

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: XXX
adres: XXX
postcode en woonplaats: XXX
ingekomen op: 03-09-2013
geregistreerd onder nummer Wabo XXX / XXX OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: het wijzigen van het gebruik van de begane grond van kantoor naar horeca, het aanleggen van een terras en het plaatsen van reclame op het perceel, plaatselijk bekend Haagweg 8 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het aanbrengen van een handelsreclame.

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.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27-02-2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen 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 voldoet aan deze voorschriften.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening.

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

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.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de bouwverordening zijn door burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld met betrekking tot het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en het afwijken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als bepaald in lid 1. De beleidsregels parkeernormen Leiden zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 28 februari 2012, gepubliceerd op 16 maart 2012, en 1 april 2012 inwerking getreden.

Op grond van beleidsregel 4 kan onder meer van de parkeereis worden afgeweken als wordt aangetoond dat op andere wijze binnen een straal van 400 meter rond de ruimtelijke activiteit in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

De horecavoorziening kent een oppervlakte van circa 100 m² b.v.o. Het pand ligt in het gebied 'schil van Leiden'. Op basis van een parkeernorm van 2 p.p./100 m² b.v.o. (cafetaria/lunchroom) ontstaat een parkeereis van 2 p.p.

Er zijn geen parkeerplekken op eigen terrein. De aanvrager geeft niet aan hoe de eigen parkeereis wordt opgelost. De parkeernota biedt de mogelijkheid in het gebied 'schil van Leiden' af te wijken van de parkeereis indien deze niet hoger is dan 10 p.p. Dat is hier het geval.

De horecavoorziening ligt pal aan een openbaar betaald parkeerterrein en is vermoedelijk vooral faciliterend aan bezoeker van Leiden die hier parkeren. De eigen parkeereis is bij een horecavoorziening met vooral een bezoekende functie goed op te lossen via openbare betaalde parkeerplekken. Die zijn op het Haagweg terrein ruim voorhanden.

Wij hebben besloten om op grond van onderstaande overweging af te wijken van de parkeereis voor de 2 extra parkeerplaatsen.

- Aansluitend aan het perceel ligt een groot parkeerterrein met een totale capaciteit van 450 parkeerplaatsen. Uit parkeertellingen blijkt dat op dit terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

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 Haagwegterrein Oost van kracht en gelden de bestemmingen kantoor en verkeer.

Het plan is in strijd met artikel 6.1 van het omdat de aangevraagde horeca niet in binnen de bestemmingsomschrijving van kantoor past. Het plan is ook in strijd met artikel 8.1 omdat een horecaterras niet binnen de bestemmingsomschrijving van verkeer past.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In het bestemmingsplan zijn geen toereikende regels opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft niet een in het Bor aangewezen geval.

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 dan ook voornemens medewerking aan het plan te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00039-0301 is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 05-02-2014 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2010, gebied 10A Haagweg beheer met aandacht.
Welstandsadvies:	Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Motivering:	De reclame-uiting voldoet niet aan het reclamebeleid van de gemeente. In het feit dat het pand, waarop de reclame-uiting is aangebracht, gelegen is aan een grote ruimte met een utilitair karakter (parkeerterrein) en het feit dat het pand op een teruggelegen positie ten opzichte van de Haagweg gelegen is, ziet de commissie voldoende aanleiding om af te wijken van de nota.

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

ten aanzien van handelsreclame

De aanvraag heeft betrekking op het voeren van handelsreclame. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder h en i van de Wabo wordt een aanvraag om een vergunning voor handelsreclame gezien als een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 4:15 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (Apv) is het verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een

opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Deze situatie doet zich hier niet voor waardoor geen vergunning voor het afwijken van dit artikel nodig is.

Op grond van artikel 4:16 van de Apv is het verboden een onroerend goed zonder vergunning te gebruiken voor het daarop of daaraan aanbrengen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, in welke vorm dan ook, dan wel van voorwerpen of inrichtingen, bestemd of gebruikt voor het aanbrengen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen. Het verbod geldt voor opschriften, aankondigingen of afbeeldingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, het openbaar water, enige andere voor het publiek toegankelijke plaats of vanaf de spoorbaan. Op grond van artikel 4:16 lid 3, onder j. Apv geldt het verbod niet indien de opschriften, aankondigingen en afbeeldingen als onderdeel van een gebouw krachtens bouwvergunning zijn aangebracht.

De reclamevoering valt onder de uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 4:16 lid 3, onder j. Apv., nu voor deze reclamevoering een vergunning als bedoeld in artikel 2:1 onder a. Wabo wordt verleend.

Gelet op bovenstaande is voor de activiteit Handelsreclame geen vergunning noodzakelijk, en laten wij de aanvraag voor dit onderdeel buiten behandeling.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'het plaatsen van een handelsreclame buiten behandeling te laten.
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor het volgende project: het wijzigen van het gebruik van de begane grond van kantoor naar horeca, het aanleggen van een terras en het plaatsen van reclame op het perceel, plaatselijk bekend Haagweg 8 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk, inclusief ontheffing van de bouwverordening voor 2 parkeerplaatsen.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Haagweg 8 te Leiden.

bijgevoegde documenten

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

- FTP, papierenformulier.pdf van 03-09-2013.
- Anders, 210060 aanvr-act-bouwen 130923 BB 140217.pdf van 23-09-2013.
- Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening UT1 16 131203-SSLBB140206.pdf van 03-12-2013.
- Kleurenfoto's reclame, 210060-foto-1BB130903.pdf van 03-09-2013.
- Kleurenfoto's reclame, 210060-foto-2BB130903.pdf van 03-09-2013.

- Kleurenfoto's reclame, 210060-foto-3BB130903.pdf van 03-09-2013.
- Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Horeca-vergunning-motivatie BB140206.pdf van 03-09-2013.
- Tekeningen reclame, 210060 UT1 15 130709-reclame-SSL BB 140206.pdf van 03-09-2013.
- Tekeningen reclame, 210060 banier BB 140206.pdf van 03-09-2013.
- Anders, 210060 RT1 01 130301-laaststvergund BB 140217.pdf van 03-09-2013.
- Anders, 210060 RT1 04 130301-laaststvergund BB 140217.pdf van 03-09-2013.
- Huurovereenkomst Haagweg 8 van 04-06-2015.
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00039-0301 Haagweg 8 BB van 08-09-2015.

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.

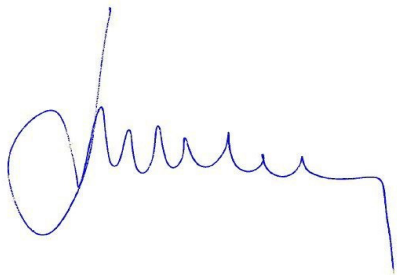
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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: Leiden 15-09-2015

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen