

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek	
ingediend door:	Boutique Hotels van Leyden BV
adres:	Oude Singel 192
postcode en woonplaats:	2312 RH Leiden
ingekomen op:	30-10-2018
geregistreerd onder nummer	Wabo 182798 / 3986295 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie LDN01B 01378 voor het volgende project: het bouwen van een berging, in de steeg achter het hotel gevestigd op Oude Singel 212 te Leiden, tussen de panden Oostdwarsgracht 7 en 9. 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 08-11-2018 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn twee 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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 05-06-2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn hebben omwonenden hun zienswijzen ingediend op de ontwerpbeschikking.

Voor de beantwoording van de zienswijzen 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. 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.

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 ‘Binnenstad’ van kracht en geldt de enkelbestemming ‘Verkeer’ (artikel 13) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologie 4' (artikel 19) en 'Waarde - Cultuurhistorie' (artikel 20).

Het plan is in strijd met de doelenomschrijving van de bestemming ‘Verkeer’ en is tevens in strijd met de bouwvoorschriften.

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 bereid medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing

(NL.IMRO.0546.OV00122-0301) 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 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 10-07-2019 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014, gebied 01A Historische binnenstad behoud (van het historisch stadsbeeld)
Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
Omdat de doorgang geen openbare doorlopende steeg is geweest, is het in dit specifieke geval akkoord dat de steeg wordt afgesloten.”

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

ten aanzien van de ingediende reacties

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend, waarvan een is ondertekend door meerdere personen. De reacties komen samengevat op het volgende neer:

1. Historische argumenten. Van origine is de steeg niet afgesloten. Het plaatsen van een deur doet afbreuk aan het beschermd stadsgezicht.
2. Het gebruik heeft mogelijk schade aan de gevel tot gevolg. Door de gekozen constructie ontstaat er schade aan de aangrenzende panden.
3. Er wordt gesteld dat er een recht van overpad is.
4. Overlast. Er wordt gesteld dat als gevolg van het nieuwe gebruik overlast zal worden ervaren van zowel van het gebruik zelf als van de bevoorrading die plaats gaat vinden. Dit zal leiden tot schade en een vermindering van het woongenot.
5. Er wordt gesteld dat als gevolg van het plaatsen van de berging er geen onderhoud meer kan plaatsvinden aan de zijgevels van de belendende panden en aan de hemelwaterafvoer. Tevens kunnen leidingen die door de steeg lopen niet meer bereikt worden door de nutsbedrijven.
6. Er wordt gesteld dat als gevolg van het plaatsen van de berging de kans op inbraak toeneemt.
7. Er wordt gesteld dat als gevolg van het gebruik als berging en opslag de kans op ongedierte toeneemt.
8. Er wordt zorg geuit betreffende de verdere oprukkende ‘toeristisering’.

Naar aanleiding van de ingediende reacties:

- ad 1. De steeg is geen onderdeel van een oude openbare stegenstructuur van vóór de

doorbraken, grachtendempingen en grootschalige stadsvernieuwing. Eén van de uitgangspunten in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de historische structuur in de binnenstad. Het onttrekken van de steeg aan zijn openbaarheid betekent, gelet op de historie, dan ook geen inbreuk op de historische structuur.

- ad 2. Het plan is constructief aangepast waardoor het een op zich zelf staande constructie is en op dat punt geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de belendende percelen. Door de aanpassing is er geen sprake meer van een evident privaatrechtelijke belemmering en is er op dit punt geen reden om de vergunning te weigeren.
- ad 3. Voor zover wij hebben kunnen nagaan is het recht van overpad nergens vastgelegd of ingeschreven. Daarmee is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering en is er geen reden om de vergunning op dit punt te weigeren.
- ad 4. Aanvrager heeft aangegeven dat de steeg niet gebruikt wordt voor leveringen. Oude Singel 212 heeft een garage die gebruikt wordt als aanleverdeur. Deze bevindt zich aan de achterzijde grenzend aan het plein te bereiken door onder andere de Emmastraat. Aan de bestaande situatie veranderd dus niets.
- ad 5. Het plegen van onderhoud aan de zijgevels van de belendende panden is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Voor het college is dit geen afwegingskader. Partijen zullen hier samen afspraken over moeten maken.
- ad 6. Het plan voldoet aan het Bouwbesluit. Onduidelijk is waarom de inbraakgevoeligheid zou toenemen. Voor het college is dit geen afwegingskader.
- ad 7. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het bouwplan tot gevolg heeft dat de kans op ongedierte toeneemt.
- ad 8. De zorg dat er in de steden een verdere oprukkende toeristisering plaatsvindt staat los van het plaatsen van de berging. Voor het college is dit geen afwegingskader.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de reactie niet van invloed is op ons te nemen besluit en kan de vergunning voor deze activiteiten worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de locatie LDN01B 01378 voor het volgende project: het bouwen van een berging, in de steeg achter het hotel gevestigd op Oude Singel 212 te Leiden, tussen de panden Oostdwarsgracht 7 en 9. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

Constructief

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 Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

1. duidelijke constructieve tekeningen;
2. sterkteberekeningen van de houten dakbalken en -randliggers waarbij gelet op de extra belastingen tgv sneeuwophoping;
3. sterkteberekening van de kolommen en poeren;
4. constructieve details van de aansluitingen dakbalken/randliggers, randliggers/kolommen, kolommen/poeren;
5. een duidelijke stabiliteitsbeschouwing bij wind loodrecht op de voor-/achtergevels en eventuele uitwerking van de voorzieningen qua stabiliteit;
6. een korte evenwichtsbeschouwing waarin gewaarborgd wordt dat de constructie niet opwaait bij extreme windbelastingen met open deuren.

mededelingen constructief:

1. Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
2. Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
3. Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
4. De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres:
Oude Singel 212 tussen Oostdwarsgracht 7 en 9.

bijgevoegde documenten

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

- OLO 3986295_1540894068208_papierenformulier.pdf ingediend op 30-10-2018.
- Begeleidende brief 3986295_1540893467166_Brief_aanvraag_dd29102018 BB 181031.pdf ingediend op 30-10-2018.
- Documentatie 3986295_1540893500660_Documentatie_dd23102018 BB 181031.pdf ingediend op 30-10-2018.
- Tekening bestaand 3986295_1540893903896_BT01_BESTAANDETOESTAND_23-10-2018 BB 181031.pdf ingediend op 30-10-2018.
- Foto steegje (bijlage bij email d.d. 20-08-2019) foto steegje BB 191209.pdf ingediend op 20-08-2019.
- Foto HWA (bijlage bij email d.d. 20-08-2019) foto hwa bij poort BB 191209.pdf ingediend op 20-08-2019.
- PLATTEGROND EN GEVELAANZICHTEN 3986295_1582287230441_OV01_NIEUWE TOESTAND_21-02-2020 BB 200223.pdf ingediend op 21-02-2020.
- PRINCIPEDETAILS 3986295_1582287271131_OV02_PRINCIPEDETAILS_21-02-2020 BB 200223.pdf ingediend op 21-02-2020.
- Ruimtelijke onderbouwing Oude Singel 212 (achterom) BB 200316.pdf ingediend

op 16-03-2020.

- Zienswijzennota Oude Singel (achterom) ingediend op 28-07-2020.
- Constructieberekening D-102 met funderingsplaat ingediend op 15-07-2020.

inwerkingtreding

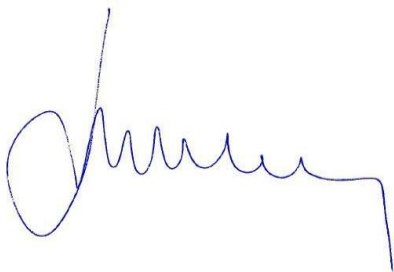
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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.

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen