

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: BAM Woningbouw Den Haag
adres: Postbus 16172
postcode en woonplaats: 2500 BD 's-Gravenhage
ingekomen op: 17-12-2014
geregistreerd onder nummer Wabo 142555 / 1580243 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Meerburgerkade, Leedestraat en Amstelstraat, voor het volgende project: "Het bouwen van 35 woningen". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 31-12-2014 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 26-03-2015 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:

adviezen

- .

zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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.

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 'Leiden Oost' van kracht en geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

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

- in artikel 3, lid 3, sub a, onder 1 van de planvoorschriften is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd. De nieuw te bouwen woningen zijn dieper dan de bebouwingsvlakken zoals aangegeven op de plankaart. Voorts worden de bebouwingsgrenzen, ter plaatse van de hoekwoningen (Meerburgerkade/Amstelstraat en Meerburgerkade/Gouwestraat) aan de voorzijde overschreden;
- in artikel 3, lid 3, sub a, onder 3 van de planvoorschriften is bepaald dat de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend in de voorgevelbouwgrens geplaatst mogen worden. De hierboven genoemde hoekwoningen worden niet met de voorgevels in de voorgevelbouwgrens geplaatst;
- overeenkomstig artikel 3, lid 3, sub b, mag de goothoogte maximaal 6m bedragen. Deze goothoogte wordt met 0,26m overschreden.

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 is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van de overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte.

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.OV00067-0201) 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 2014 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 18-02-2015 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010
Gebied 12C Meerburg en Rivierenwijk
terughoudend beheer

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.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend 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. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **"BESLUIT"**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Meerburgerkade, Leedestraat en Amstelstraat, voor het volgende project: "Het bouwen van 35 woningen", 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 de vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- u mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd 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 te zijn. De volgende gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online worden ingediend:
 - 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;
 - een gewichtsberekening waaruit de maximale paalbelastingen volgen;
 - een stabiliteitsberekening;
 - sonderingen welke qua aantal en diepte voldoen aan de regels van NEN 9997-1+C1, art. 3.2.3;
 - een funderingsadvies waaruit het geotechnische draagvermogen van de palen volgt, op basis van voorgenoemde sonderingen;
 - constructieve uitwerkingen en berekeningen van alle constructieve onderdelen welke volgens de MOR later mogen worden ingediend (zoals bijv., funderingsbalken, bg-vloer, verdiepingsvloeren en dragende wanden);
 - een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt;
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, heil- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel, met oog op schade aan belendingen;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapportageplan betreffende eventueel te monitoren trillingsgevoelige belendingen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Meerburgerkade 22.

bijgevoegde documenten

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

- situatie 1580243_1418809612792_B105_situatieBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- tekening blokoverzicht blok 1 1580243_1418809852995_B201_blok_01BB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- tekening blokoverzicht blok 2 1580243_1418810119172_B202_blok_02BB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- tekening blokoverzicht blok 3 1580243_1418810179627_B203_blok_03BB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;

- tekening blokoverzicht blok 4 1580243_1418810236393_B204_blok_04BB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- tekening blokoverzicht blok 5 1580243_1418810346113_B205_blok_05BB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- bergingen 1580243_1418810395667_B301_BergingenBB150217.pdf ingediend op 17-12-2014;
- details 1580243_1418810441160_B400_DetailsBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- daglicht model 3 kamers 1580243_1418810504722_Daglicht_model_3_kamersBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- daglicht model 4 kamers 1580243_1418810645511_Daglicht_model_4_kamersBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- constructieschema 1580243_1418810679968_S01_Schema_tekBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- renvooi/tekeningenlijst 1580243_1418810746733_Voorblad_Tek_LijstBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- bouwbesluitberekeningen 1580243_1418811175234_BouwbesluitberekeningenBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- gevelsteen 1580243_1418811265030_GevelsteenBB141217.pdf ingediend op 17-12-2014;
- impressie 1580243_1418811304899_ImpressieBB141217.pdf ingediend op 17-12-2014;
- kleur en materiaalstaat 1580243_1418811339425_Kleur-_en_materiaalstaatBB150218.pdf ingediend op 17-12-2014;
- OLO 1580243_1418817977540_papierenformulier.pdf ingediend op 17-12-2014;
- Bodemonderzoek milieukundig
1510485_1414406135647_1409G549_rapportage_milieukundig_bodemonderzoek_Meerburgerkade_te_LeidenBB150218.pdf ingediend op 08-01-2015;
- parkeren 1510485_1414406206209_Parkeren_MeerburgerkadeBB150217.pdf ingediend op 08-01-2015;
- vervolgonderzoek Flora en Fauna 1510485_1414405359657_0894_-
_Vervolgonderzoek_Meerburgerkade_Leiden_versie_2BB150218.pdf ingediend op 08-01-2015;
- uitwerking hagen
1580243_1421075089844_Uitwerking_hagen_Meerburgerkade_MeerburgerkadeBB150218.pdf ingediend op 12-01-2015;
- ruimtelijke onderbouwing.pdf.

mededelingen

- van eventuele betonconstructies met tand- en nokopleggingen moet een heldere berekening volgens de vakwerkanalogie worden opgesteld met daar van afgeleid de verankeringsslengte van het wapeningsstaal. Hierbij moeten indien van toepassing tevens de trekkrachten t.g.v. krimp, kruip en thermische vervorming in rekening zijn gebracht;
- indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
- 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 kunnen de waarden gegeven in het bouwbesluit worden gehanteerd;

- indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden dienen 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;
- de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

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 de 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.

Leiden,

Burgemeester en wethouders
namens dezen,

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies