomen van het advies van de supervisor, d.d. 11-11-2013.

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
De commissie heeft waardering voor het plan waarbij de kwaliteit voor een belangrijk deel in de detaillering en materialisering zit. Daarom is het advies positief onder voorbehoud van goedkeuring van kleuren van kozijnen, voegwerk en beton.

Voor de inrichting openbare ruimte en bestrating is overleg nog gaande met Tacor.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan, onder het stellen van een voorwaarde, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Deze voorwaarde is verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

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’, onder het stellen van voorwaarden, 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.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteit ‘het slopen in een beschermd stadsgezicht’ 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.

Het bouwplan ligt in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan Archeologie gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 (gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels) en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde Archeologie 6 (gebieden met een middelhoge archeologische verwachting) geldt.

De voor Waarde-Archeologie 5 en 6 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Voor het gedeelte met Waarde-Archeologie 5 gelden in dit gebied de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250m² en dieper dan 50cm.

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 500m² en dieper dan 75cm.

De nieuwe woningen zullen worden gebouwd op de plaats van de huidige woningen.

Volgens het plan heeft de nieuwbouw een omvang van 6100m². Deze nieuwbouw zal worden voorzien van funderingspalen. Bij de uitvoer van het plan zullen bovenstaande criteria worden overschreden.

In november 2013 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd:

P.F.B. Jongste & T. Hazenberg, 2013. Leiden-Tuinstadwijk. Archeologisch Bureauonderzoek. Hazenberg AMZ Publicatie 2013-15, Hazenberg Archeologie in samenwerking met Jongste, Projectmanagement & Advies, Leiden.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bovenste 1 à 1,5m -Mv is voorzien van een ophooglaag van zand. Hierin kunnen geen archeologische resten worden verwacht. Onder deze ophooglaag ligt het oorspronkelijke maaiveld. Onderzoeken uit de omgeving geven een IJzertijdniveau aan op 50-70 cm onder het oorspronkelijk maaiveld.

Volgens het rapport is de kans op het aantreffen van archeologische resten onder de zandlaag klein. Deze conclusie is echter niet onderbouwd.

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan zonder voorwaarden worden verleend, op grond van de volgende overwegingen:

- tot op 1,5m -Mv worden geen archeologische resten verwacht. Alle grondwerkzaamheden met uitzondering van het aanbrengen van funderingspalen reiken niet dieper dan 1,5m -Mv.
- op het terrein worden over een oppervlakte van 6000m² funderingspalen aangebracht. Het aanbrengen van palen is weliswaar verstorend voor de bodem, maar deze verstoring is in dit geval acceptabel, omdat de palenrijen op voldoende afstand van elkaar staan en er gebruik wordt gemaakt van DPA-palen.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde' kan worden verleend.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

Met het verplaatsen van de Anjelierstraat, wordt ook de aansluiting op de Seringenstraat verplaatst, waarbij in feite de in- en uitritconstructie wordt gekopieerd.

Hoewel de nieuw te realiseren in- en uitritconstructie smaller wordt dan de nu bestaande, is de aansluitende Anjelierstraat zo ingericht dat geen van de weigeringsgronden, zoals hierboven vermeldt, zich voordoet.

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

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening en beleidsregel 4a 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 Seringenstraat, Dahliastraat, Hyacintenstraat, voor het volgende project: “Nieuwbouw van 44 grondgebonden woningen, 40 appartementen en een speeltuingebouw”, 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.
 - Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - Een uitweg te maken of te veranderen.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

ten aanzien van de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’:

 - de kleuren van de kozijnen, voegwerk en beton dienen nog nader voor advies aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden te worden voorgelegd;
 - in bijlage 1, behorende bij rapport G120-13-10, is in hoofdstuk 8.2 aangegeven dat de woningen dienen te worden voorzien van niet-ioniserende rookmelders.

Op grond van artikel 6.21, lid 1 van het Bouwbesluit dienen besloten ruimten waardoor een vluchtweg voert van een of meer rookmelders te worden voorzien. Deze rookmelders dienen te voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
 - de liftkooi in het appartementencomplex dient conform artikel 6.3, lid 4 van het Bouwbesluit te worden voorzien van noodverlichting;
 - 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 Omgevings-Loket Online worden ingediend:

 - de kleuren van de kozijnen, voegwerk en beton;
 - een nadere uitwerking van de vloerafscheidingen ter plaatse van raamkozijnen;
 - 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;
 - constructieve tekeningen (plattegronden) van blok 7;
 - een gewichtsberekening van alle blokken waaruit de maximale en minimale optreedbare paalbelastingen volgen;

- een berekening waaruit blijkt dat de appartementen wat betreft de stabiliteit voldoende robuustheid bezitten. (indien een eenheid alleen komt te staan door instorting van zijn buurpanden dan moet deze eenheid nog enige stabiliteit hebben en bijvoorbeeld 20% van de wind kunnen opnemen);
- een berekening die aantoont dat de op kolommen doordragende balkons en galerijen van blok 7 een voldoende robuuste constructie zijn;
- een berekening van het metselwerk (woning scheidende wanden) ter plaatse van de trap-sparingen waarbij dit metselwerk over drie verdiepingen ongesteund staat;
- de berekening van de inklemmingsconstructie van de luifel in detail OV12 en 14;
- de berekening van de sterkte van de achtergevel op de tweede verdieping van bouwnummers 31 en 32;
- detailberekeningen van nader uit te werken constructieonderdelen welke volgens de MOR later mogen worden ingediend zoals wapeningsberekeningen fundering, systeemvloeren, gevelopvangconstructies, dakelementen e.d.;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand;
- de gegevens en sterkteberekeningen van glasconstructies. Glasconstructies zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen vermeld in het Bouwbesluit. 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;
- de berekening van de stabiliteit van tuinmuren en dergelijke;
- de berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
- indien paalsystemen worden toegepast waar voor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN 9997 blijkt;
- een nadere verantwoording van de gehanteerde paalklassefactoren van de DPA-palen. Aangezien de paalpunten minder dan 2,5 meter in de funderingszandlaag gepositioneerd staan is overmatig schrapen wellicht van nadelige invloed, hetgeen een aanpassing van de paalklasse-factoren vraagt conform het type Avegaarpaal (zie Handboek funderingen SBR);
- in geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering (op staal), een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering de tijdelijke en nieuwe toestand rekening houdend met eventuele horizontale belasting uit grond onder de belendende vloer;
- 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 (voor zover relevant naar het oordeel van Bouwtoezicht) over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel;
- een rapport (voor zover relevant naar het oordeel van Bouwtoezicht) 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);
- de bluswatervoorzieningen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Seringenstraat 32.

bijgevoegde documenten

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

- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw
974133_1377848701523_type_C_gevelfragmentBB131206.pdf van 30-08-2013;
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde
974133_1377872983239_adressen_te_verv_wonTSW-3BB131206.pdf van 30-08-2013;
- FTP 974133_1377873193587_papierenformulier.pdf van 30-08-2013;
- Energiezuinigheid en milieu, Gegevens en bescheiden
974133_1378395102454_Verkennend_bodemonderzoekAN06G_RAP20130326BB131206.pdf van 05-09-2013;
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
974133_1378395280624_sonderingrapportvw710161BB131206.pdf van 05-09-2013;
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde
974133_1378395865970_Flora_faunarapportage_TSWBB131206.pdf van 05-09-2013;
- Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bo 974133_1380286269420_foto-best-situ_27082013BB131206.pdf van 27-09-2013;
- Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bo
974133_1382363265204_OV_SG1_speeltuingebouw_defBB131206.pdf van 21-10-2013;
- Welstand, Bestemmingsplan, beheersverordening en bo
974133_1382363311007_OV_DETAILS_defBB131206.pdf van 21-10-2013;
- Energiezuinigheid en milieu, Bestemmingsplan, beheer
974133_1382363425530_OV_K1_kadaster_bestaandBB131206.pdf van 21-10-2013;
- Welstand, Overige gegevens veiligheid, Bestemmingspl
974133_1382364066786_OV_TU2_tuilmuren_defBB131206.pdf van 21-10-2013;
- Welstand, Overige gegevens veiligheid, Bestemmingspl
974133_1382364102758_OV_TU3_tuilmuren_defBB131206.pdf van 21-10-2013;
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde
974133_1383925016705_Nieuwe_toegang_speeltuin_ZuiderkwartierBB131206.pdf van 08-11-2013;

- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde
974133_1383925146324_Woningtype_ABB131206.pdf van 08-11-2013;
- Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverorde
974133_1383925254848_Woningtype_O_bouwtekeningBB131206.pdf van 08-11-2013;
- Overige gegevens veiligheid, Gegevens en bescheiden
974133_1383925557412_plattegrond_type_O_huidigBB131206.pdf van 08-11-2013;
- Anders
974133_1384154934035_Aanvraagform_aanv_mbt_werk_uitrit_en_slopenBB131206.pdf van 11-11-2013;
- Overige gegevens veiligheid, Bestemmingsplan, beheer
974133_1384338097001_131113_detail_nwhewerk_speeltuinBB131206.pdf van 13-11-2013;
- bezonningsstudie bestaand en nieuw 974133_1386581818342_TSW-3_bezonningsstudie_uitgebreidBB140429.pdf van 09-12-2013;
- rapport voor D-Foundations 8.1
974133_1391074143727_710161_Leiden_DPA_palenBB140429.pdf van 30-01-2014;
- palenplan fundering/ blok 1 en 2 974133_1391074548989_TSW-3_palenplan-B-001_blok_1_en_2BB140430.pdf van 30-01-2014;
- palenplan fundering/palenplan blok 3 974133_1391074658151_TSW-3_palenplan-B-003_blok_3BB140430.pdf van 30-01-2014;
- palenplan fundering/palenplan blok 4 en 6 974133_1391074696647_TSW-3_palenplan-B-004_blok_4_en_6BB140430.pdf van 30-01-2014;
- palenplan fundering/palenplan blok 5 974133_1391074730138_TSW-3_palenplan-B-005_blok_5BB140430.pdf van 30-01-2014;
- constructietekening 1e en 2e verdieping blok 1 en 2 974133_1391074770882_TSW-3_vloeren-B-011_blok_1_en_2BB140430.pdf van 30-01-2014;
- constructietekening 1e en 2e verdieping blok 3 974133_1391074817806_TSW-3_vloeren-B-013_blok_3BB140430.pdf van 30-01-2014;
- constructie tekening 1e en 2e verdieping blok 4 en 6 974133_1391074854706_TSW-3_vloeren-B-014_blok_4_en_6BB140430.pdf van 30-01-2014;
- constructietekening 1e en 2e verdieping blok 5 974133_1391074890269_TSW-3_vloeren-B-015_blok_5BB140430.pdf van 30-01-2014;
- rapportage archeologisch bureauonderzoek
974133_1391586630174_TSW3_Arch_Bureauonderzoek_defBB140429.pdf van 05-02-2014;
- situatietekening nieuw 974133_1394805128809_hp1409_S1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- situatietekening overzicht blokken 974133_1394805223702_hp1409_O1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 7 plattegrond begane grond en 1e verdieping
974133_1394805326302_hp1409_A1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 7 plattegrond 2e verdieping en dakaanzicht
974133_1394805457679_hp1409_A2BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 7 gevels en doorsneden 974133_1394805516541_hp1409_A3BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 1 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394805618167_hp1409_GW1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 2 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394805688175_hp1409_GW2BB140429.pdf van 14-03-2014;

- blok 3 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394805740945_hp1409_GW3BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 4 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394805797102_hp1409_GW4BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 5 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394806173746_hp1409_GW5BB140429.pdf van 14-03-2014;
- blok 6 plattegronden, gevels en doorsnede
974133_1394806389463_hp1409_GW6BB140429.pdf van 14-03-2014;
- situatietekening toegankelijkheid wijk 974133_1394806478889_hp1409_T1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- situatietekening tuinmuren 974133_1394806569334_hp1409_TU1BB140429.pdf van 14-03-2014;
- situatietekening bestaande bebouwing en contouren nieuwbouw
974133_1394806764616_kadaster_situatieBB140429.pdf van 14-03-2014;
- constructieve uitgangspunten
974133_1395044814726_constr_uitgangspunten_DO_feb_2014BB140429.pdf van 17-03-2014;
- ontwerp 974133_1395325996187_ontwerp_openbare_ruimte_A0-200BB140320.pdf van 20-03-2014;
- geluidsbelastingen 974133_1398416293079_GeluidbelastingenBB140429.pdf van 25-04-2014;
- rapport bouwfysica 974133_1403610341559_rapport_bouwfysica_G120-14-08_BB140709.pdf van 24-06-2014;
- rapport en figuren brandveiligheid
974133_1403610458600_Bijlage_1_rapport_en_figuren_brandveiligheidBB140709.pdf van 24-06-2014;
- rapport gevel geluidswering
974133_1403610687722_Bijlage_2_gevel_geluidsweringBB140709.pdf van 24-06-2014;
- daglichtberekeningen 974133_1403610765410_Bijlage_3_daglichtberekeningenBB140709.pdf van 24-06-2014;
- ventilatie 974133_1403610819736_Bijlage_4_ventilatieBB140709.pdf van 24-06-2014;
- spui capaciteiten 974133_1403610918898_Bijlage_5_spuicapaciteitenBB140709.pdf van 24-06-2014;
- EP speeltuingebouw 974133_1403610962980_Bijlage_6__EP_speeltuingebouwBB140709.pdf van 24-06-2014;
- EP appartementen
974133_1403611020346_Bijlage_7_EP_appartementen_210514BB140709.pdf van 24-06-2014;
- EP EGW 974133_1403611072664_Bijlage_7_EP_EGW_190514BB140709.pdf van 24-06-2014;
- certificaat 1 Nefit proline HRC 24 CW3 974133_1403611135401_certificaat-1-Nefit_Proline_HRC_24_CW3BB140709.pdf van 24-06-2014;
- certificaat 2 nefit ProLine HRC 24 CW4 974133_1403611242132_certificaat-2-Nefit_ProLine_HRC_24_CW4BB140709.pdf van 24-06-2014;
- akoestisch onderzoek 20140544-03 (Rapport)BB140709.pdf van 09-07-2014;
- Ruimtelijke onderbouwing vastgesteld Seringenstraat e.o.pdf van 02-09-2014.

mededelingen

- 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 archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, telefoonnummer 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.
- er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- 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 bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk.
- de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens;
- de sonderingen vertonen op bepaalde diepten en in bepaalde gebieden een grillig beeld. Het verdient aanbeveling om hier de sonderingen in een stramien van 12,5m uit te voeren indien voor een puntniveau op deze diepten wordt gekozen;
- de kanaalplaten moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
- voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast het Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen zoals o.a. het uitsluitend toepassen in binnenklimaat;
- 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;
- 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 moeten de waarden die worden gegeven in het Bouwbesluit worden gehanteerd;
- 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 te 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 na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

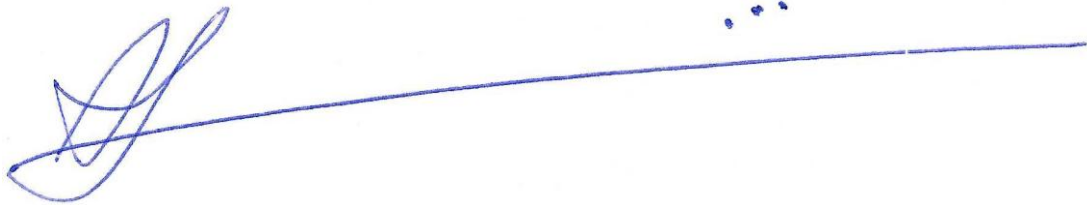
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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 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: 04-09-2014

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies