



Leiden

TNV

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum
Ons kenmerk Z/20/3204729 / 5691949 OLO
Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
LDN01 L 2251, lokaal bekend Morsweg tussen nummers 56 en 60
Nieuwbouw woongebouw met drie appartementen (parel 64)
Binnenkomst 21 december 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer [Click or tap here to enter text.](#)
Verzonden [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

Geachte [Click or tap here to enter text.](#),

Op 21 december 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie kadastraal bekend LDN01 L 2251, lokaal bekend Morsweg tussen nummers 56 en 60 voor de nieuwbouw van een woongebouw met drie appartementen (parel 64).

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 wijzen u erop dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, 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 heer R.M.D. Loomans, of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a long horizontal stroke that tapers to a point.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Afschrift:



ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Click or tap here to enter text., t.a.v.

adres:

postcode en woonplaats:

Click or tap here to enter text.

ingekomen op:

21 december 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/3204729

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie kadastraal bekend LDN01 L 2251, lokaal bekend Morsweg tussen nummers 56 en 60 voor de nieuwbouw van een woongebouw met drie appartementen (parel 64). Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 23 december 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn reacties binnengekomen. Van de reacties is kennisgenomen en, voor zover van toepassing, meegenomen in de planvorming en dit ontwerpbesluit. De indieners van een reactie krijgen een afschrift van het ontwerpbesluit en kunnen, indien gewenst, een zienswijze indienen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 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 zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 maart voor de duur van zes 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.

of

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

Artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit 2012 stelt voor woningen een individuele fietsenberging van minimaal 5m² verplicht. Hieraan wordt niet voldaan. Als gelijkwaardige oplossing zijn drie individuele fietsenbergingen van 3,6m² fietsen voorgesteld en, in iedere woning een interne berging van circa 2,7m².

Wij hebben de gelijkwaardige oplossing beoordeeld en akkoord bevonden. U heeft verder aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan de overige voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Deze voorwaarden zijn 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 'Transvaal' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Groen' (artikel 6) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 14). Daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Parapluperziening Fietsparkeren' van kracht.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting als gesteld in artikel 5 van het bestemmingsplan 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' omdat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het is voldoende aannemelijk dat afgeweken kan worden van de autoparkeereis, gebruikmakend van het bepaalde in artikel 11, eerste lid onder c van de vigerende Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020, omdat:

- de locatie gelegen is binnen een parkeerrestrictiegebied, op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeerzone,*
- het bezoekersaandeel nihil is en*
- de toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een bewoners en/of bezoekersvergunning.*

De activiteit 'bouwen' is evenwel in strijd is met het bestemmingsplan 'Transvaal'. Het bouwen van een woongebouw met drie appartementen is binnen de bestemming 'Groen' niet 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 (afwijken bestemmingsplan).

De strijdigheid met het bestemmingsplan 'Transvaal' valt niet onder de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zodat de omgevingsvergunning niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan worden verleend.

Voorts valt de strijdigheid niet onder de limitatieve lijst van 'kruimelgevallen' zoals aangegeven in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zodat de omgevingsvergunning ook niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan worden verleend.

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. Wij zijn dan ook bereid medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00133.0201) 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 2020 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 8 december 2021 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

*'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2020.
Gebied 04A Transvaalbuurt noord, beheer met aandacht.*

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

De commissie heeft waardering voor het zorgvuldig ontworpen en uitgewerkte kleinschalige woongebouw op deze locatie.'

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 voor deze activiteiten, onder het stellen van voorwaarden kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn 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.

Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan 'Transvaal' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 14) geldt (gebieden van archeologische waarde buiten de singels). De voor 'Waarde-Archeologie 3' 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 30 m² en dieper dan 30 cm. Bij doorgang van de plannen worden deze criteria overschreden.

Archeologische verwachting

Het plangebied ligt in de stroomgordel van de Oude Rijn. Naar verwachting bestaat de ondergrond onder het plangebied uit sedimenten die zijn afgezet in de geul van de Oude Rijn ten tijde van de verlanding van de oude Rijn. Op de kaart van Jacob van Deventer (1560) staan in de buurt van het perceel korenmolens afgebeeld. Deze molens zijn in 1573/1574 gesloopt en verplaatst naar de stadswallen vanwege de dreiging van de Spanjaarden tijdens het beleg van Leiden.

Daarnaast was er een galgenveld aan de Morsdijk – de dijk aan de noordzijde van de Rijn. Deze lag op het kruispunt van de Morsdijk en de Lage Morsweg. De galg is afgebroken met het afschaffen van de doodstraf, in 1795.

Gezien de ligging tussen twee percelen met recente bebouwing is de kans groot dat de bouw enerzijds plaats zal vinden in een recente ophooglaag en anderzijds in grond die al verstoord is als gevolg van de bouw van de flankerende panden.

Beoordeling

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit zonder het stellen van voorwaarden. Hiervoor gelden de volgende overwegingen:

Hoewel hier resten kunnen worden aangetroffen die verband houden met het galgenveld en de molen. Is de kans dat deze precies binnen de contouren van deze bouwput liggen klein.

Bovendien vinden de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid grotendeels plaats in recent ophoogzand. Ook zal de grond naast de reeds bestaande panden gedeeltelijk zijn verstoord als gevolg van de hier aanwezige recente bebouwing.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie kadastraal bekend LDN01 L 2251, lokaal bekend Morsweg tussen nummers 56 en 60 voor de nieuwbouw van een woongebouw met drie appartementen (parel 64). Deze vergunning 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.

- II. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

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 ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

 - De 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 alsook van het bouwwerk als geheel. Let er in het bijzonder op dat de paalbelasting hoger is dan het paaldraagvermogen. Zie ook tekening palenplan / funderingsplan W5A Structures.
 - Een volledig bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Mededelingen

- Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071 – 516 5355. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een bewoners- en bezoekersparkeervergunning. Hiervoor is een melding gedaan naar team vergunningen openbare ruimte die verantwoordelijk is voor de afgifte van parkeervergunningen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Morsweg.

Bijgevoegde documenten

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

- 20210903 boekje privacy en fietsparkeren 0546b8ca3f1d-909e-496c-b6e2-a63e9f8646f8.pdf
- Akoestisch rapport 0546bfe69527-13a6-4056-8d9e-aaa4ecea9e8c.pdf
- Bijlage bij bodemonderzoek Situatie boringen, peilbuis en inspectiegoten 0546f52ff373-3ee7-43ea-a74.pdf
- Bouwaanvraag Details 0546fe58f0ae-f7a1-424b-8c1c-5120b3d745fb.pdf
- Capaciteitsberekening hemelwater 054665042bdd-8d77-4314-a2e4-ae10f275bd1f.pdf
- Capaciteitsberekening vuilwater 0546f129f467-975a-45b7-9e76-15b16741d1a5.pdf
- Constructierapport 054640a662c8-d5c5-4a99-ab0e-d985430f97ea.pdf

- *Constructieve plattegronden 0546947ead56-7404-4ae4-8335-5f795b0296af.pdf*
- *DO Brandveiligheid en bouwfysica 0546b17af6b3-6755-4bc6-860e-50a78b8141f1.pdf*
- *Daglichttoetreding 054694a7974d-2221-4f83-975a-26d161bbd806.pdf*
- *Ecologische Quicksan 05466772382a-81c6-413b-9d0e-d62c803a4dfe.pdf*
- *Flame Delay FX Pro Open System Classification 05465f4cc604-a74c-461e-b6c7-a4393b9495be.pdf*
- *Funderingsadvies_F1_-_15_december_2020.pdf 0546e16d7b78-970d-4ad5-af52-39a32fd2b8b7.pdf*
- *Fwd 071 parels voor Leiden ontwerp Morsweg - akkoord Portaal 054617c08a2e-baeb-4098-a5ea-d2e0abba471.msg*
- *Fwd Fwd ontwerp ROORDAENDB Morsweg 58 Leiden - akkoord Duwo 05469435a8c8-c396-4a10-a054-b0e572dae869.msg*
- *Kleur- en materiaalstaat 0546c722c43d-6edf-4be3-a422-7f74072ad2b0.pdf*
- *MPG berekening 0546bd8971f9-573a-467c-a048-c2589104d616.pdf*
- *OPM%LDN%1937557 _ Palen en Funderingsplan 05463875ae20-8d32-427d-8132-9b6431cbc6e3.pdf*
- *Oppervlaktes BVO, GO en VG 054670be690f-de24-4a0c-9560-2518606fa8b3.pdf*
- *Palen en Funderingsplan 0546f3435f5c-e794-456f-a97a-ec4b06dec35f.pdf*
- *Plattegronden CV installatie 0546fbd7e0d7-1ce9-4e66-8ab1-4d5a3d23c16b.pdf*
- *Plattegronden elektrische installatie 0546403e9052-d2ee-4291-b287-909958fae352.pdf*
- *Plattegronden riolering en MV installatie 05467ef94c49-a1c1-4137-b6f8-0652988715e1.pdf*
- *Renvooi installaties 05462d8ecfe0-9023-4001-8c5e-bf7f9d79d2c8.pdf*
- *Ventilatie toe- en afvoer 05469823f941-7458-4360-b585-fde54c43df06.pdf*
- *Ventilatieberekening Morsweg 64-1 054651a333d5-647f-479a-9473-6e4e0409c3a9.pdf*
- *Ventilatieberekening Morsweg 64-2 0546245bdafb-6c30-4db5-95d9-ac4a427d77af.pdf*
- *Ventilatieberekening Morsweg 64-3 05464e218e6f-808c-4c6f-9412-ae7b1efcd69a.pdf*
- *Verkennd (asbest)bodemonderzoek 0546fa164c63-fff3-4449-89cc-2ac10d60ce83.pdf*
- *Verklaring Bouwveiligheidsplan 054607e49403-7755-4d93-a51e-971550f99eb4.pdf*
- *Verslag_endoscoop-onderzoek_Morsweg58_Leiden_Eco-Niche_mei_2021, Bijlage bij Email d.d. 17-06-2021 m.pdf*
- *aanvraag gelijkwaardigheid buitenbergingen 0546ad9a14de-633a-4086-9b7b-68f4c7c6138d.pdf*
- *epgrwe_Morsweg-Leiden.pdf 0546c0616b26-0263-41f2-8509-bd07535555e3.pdf*
- *formulier werk of werkzaamheden uitvoeren 054649294da9-3f7d-4e28-b236-555991c6a276.pdf*
- *papierenformulier.pdf 0546a94ec082-3a7c-4e50-9f2e-78e13b67d05b.pdf*

Inwerkingtreding

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

Indien tijdens genoemde termijn van zes 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, 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 Den Haag, 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 Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Leiden,

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A. Barendsen
Manager Vergunningen