

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: X
adres:
postcode en woonplaats:
ingekomen op: 05-11-2013
geregistreerd onder nummer Wabo 131965 / 1039687 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor project "het verbouwen van de derde, vierde en vijfde verdieping van het kantoorpand Verbeekstraat 1-9 tot 24 appartementen". 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

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 13-11-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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, onder a, onder 3^o van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 31 juli 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, onder het stellen van voorwaarden, 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 is het bestemmingsplan Morskwartier van kracht en geldt de bestemming "Kantoor".

Het plan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en ondersteunende horeca in horecacategorie I en II, met de daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, tuinen, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De ontwikkeling naar een appartementencomplex valt niet binnen de regels van bestemming "Kantoor".

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 (afwijken van het bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3^o 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.

Op 16 oktober 2014 is een Besluit Hogere Waarde verleend ten behoeve van de geluidsbelasting (verkeerslawaaï). Hierbij is de voorwaarde gesteld dat voor de geluidgevoelige ruimten binnen de appartementen een binnenniveau van 33 dB wordt gehanteerd.

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 (NL.IMRO.0546.OV00050-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing 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.

Aangezien het plan een interne verbouwing betreft en geen gevolgen heeft voor het uiterlijk van het gebouw, is de aanvraag niet voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML).

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteiten.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het verbouwen van de derde, vierde en vijfde verdieping van het kantoorpand Verbeekstraat 1-9 tot 24 appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- Om het vereiste binnenniveau van 33 dB te behalen dienen de binnenzijden van de gevels van alle appartementen, uitgevoerd te worden conform de ingediende principedetails.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Verbeekstraat 1-9.

bijgevoegde documenten

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

- Parkeerkelder bestaand: 1039687_1383654921875_5212_00-B01-1.pdf.
- Begane grond bestaand: 1039687_1391786367510_5212_00-B0100-140207.pdf.
- 1e verdieping bestaand: 1039687_1383656283626_5212_00-B0101.pdf.
- 2e verdieping bestaand: 1039687_1383656347804_5212_00-B0102.pdf.
- 3e verdieping bestaand: 1039687_1383656446464_5212_00-B0103.pdf.
- 4e verdieping bestaand: 1039687_1383656507809_5212_00-B0104.pdf.
- 5e verdieping bestaand: 1039687_1383656550611_5212_00-B0105.pdf.
- 6e verdieping bestaand: 1039687_1383656593436_5212_00-B0106.pdf.
- Noord- en westgevel bestaand: 1039687_1383656657929_5212_00-B0201.pdf.
- Zuid- en Oostgevel bestaand: 1039687_1383656718756_5212_00-B0202.pdf.
- Doorsneden bestaand: 1039687_1383656761216_5212_00-B0301.pdf.
- Situatie bestaand: 1039687_1383659326100_5212_00-B0001.pdf.
- Situatie bestaand: 1039687_1398162461761_5212_00-B0001_dd_2014-04-10.pdf.
- Parkeerkelder nieuwe situatie: 1039687_1404225487185_5212_00-N01-1_dd_2014-07-01.pdf.
- Begane grond nieuw: 1039687_1404225744871_5212_00-N0100_dd_2014-07-01.pdf.

- 1e verdieping nieuw: 1039687_1404225777729_5212_00-N0101_dd_2014-07-01.pdf.
- 2e verdieping nieuw: 1039687_1404225845285_5212_00-N0102_dd_2014-07-01.pdf.
- 3e verdieping nieuw: 1039687_1404225896526_5212_00-N0103_dd_2014-07-01.pdf.
- 4e verdieping nieuw: 1039687_1404225934211_5212_00-N0104_dd_2014-07-01.pdf.
- 5e verdieping nieuw: 1039687_1404225984033_5212_00-N0105_dd_2014-07-01.pdf.
- 6e verdieping nieuw: 1039687_1404226017439_5212_00-N0106_dd_2014-07-01.pdf.
- Doorsneden nieuw: 1039687_1391786610435_5212_00-N0301-140207.pdf.
- Doorsnede gevel: 039687_1398163171565_5212_00-N0302_dd_2014-04-10.pdf1.
- 3e verdieping brandcompartimentering: 1039687_1398163217780_5212_00-N2203_dd_2014-04-10.pdf.
- 4^e verdieping brandcompartimentering: 1039687_1398163251269_5212_00-N2204_dd_2014-04-10.pdf.
- 5e verdieping brandcompartimentering: 1039687_1398163301085_5212_00-N2205_dd_2014-04-10.pdf.
- Onderzoek verkeerslawaaï Wolf Dikken: 1039687_1385557524095_5212_00-geluidmeting.pdf.
- Onderzoek geluidwering: 1039687_1392384515869_5212_00-onderzoek-geluidwering-gevels.pdf.
- Onderzoek wegverkeerslawaaï: 1039687_1392384618066_5212_00-onderzoek-wegverkeerslawaaï.pdf.
- Advies geluid van buiten: 1039687_1392384681598_5212_00-geluidwering-gevels.pdf.
- Principedetails: 1039687_1392385116741_5212_00-N0401.pdf.
- Fotoblad: 1039687_1383658744088_5212_00-fotoblad.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383658803246_5212_00_BB01_301-04.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383658926670_5212_00_BB01_302-03.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383658974136_5212_00_BB01_305.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659026258_5212_00_BB01_306.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659067384_5212_00_BB01_307-11.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659095981_5212_00_BB01_312.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659128906_5212_00_BB01_406.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659161960_5212_00_BB01_407.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659197514_5212_00_BB01_408.pdf.
- Bouwbesluit: 1039687_1383659234106_5212_00_BB01_506.pdf.
- Kwaliteitsverklaring: 039687_1385557627430_5212_00-tabel_geluidmeting.pdf.
- Definitieve besluit hogere waarde d.d. 16-10-2014: definitief besluit hogere waarden verbeekstraat 1-9 Leiden.pdf.
- Ruimtelijke Onderbouwing: NL.IMRO.0546.OV00050-0301.

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.

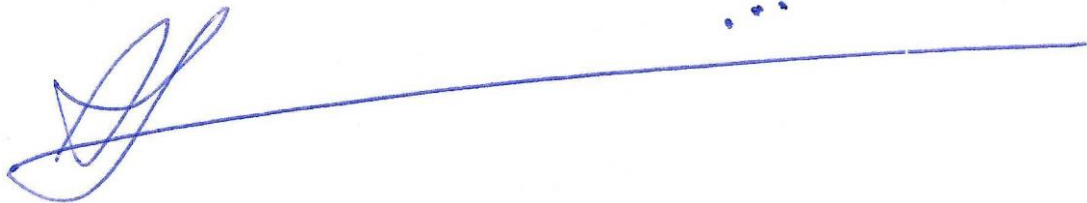
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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: 27 oktober 2014, Leiden

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies