

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek	
ingediend door:	Gemeente Leiden
adres:	Postbus 9100
postcode en woonplaats:	2300 PC Leiden
ingekomen op:	08-07-2014
geregistreerd onder nummer	Wabo 141411 / 1374217 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Dobbedreef 1A, voor het volgende project: "Nieuwbouw gebouwen ten behoeve van een jongerenvoorziening en ijsvereniging". 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 16-07-2014 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 22-10-2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn 3 zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit besluit gevoegde zienswijzennota Omgevingsvergunning Dobbedreef 1A, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Naar aanleiding de ingediende zienswijzen, wordt aan deze vergunning de voorwaarde verbonden dat de jongerenvoorziening pas in gebruik mag worden genomen nadat een doorsteek van het fietspad naar de Dobbedreef is gerealiseerd ter hoogte van de entree van de jongerenvoorziening.

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 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.

De nieuwbouw van de ijsclub is niet of nauwelijks groter in oppervlakte dan dat van het nu bestaande gebouw. De nieuwbouw levert geen extra parkeereis op. Het bruto vloeroppervlak van de jongerenvoorziening bedraagt 180m². Het gebouw past binnen de categorie sociaal cultureel centrum/wijkgebouw met een parkeervraag van 3 p.p./100m². Op grond van de beleidsregels dient te worden voorzien in (afgerond) 5 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein.

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 af te wijken van de parkeereis (parkeren op eigen terrein) op grond van de volgende overwegingen:

- binnen 400m van het project is de mogelijkheid aanwezig om in de nodige parkeerruimte te voorzien;
- uit de meest recente parkeerdrukmeting uit september 2014 blijkt dat in de avond/nacht de parkeerdruk in deze buurt (bezet 1054/capaciteit 1372) ongeveer 77% bedraagt. Een toevoeging van de parkeereis van 5 p.p. levert dan een parkeerdruk van 1059/1372: eveneens 77%. De Dobbedreef kent echter een parkeerdruk van (5 bezet van 15 parkeerplaatsen) 33%. Het is dan ook redelijk om mee te werken aan een afwijking op de parkeereis conform beleidsregel 4a. Mede als we de doelgroep in ogenschouw nemen (jongeren tot 18 jaar, dus zonder rijbewijs);

- gezien de parkeerdrukmeting is er met name aan de Dobbedreef nog voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om het parkeren ten behoeve van het jongerencentrum mogelijk te maken.

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 “Stevenshof” van kracht en gelden de bestemmingen “Sport en Recreatie” en “Groenvoorzieningen”.

De activiteit bouwen is op de volgende onderdelen in strijd is met het genoemde bestemmingsplan:

- de gebouwen worden gerealiseerd buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak;
- het fietsparkeren wordt gerealiseerd binnen de bestemming Groenvoorzieningen, wat binnen deze bestemming niet is toegestaan;

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 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 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.OV00057-0301) 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 28-01-2015 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 09A Dobbewijk en Kloosterhof
terughoudend beheer

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

De opmerkingen uit het vorige advies waren bedoeld als suggesties ter verbetering.

De commissie heeft er begrip voor dat het plan niet aangepast wordt en gaat akkoord met het ontwerp.

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

Wij zijn van oordeel dat de vergunning onder voorwaarden kan worden verleend voor de gevraagde activiteiten. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Dobbedreef 1A, voor het volgende project: “Nieuwbouw gebouwen ten behoeve van een jongerenvoorziening en ijsvereniging”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - de jongerenvoorziening mag pas in gebruik worden genomen nadat een doorsteek van het fietspad naar de Dobbedreef is gerealiseerd ter hoogte van de entree van de jongerenvoorziening;
 - de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) van de gevel van het gebouw van de ijsvereniging, die gericht is naar het tenniscomplex, dient ten minste 30 minuten te bedragen;
 - voor de ontvluchting van het gebouw van de ijsvereniging is geen rekening gehouden met de dubbele deur tussen de kantine en de hal. Deze deur draait tegen de vluchtrichting in en is van invloed op de ontvluchting. De vluchtrichting van deze deur dient te worden aangepast zodat deze met de vluchtrichting meedraaien of het aantal personen voor de berekende maximale doorstroomcapaciteit terug te brengen tot maximaal 168 personen;

- 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 volgende gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online worden ingediend;
 - een palenplan voor de twee bouwonderdelen;
 - een funderingsadvies op basis van de geleverde sonderingen;
 - wapeningstekeningen van de fundering van de twee bouwonderdelen op basis van de reeds ingediende berekeningen;

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Dobbbedreef 1A.

bijgevoegde documenten

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

- fotos bestaande situatie 1374217_1404758562354_20140704_fotos-bestaand-nieuwBB141022.pdf van 08-07-2014;
- Energiezuinigheid en milieu resultaten 1374217_1404758764196_1202-GPR-1404015BB141022.pdf van 08-07-2014;
- Rapportage toetsing Bouwbesluit jongerenvoorziening 1374217_1404759057809_2130949_Pakket_v-4_30-06-2014BB140815.pdf van 08-07-2014;
- Rapportage toetsing Bouwbesluit ijsvereniging 1374217_1404759374213_2140394_Pakket_v-1_04-06-2014BB140815.pdf van 08-07-2014;
- rapportage brandveiligheid jongerenvoorziening 1374217_1404759633524_2130949_Brandveiligheid_v-3_26-06-2014BB140815.pdf van 08-07-2014;
- rapportage brandveiligheid ijsvereniging 1374217_1404759740747_2140394_Brandveiligheid_v-2_26-06-2014BB140815.pdf van 08-07-2014;
- Constructie jongerenvoorziening 1374217_1404759951025_D-101_214236BB141010.pdf van 08-07-2014;
- Constructie ijsvereniging 1374217_1404760015823_D-102_214236BB141010.pdf van 08-07-2014;
- Constructie bestaande units 1374217_1404760141306_D-103_214236BB141010.pdf van 08-07-2014;
- situatie kabels en leidingen en situatie nieuw met perceelgrens 1374217_1404760349311_20140704-situatieRO-JVS-IJSVBB140815.pdf van 08-07-2014;
- plattegrond kabels en leidingen 1374217_1404760459684_kabels_en_leidingen_bestaandBB140815.pdf van 08-07-2014;
- tekeningen jongerenvoorziening en ijsvereniging 1374217_1404818808407_20140703-DO-tek-JVS-IJSBB140815.pdf van 08-07-2014;
- FTP 1374217_1404819353197_papierenformulier.pdf van 08-07-2014;
- rapport verkennend bodemonderzoek 1374217_1409141031577_Verkennend_bodemonderzoek_Dobbbedreef__rapportageBB141022.pdf van 27-08-2014;

- tekening 20150123_JVS&IJS_dakaanzichten-in-situ.pdf van 27-01-2015;
- zienswijzennota Dobbedreef 1A_vastgesteld_1_Bijlagen_Bijlage 5 Zienswijzennota.pdf van 02-02-2015;
- bezonningsstudie Dobbedreef 1A_vastgesteld_1_Bijlagen_Bijlage 6 Bezonningsstudie.pdf van 02-02-2015;
- ruimtelijke onderbouwing Dobbedreef 1A_vastgesteld_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf van 02-02-2015;
- bestektekeningen en details Tekening Doorsteek.pdf van 02-02-2015.

mededelingen

- noodzakelijk is dat, zoals omschreven in de berekeningen, de units via de dichte wand en vloerdelen voldoende stabiliteit waarborgen. Ook de onderlinge koppelingen tussen de verschillende units moet voldoende zijn om de stabiliteit te waarborgen. De uitwerking hiervan is vooralsnog niet nader uitgewerkt. Aangeraden wordt dit soort detailtechnische koppelingen in overleg met de desbetreffende constructeur te toetsen;
- geadviseerd wordt om de gebouwen te voorzien van rookmelders conform NEN 2555;
- in beide gebouwen wordt geen noodverlichting aangebracht. Dit betekent dat er niet meer dan 75 personen in de kantine van het gebouw voor de ijsvereniging en op de begane grond van het gebouw voor de jongerenvoorziening aanwezig mogen zijn;
- het is niet noodzakelijk om aan de zichtbaarheidseisen te voldoen van de noodverlichting. Wanneer wel vluchtroute aanduidingen worden toegepast die voldoen aan de zichtbaarheidseisen, kan mogelijk worden voldaan aan de eisen voor de noodverlichting, waardoor er meer personen zijn toegestaan.

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.

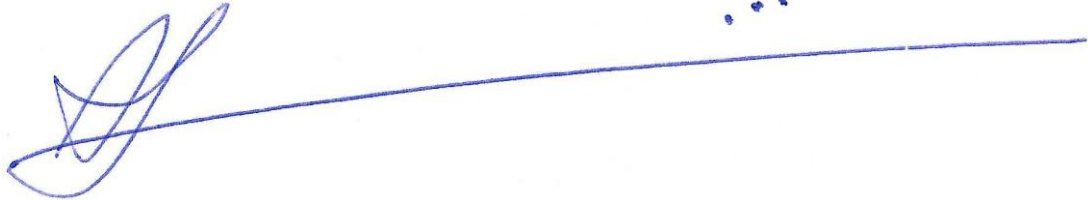
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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: 05-02-2015

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'A' followed by a long horizontal line that extends across the page.

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies