

W. Baart
Flevoweg 12
2318 BZ Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contactformulierbars
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 02-05-2017
Ons Kenmerk WABO 163816/2694803 OLO
Onderwerp ontwerp omgevingsvergunning verbouwen van het bedrijfspand tot vier wooneenheden, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 278

Contactpersoon S.S. Chotkan
Doorkiesnummer (071) 5165766

Datum binnenkomst 08-12-2016

Geachte heer Baart,

Op 08-12-2016 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project "het verbouwen van het bedrijfspand tot vier wooneenheden", plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 278.

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden.

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft

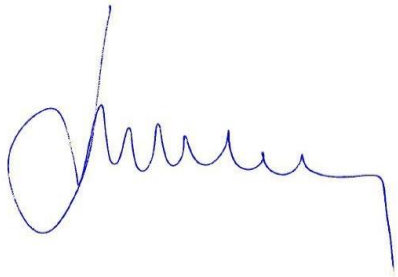
ingediend, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij S.S. Chotkan, (071) 5165766 of via het contactformulier van de gemeente Leiden: www.leiden.nl/contactformulierbars.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by several loops and a long horizontal stroke ending in a small hook.

W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning

Kopie aan: Creative Studios, Dintelstraat 118H, 1078 VZ Amsterdam

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: W. Baart
adres: Flevoweg 12
postcode en woonplaats: 2318 BZ Leiden
ingekomen op: 08-12-2016
geregistreerd onder nummer Wabo 163816 / 2694803 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project “het verbouwen van het bedrijfspand tot vier wooneenheden”, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 278. 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 22-12-2016 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat uit activiteiten bestaat die op grond van de artikelen 2.10 tot en met 2.20a van de Wabo moeten worden geweigerd. Op uw verzoek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.21 van de Wabo zijn activiteiten waarvoor de vergunning niet hoeft te worden geweigerd, vergund.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. Met inachtneming van artikel 3.12, lid 8 van de Wabo hebben wij d.d. 02-02-2017 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10-05-2017 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeslissing ingediend:

adviezen

- .

zienswijzen

<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:</i>

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.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

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 "Leiden Oost 2008" van (bestemming "Bedrijfsdoeleinden, met aanduiding categorie II) en Archeologie (Waarde Archeologie 5) van kracht.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan om de volgende redenen:

- In artikel 6 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat op gronden met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” de functie bedrijven is toegestaan. Alleen ter plaatse van de aanduiding “W” zijn de verdiepingen van de gebouwen uitsluitend bestemd voor woondoeleinden.

Gelet op het ontbreken van de aanduiding “Wonen” op de verbeelding voldoet het plan niet aan de doeleindenomschrijving van de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” zoals benoemd in artikel 6 lid 1 van het bestemmingsplan.

- Op grond van de verbeelding mag de maximale bouwhoogte op deze locatie 4 meter, terwijl de bouwhoogte van realisatie van het plan 5,80 meter zal bedragen.

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 toereikende afwijkmogelijkheden opgenomen 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 project betreft geen geval als bedoeld in het Bor, bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4.

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.OV00101-0201) 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 WML. De WML heeft in haar vergadering van 25-01-2017 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

*“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014, Gebied 12A Hoge Rijndijk
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.

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:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het verbouwen van het bedrijfspand tot vier wooneenheden”, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 278. Dit besluit betreft 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:

- *de benodigde parkeerplaatsen voor het stallen van voertuigen, alsmede voorzieningen ten behoeve van het stallen van fietsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.*
- .

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Hoge Rijndijk 278A.

bijgevoegde documenten

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

- tekening bestaande situatie 2694803_1481207071159_377-DO-01-BestaandBB170127.pdf. ingediend op 08-12-2016.
- detailtekening 2694803_1481207158874_377-DO-03-DetailsBB170127.pdf. ingediend op 08-12-2016.
- tekening 1e verdieping brandveiligheid 2694803_1481207185420_377-DO-05-BrandveiligheidBB170222.pdf. ingediend op 08-12-2016.
- OLO 2694803_1481207249162_papierenformulier.pdf ingediend op 08-12-2016.
- RO advies RO advies Hoge Rijndijk 278a_20170216BB170223.pdf ingediend op 20-02-2017.
- Email motivatie 4 wooneenheden email motivatie 4 wooneenhedenBB170502.pdf ingediend op 13-03-2017.
- Foto dak DSC_4812BB170321.pdf ingediend op 13-03-2017.
- tekening nieuw 2694803_1490170166204_Tekeningen_nieuw_REV_BBB170502.pdf ingediend op 22-03-2017.
- Ruimtelijke onderbouwing voorontwerp NL.IMRO.0546.OV00101-0201.

mededelingen

- *Vanwege het gedeeltelijk platte dak en locatie in de stad, is er een kans aanwezig dat kleine mantel- en of zilvermeeuwen het dak zullen gebruiken als broedlocatie. De activiteit van meeuwen op deze locatie zal in de gaten gehouden moeten worden. In geval van veelvuldige aanwezigheid zijn meeuw-werende maatregelen aan te raden om te voorkomen dat er nesten worden gemaakt waarna deze beschermde vogelsoort niet meer verstoord mag worden zoals vermeld in de Wet natuurbescherming.*
- .

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.

Leiden,

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,

W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning