

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

hig ontwikkeling b.v.

adres:

Witte Singel 10

postcode en woonplaats:

2311 BG Leiden

ingekomen op:

17-04-2015

geregistreerd onder nummer

Wabo 150792 / 1760013 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Zijlsingel 36, voor het volgende project: "Nieuwbouw 2 appartementengebouwen met in totaal 46 appartementen en bijbehorende bergingen". Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het maken van een uitweg.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 29 april 2015 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn er acht reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wabo staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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° Wabo. Dat is hier het geval.

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 juni 2016 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen op de ontwerpbesikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. De zienswijzennota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het college heeft de beantwoording van de zienswijzen op 6 september 2016 vastgesteld.

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.

Het bouwplan is in strijd met artikel 6.37, lid 3 van het Bouwbesluit (bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten) omdat niet wordt voldaan aan de minimale breedte van 4,5 m van de doorgang naar het achterterrein. De breedte bedraagt 3,36 m.

Ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid wordt in de aanvraag voorzien in een gelijkwaardige oplossing. Bij de beoordeling van de gelijkwaardige oplossing is uitgegaan van het aangepaste bouwplan waarin wordt voorzien in de herbouw van de berging Zijlsingel 37. De breedte van de doorgang in deze situatie bedraagt 3,36m.

Wij hebben de voorgestelde gelijkwaardige oplossing voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer Hollands Midden en die heeft aangegeven in te stemmen op grond van de volgende overwegingen:

- De aanvrager omschrijft in het document 'Gelijkwaardigheid toegankelijkheid achterterrein' dat de doorgang wel breder is dan de breedte van een ladderwagen (zonder afstempeling). Op het binnenterrein heeft de ladderwagen vervolgens ruimte genoeg om af te stempelen;
- De bocht in de Zijlsingel is dusdanig breed, dat de ladderwagen zich zo kan positioneren dat, ondanks de geringe afmetingen, de doorgang toegankelijk is;
- Beide appartementengebouwen zijn hiermee benaderbaar voor een ladderwagen van de brandweer.

Wij hebben bovenstaand advies overgenomen en zijn van oordeel dat u daarmee aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan, onder toepassing van de hierboven genoemde gelijkwaardige oplossing, onder het stellen van een voorwaarde, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan met betrekking tot de overige aspecten, 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.

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.

Het bestaande gebruik betreft een garagebedrijf met een oppervlakte van ca. 1320 m². De parkeervraag was 1320 m² b.v.o. x 1,5 p.p./100 m² b.v.o. = 19,8 parkeerplaatsen. Wij merken hierbij op dat wanneer de voor het bestaande gebruik berekende parkeerplaatsen feitelijk niet of niet volledig aanwezig zijn, deze parkeerplaatsen in het kader van een nieuwbouwplan niet gecompenseerd behoeven te worden.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie bedraagt: 44 zelfstandige koopwoningen kleiner dan 65 m² b.v.o. (norm is 0,8 p.p./woning) en 2 zelfstandige koopwoningen met een b.v.o. tussen 65 – 90 m² (norm is 1,4 p.p./woning) = 38 parkeerplaatsen. De parkeereis bedraagt dan 38 – 19,8 = afgerond 18 parkeerplaatsen.

Het bouwplan ziet op de aanleg van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor er een tekort is van 3 parkeerplaatsen.

Op grond van beleidsregel 4a kan worden afgeweken van de parkeereis dat op eigen terrein wordt geparkeerd, als wordt aangetoond dat op andere wijze binnen een straal van 400m rond de ruimtelijke activiteit in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Om aan de parkeereis te voldoen, worden aan de Zijlsingel, direct aan de voorzijde van het project, 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

Wij hebben besloten om af te wijken van de parkeereis en in te stemmen met het aanleggen van 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, op grond van de volgende overwegingen:

- binnen 400 m van het project is de mogelijkheid aanwezig om tekort aan parkeerplaatsen te compenseren;
- de afstand van deze 3 parkeerplaatsen tot het project is dermate klein dat de loopafstand van de auto naar de appartementen acceptabel is;
- om de 3 parkeerplaatsen aan de Zijlsingel aan te kunnen leggen, dient de openbare ruimte te worden aangepast. Wij hebben ingestemd met de aanpassing van de openbare ruimte en hebben de noodzakelijke aanpassing vertaald in een ontwerp van de openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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 'De Waard' van kracht en gelden de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'.

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

- binnen de bestemming Bedrijf is de functie wonen niet toegestaan;

- binnen de bestemming Bedrijf is een maximale bouwhoogte van 6 m toegestaan. De hoogte van het appartementengebouw aan de Zijlsingel bedraagt 12,68 m, de hoogte van het appartementengebouw op het binnen gebied bedraagt 9,68 m. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt met respectievelijk 6,68 en 3,68 m overschreden;
- de bebouwing wordt buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken gerealiseerd.

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.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen op basis waarvan het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo, omdat het bouwplan niet voldoet aan de categorieën zoals opgenomen in artikel 4(bijlage II) van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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.OV00071-0201) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 1 december 2016 (RV 16.0087) de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 09-09-2015 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 03B Overig vooroorlogs Noord
belevingsassen: beheer met aandacht, de rest terughoudend
beheer.

Welstandsadvies: In strijd met redelijke eisen van welstand, tenzij het plan
aangepast wordt conform het advies.

Het plan is in vooroverleg besproken. Nadien is het plan op
stedenbouwkundig gebied enigszins aangepast.

De voorliggende aanvraag wordt toegelicht door de architect. Dit plan is nog niet geheel akkoord bevonden door stedenbouw, met betrekking tot de derde laag van het gebouw in het binnengebied.

Onder voorbehoud van goedkeuring van stedenbouw, adviseert de commissie het volgende.

Het plan wint in allure als de entrees aan de Zijlsingel een meer typische herenhuis uitwerking krijgen. Detaillering hiervan wordt gevraagd.

Aansluitend daarop wordt geadviseerd om ten minste de onderste horizontale betonnen spekband door te trekken langs de gehele voorgevel.

De commissie adviseert de hwa's te plaatsen in de oksels van de risalieten, respectievelijk om de hoek aan de zijgevels, en uit te voeren in een hoogwaardig materiaal.

De dakopbouwen ten behoeve van de installaties dienen in een gedekt grijze kleur te worden uitgevoerd. Zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink.

Naar aanleiding van het advies van de WML is het bouwplan meerdere malen aangepast en voor advies voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 02-03-2016 geoordeeld dat het laatst aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 03B Overig vooroorlogs Noord
belevingsassen: beheer met aandacht, de rest terughoudend
beheer

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

De commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen van omwonenden, ook van de zienswijze die na de vergadering verstuurd is (d.d. 2 maart 2016).

De commissie is van mening dat er in voldoende mate tegemoet gekomen is aan de in eerdere verslagen genoemde aandachtspunten en bezwaren.

Tijdens de vergadering worden nog een aantal aandachtspunten genoemd, te weten:

Het zicht op de zijkant van de naastgelegen berging, deze komt in de nieuwe situatie wel erg in het zicht. Het zou passender zijn wanneer deze zijgevel in metselwerk uitgevoerd zou worden.

Het zou beter zijn wanneer de glaslatten in de bovenlichten wat meer maat hebben, zodat het aanzicht min of meer gelijk is met de draaiende delen.

De voorgevel kan nog in kwaliteit winnen door de regenwaterafvoeren te verschuiven naar de zijgevel en de middelste afvoer te vervangen door twee afvoeren aan weerszijden van de gevelsprong. Een centraal geplaatste regenwaterafvoer past niet in het min of meer historische gevelbeeld. Gevraagd wordt de middelste regenwaterafvoer alsnog te vervangen door twee afvoeren aan weerszijden van de middenrisaliet.

Drie lagen metselwerk tussen ramen en gevellijst past niet bij het gevelbeeld, geadviseerd wordt deze te vervangen door een rollaag.

De bovengenoemde punten zijn aangepast en ingediend bij de gemeente.

De commissie gaat akkoord met de laatste aanpassingen.

Voorwaarde voor het advies is dat er een proefstuk van het metselwerk in het werk opgezet wordt ter goedkeuring van de welstandscommissie.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan, onder het stellen van een voorwaarde ten aanzien van een proefstuk van het metselwerk, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning 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, kunnen worden verleend. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Het plan voor de bouw van 46 starterswoningen en het uitvoeren van een grondsanering aan de zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan de Waarde de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 geldt (gebied met een hoge archeologische verwachting buiten de singels). De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm.

Het terrein heeft een oppervlakte van 2317 m², waarvan in de huidige situatie 1.246 m² is bebouwd. Volgens het nieuwe plan zal circa 1058 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. De rest van het terrein zal in gebruik worden genomen als groenvoorziening en tuinen en als parkeervoorziening.

Volgens het saneringsplan vindt de sanering plaats over een oppervlakte van circa 850 m² en zal tot op circa 2,5 m - Mv worden ontgraven.

Bij uitvoer van de plannen worden bovenstaande criteria overschreden.

Aangezien er sprake is van het afwijken van het vigerende bestemmingsplan, moet in dit geval ook worden getoetst aan de verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid Holland.

Het plangebied ligt in een zone die in de verordening is aangeduid als Limeszone vanwege de ligging in de grenszone van het Romeinse rijk. Volgens deze verordening is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -. Deze criteria worden overschreden.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit zonder het stellen van voorwaarden kan worden verleend. Hierbij hebben wij het volgende overwogen:

- Een groot gedeelte van het terrein is reeds verstoord. Hierdoor zullen de eventueel aanwezige archeologische waarden (gedeeltelijk) zijn aangetast;
- Uit een kaart van L.A. van Campen uit circa 1899 blijkt dat zich op de locatie in 1899 een petroleumbewaarplaats had gevestigd. Hier was toen een grote ronde opslagplaats voor petroleum aanwezig. Waarschijnlijk is bij de aanleg van deze opslagplaats de ondergrond (gedeeltelijk) verstoord;
- Op de locatie is een milieukundig onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat op perceel K 4496 7 ondergrondse tanks ingegraven zijn geweest. Bij het ingraven van deze tanks is naar verwachting reeds een groot gedeelte van de ondergrond van het terrein verstoord;
- De nieuwbouw en sanering concentreert zich met name op het gedeelte van het terrein waar de ondergrond reeds is verstoord door het ingraven van de tanks en de petroleumtank.
- Uit de milieukundige boringen blijkt dat dit perceel is opgehoogd met een 0,5 tot 3 m dikke zandlaag. Een groot deel van de ingrepen zal zich beperken tot die recente zandlaag.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

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

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening en beleidsregel 4a van de Beleidsregels parkeernormen Leiden, af te wijken van artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening in verband met de parkeereis:
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Zijlsingel 36, voor het volgende project: “Nieuwbouw 2 appartementengebouwen met in totaal 46 appartementen en bijbehorende bergingen”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Het maken van een uitweg.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Ten aanzien van de welstand
 - In het werk dient er een proefstuk van het metselwerk te worden opgezet ter goedkeuring door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden;
 - Ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk
 - Er dient op de hoogtemeetpunten die genoemd worden bij de nader in te dienen stukken, een nulwaterpassing (zgn. nulmeting) gedaan te worden voor aanvang van enige werkzaamheid voor de bodemsanering of de bouw. Deze meting dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden overgelegd;
 - De in het bouwplan opgenomen houten schutting langs het binnenterrein dient met een hoogte van 2 m te worden uitgevoerd;
 - De toename van het verhard oppervlak mag niet meer bedragen dan 500 m². Bij een overschrijding hiervan moet compensatie plaatsvinden door 15% van het extra verhard oppervlak aan open water te creëren;
 - Om verlichting van de omgeving tot een minimum te beperken dienen de lichtpunten van de lantaarnpalen op het binnenterrein vanaf de middellijn tot aan de uiterste punt die richting de omliggende percelen wijst, te worden afgedekt;
 - De aangetoonde ernstige bodemverontreiniging dient voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden te worden gesaneerd overeenkomstig de op 01-02-2016 afgegeven Beschikking instemming deelsanering (artikel 39 en 40 Wbb) met kenmerk 2015008908, van de Omgevingsdienst West-Holland;
 - In verband met de in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossing, ten aanzien van de bereikbaarheid, dient de toegangsbreedte van de doorgang naar het achterterrein van 3,36 m, in stand te worden gehouden;

- 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 gegevens dienen via het Omgevingsloket Online te worden overgelegd. Deze gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden 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;
 - Gewichts- en stabiliteitsberekening van gebouw A, B en de bergingen;
 - Constructietekeningen incl. palenplan en funderingsadvies incl. sonderingen;
 - Berekening paalwapening;
 - Wapeningsberekeningen en tekeningen vloeren;
 - Berekening wanden (kzst.);
 - Berekening lateien;
 - Berekening en tekening staalconstructies;
 - Overige berekeningen/tekeningen derden zoals prefab en isokorfen;
 - De berekening of toelichting van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand.
 - De gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, afdeling Vergunningen en Subsidies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplex systeem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;
 - Indien paalsystemen worden toegepast waarvoor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN 6700 blijkt.
(Voor de paalafstanden tussen nieuwe en (evt.) bestaande kan aangehouden worden de "richtlijnen kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995");.
 - Een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 1. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt;
 2. Een verkeersplan in verband met de aan- en afvoer van grond, materiaal en materieel;
 3. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 4. Een tekening met daarop aangegeven de plaatsen van de hoogtemeetpunten op de woningen en bijgebouwen (bergingen e.d.);
 5. een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel;
 6. een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen.

- Voor het overschrijden van de dagwaarde en blootstellingsdeur (tabel 8.3 Bouwbesluit) dient ontheffing te worden aangevraagd;
7. een rapportageplan (monitoringsplan) betreffende alle te monitoren zaken waaruit duidelijk blijkt wanneer wat gemeten wordt, op welk wijze, en waarin staat beschreven welke grenzen niet overschreden mogen worden;
 8. de gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd);
 9. een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 10. een controleberekening van de draagkracht van de bestaande funderingen in de tijdelijke en nieuwe toestand, mede in geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering, rekening houdend met eventuele horizontale belastingen op die funderingen alsmede een berekening van de zettingen en de zettingsverschillen van die funderingen;
 11. een uitvoeringsplan voor de saneringswerkzaamheden, inclusief de eventueel noodzakelijke grond- en of grondwaterkerende constructies en bemalingsplan.

Ten aanzien van het maken van een uitweg

- De vergunninghouder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat aan gemeentelijke eigendom of eigendom van derden, ten gevolge van het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- De vergunninghouder vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade die voortvloeit uit het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- De vergunninghouder is verplicht de uitweg in goede staat van onderhoud te houden, een en ander ter uitsluitende beoordeling door of namens het College van Burgemeester en Wethouders.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Kruidenhof, Zijlsingel 36.

bijgevoegde documenten

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

- constructie uitgangspunten bouwaanvraag
1760013_1429263376732_constructieBB150811.pdf ingediend op 17-04-2015;
- OLO 1760013_1429264306497_papierenformulier.pdf ingediend op 17-04-2015;
- formulier werk of werkzaamheden uitvoeren
1760013_1432044969228_werk_of_werkzaamhedenBB151016.pdf ingediend op 19-05-2015;
- bouwbesluit toets gelijkwaardigheid toerit
1760013_1445243427637_BB_toets_gelijkwaardigheid_toerittBB160613.pdf ingediend op 19-10-2015;
- bouwbesluit rapportage
1760013_1458299134524_Zijlsingel_36_bouwbesluittoets_gebouw_ABB160613.pdf ingediend op 18-03-2016;
- bevestiging akoestisch onderzoek
1760013_1458556532028_bevestiging_akoestisch_onderzoekBB160613.pdf ingediend op 21-03-2016;
- situatie 1760013_1458570318381_160307_Zijlsingel_SituatieBB160322.pdf ingediend op 21-03-2016;

- tekeningenboek gebouw A
1760013_1458570594700_160307_Zijlsingel_Gebouw_ABB160513.pdf ingediend op 21-03-2016;
- tekeningenboek gebouw B
1760013_1458570662367_160229_Zijlsingel_Gebouw_BBB160513.pdf ingediend op 21-03-2016;
- tekening aanpassingen openbare ruimte 297185 Bouwplan Zijlsingel 03-05-2016BB160613.pdf ingediend op 03-05-2016;
- Ruimtelijke onderbouwing. pdf;
- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing.pdf.

mededelingen

- Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de "Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen" april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht (constructies);
- Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens;
- De kanaalplaten moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
- Voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast het Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen zoals o.a. het uitsluitend toepassen in binnenklimaat;
- Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- Bij de vervaardiging van eventuele poeren met een dikte van meer dan 1,2 m waarbij van trekspanningen gebruik wordt gemaakt, moeten maatregelen worden getroffen om inwendige extra trekspanningen ten gevolge van thermische invloeden te beperken;
- Van eventuele betonconstructies met tand- en nokopleggingen moet een heldere berekening volgens de vakwerkanalogie worden opgesteld met daar van afgeleid de verankeringslengte van het wapeningsstaal. Hierbij moeten tevens de trekkrachten t.g.v. krimp, kruip en thermische vervorming in rekening zijn gebracht;
- De stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd en de ruimte tussen onderzijde breedplaat en bovenzijde kalkzandsteen mag derhalve niet worden "afgepurd";
- In verband met het ontbreken van dilataties moet speciale aandacht geschonken worden aan art 8.8 van NEN 6702 "belastingen ten gevolge van temperatuurverschillen";
- De grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- De zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - De maximale rotatie bij neerwaartse doorbuiging is 1:500,

- De maximale rotatie bij opwaartse buiging is 1:700,
- Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen;
- In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden.
- Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden. Ook dient voor aanvang van de werkzaamheden de huidige staat van de openbare weg te worden vastgelegd in overleg met de afdeling Stedelijk Beheer van de gemeente Leiden;
- Indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
- 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 dienen de waarden die worden gegeven in het Bouwbesluit te worden gehanteerd;
- Extra scheurvorming kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
- Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moet de inspecteur van het Team Toezicht bebouwde ruimte van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met deze toezichthouder bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;
- Er dienen vooraf afspraken gemaakt te worden met de kabel- en leiding beheerder in zake het verleggen / beschermen van de kabels en leidingen. Verder wijzen wij op de verplichtingen uit Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) en de CROW richtlijn (publicatie 250) zorgvuldig graafproces.

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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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.

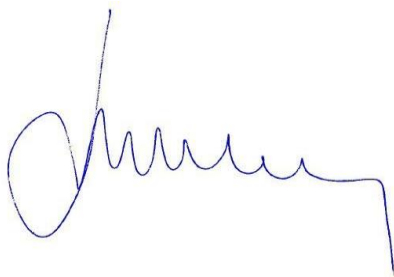
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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: 13-12-2016

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning