

Green Park Properties
t.a.v. de heer A.J. Verdoold
Postbus 371
2400 AJ Alphen aan den Rijn

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 13-05-2014
Ons Kenmerk WABO 140405 /1200805 OLO

Contactpersoon R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer (071) 5165779

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
Kanaalpark 145
Bouwen fiets- en brommerstalling ROC Lammenschans
Datum binnenkomst 26-02-2014

datum besluit 14-05-2014

Geachte heer Verdoold,

Op 26-02-2014 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Kanaalpark 145 voor het volgende project: wijzigen gebruik kantoor naar fietsenstalling en plaatsen hekwerk. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

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 Kanaalpark 145'). 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 Kanaalpark 145").

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 Milieudienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De milieudienst 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

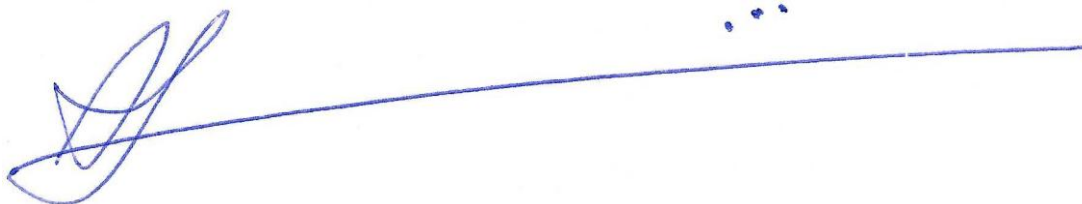
Wij maken u er op attent dat inbrekers regelmatig bouwsteigers gebruiken om panden die verbouwd worden en de naastgelegen panden te betreden. Wij raden u daarom aan afdoende maatregelen te nemen tegen inbraak. Tevens adviseren wij u om uw omgeving te laten weten dat u gaat beginnen met de (ver)bouwwerkzaamheden.

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

Kopie aan Kolpa Architecten B.V., Strevelsweg 700406, 3083 AS Rotterdam

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Green Park Properties

adres:

Postbus 371

postcode en woonplaats:

2400 AJ Alphen aan den Rijn

ingekomen op:

26-02-2014

geregistreerd onder nummer

Wabo 140405 / 1200805 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: "Het bouwen van een fiets- en brommerstalling ten behoeve van ROC Lammenschans", op het perceel, plaatselijk bekend Kanaalpark 145 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.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

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 13-03-2014 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 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.

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 zijn de bestemmingsplannen 'De Leidse Schans' en 'Lammenschansdriehoek' van kracht .

Op de kadastrale percelen Kanaalpark 142 en Kanaalpark 145 is in beide bestemmingsplannen de bestemming 'Kantoor' gelegd. In beide bestemmingsplannen zijn daarmee kantoorfuncties toegestaan, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Parkeer- en stallingsvoorzieningen voor andere functies dan een kantoor zijn daarmee niet toegestaan.

De gronden ten noorden van het perceel Kanaalpark 145 en ten westen van het perceel Kanaalpark 142 hebben de bestemming 'Verkeer', waarmee naast voorzieningen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan, zonder dat die dienen te behoren bij een bepaalde functie. Een koppeling van parkeervoorzieningen aan een specifieke gebruiksfunctie is wél van toepassing op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', dat aan de noordwestelijke strook van het projectgebied is gegeven. De beoogde stallingsruimte voor fietsen en brommers is bedoeld voor leerlingen en docenten van het ROC Leiden en het Da Vinci College Leiden. Beide instellingen zijn maatschappelijke voorzieningen, die passen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van het stallen van brommers en fietsers door leerlingen en docenten van het ROC en Da Vinci College is dan ook alleen strijdig op het gedeelte van het projectgebied met de bestemming 'Kantoor'.

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' geldt dat erf- en terreinafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter mogen hebben. Binnen de andere bovengenoemde bestemmingen mogen erf- en terreinafscheidingen eveneens maximaal 2 meter hoog worden, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die zich vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak bevinden. Die erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Binnen deze context moeten het Béta plein en het Kanaalpark beiden worden gezien als openbare weg, terwijl de Alfastraat geen openbaar karakter heeft. Delen van het hekwerk rondom de beoogde stallingen bevinden zich ten opzichte van het ROC-Lammenschanscomplex en de kantoorpanden op de percelen Kanaalpark 142 en 145 vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel, en die hekwerken zijn minimaal 1,1 meter hoog. Ook op dit punt is er zodoende sprake van een strijdigheid met het geldende planologische regime.

De activiteit bouwen is, gelet op bovenstaande in strijd is met de genoemde bestemmingsplannen.

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.OV00040-0301 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 05-03-2014 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, gebied T02 Moderne bedrijventerreinen terughoudend beheer, binnen invloedssfeer Lammenschansweg, Plesmanlaan en Willem de Zwijgerlaan: beheer met aandacht

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het volgende project: “Het bouwen van een fiets- en brommerstalling ten behoeve van ROC Lammenschans”, op het perceel, plaatselijk bekend Kanaalpark 145 te Leiden, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan dit besluit de volgende voorwaarde te verbinden:
 - de verharding ten behoeve van de bestaande parkeervoorzieningen aan de noordzijde van het kantoorpand op het perceel Kanaalpark 142 dienen te worden verwijderd, zodat een onverhard achterterrein ontstaat, voordat met het aanbrengen van de nieuwe bestrating wordt aangevangen. Dit is noodzakelijk om de toename van het verhard oppervlak onder de 500m² te houden, zodat geen Watervergunning op basis van de Keur van Rijnland noodzakelijk is en een aanvaardbare waterhuishouding blijft bestaan in de Rodenburgerpolder.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Kanaalpark 145

bijgevoegde documenten

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

- FTP, papierenformulier.pdf van 26-02-2014;
- Bestaande situatietekening 1200805_1392283270256_100.pdf van 26-02-2014;
- Nieuwe situatietekening fase 1 1200805_1392283335049_110.pdf van 26-02-2014;
- Nieuwe situatietekening fase 2 1200805_1392283378498_111.pdf van 26-02-2014;
- E-mail toelichting aanvulling 1200805_1393402397598_email_toelichting_aanvulling.pdf van 26-02-2014;
- Aanvullende info tijdelijke fietsenstalling 1200805_1393402412564_Aanvullende_info_tijdelijke_fietsenstalling BB 140306.pdf van 26-02-2014;
- Ruimtelijke onderbouwing definitief Fiets- en brommerstalling ROC Lammensch-def.pdf van 12-05-2014.

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.

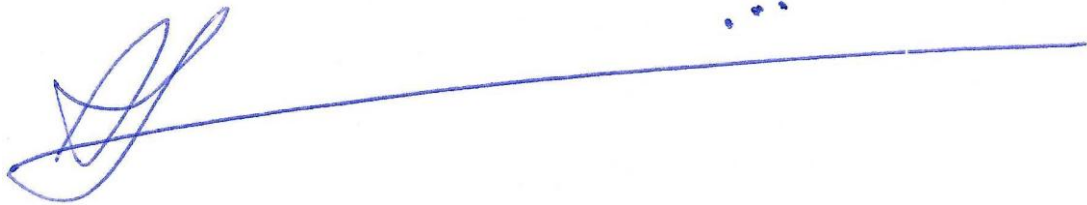
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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 onverwijldde 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: 13-05-2014

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies