



Caransa Groep B.V.
T.a.v. de heer M.S. Caransa
Paasheuvelweg 26
1105 BJ Amsterdam

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 16 februari 2022
Ons kenmerk Z/21/3258032 / 5815927 OLO
Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning (fase1) voor het realiseren van een kantoor- en laboratoriumgebouw met horecafunctie, plaatselijk bekend Archimedesweg 15
Binnenkomst 10 mei 2021

Contactpersoon Dhr. S. Chotkan
Telefoonnummer 06-40538085
Verzonden xxxxx

Geachte heer Caransa,

Op 10 mei 2021 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van een kantoor- en laboratoriumgebouw met horecafunctie, plaatselijk bekend Archimedesweg 15.

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, 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 de heer S. Chotkan, 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 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

ONTWERP

Omgevingsvergunning (fase 1)

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: Caransa Groep B.V.
adres: Paasheuvelweg 26

postcode en woonplaats: 1105 BJ Amsterdam
ingekomen op: 10 mei 2021
geregistreerd onder nummer: Z/21/3258032

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project "het realiseren van een kantoor- en laboratoriumgebouw met horecafunctie, plaatselijk bekend Archimedesweg 15. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- 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 20 mei 2021 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 xxxx 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

<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.

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 volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en station van kracht (met de bestemmingen "Bedrijven 1", "Groen" en "Waarde - Archeologie 5").
- Bestemmingsplan "Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening".
- Bestemmingsplan "Parapluherziening Fietsparkeren"

De activiteit is in strijd is met de hierboven genoemde bestemmingsplan "Leiden Bio Science Park en station" om de volgende redenen:

- Conform artikel 4.1 (doeleindenomschrijving) mogen op de gronden aangewezen voor de bestemming "Bedrijf 1" geen horecafuncties worden opgericht.
- In artikel 4.2.1, onder a van de planvoorschriften is bepaald dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Voor de locatie geldt een maximale bebouwingspercentage 60 %. Na realisatie van het plan zal genoemde percentage worden overschreden.
- In artikel 4.2.1, onder c van de planvoorschriften is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Conform de plankaart mag de hoogte van een gebouw op deze locatie 15 meter bedragen, terwijl de maximale bouwhoogte van het gebouw ca. 24,30 meter bedraagt.
- Een deel van het gebouw is gelegen op de gronden met bestemming "Groen". Op grond van artikel 8.1 (doeleindenomschrijving) mogen op de gronden aangewezen voor "Groen" geen gebouwen (uitgezonderd dienstwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – ambulancegebouw) worden opgericht.

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.

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 afwijkingsmogelijkheden 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 is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00150-0201).

De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van xx-xx-xxxx (RV xx.xxxx) de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor de activiteit “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:

de omgevingsvergunning (fase 1) te verlenen voor het realiseren van een kantoor- en laboratoriumgebouw met een horecafunctie, plaatselijk bekend Archimedesweg 15. Dit besluit betreft de volgende activiteit:

- *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.*

aan deze vergunning de volgende voorwaarde(n) te verbinden:

- *De omgevingsvergunning fase 1 heeft uitsluitend betrekking op de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”. De uitvoering van het bouwproject mag niet eerder plaatsvinden dan nadat de omgevingsvergunning fase 1 alsmede de omgevingsvergunning fase 2 in werking is getreden.*
- *Met betrekking tot de definitieve positionering van de laad- en loszone dient u nader in overleg te treden met team Ontwerp en Mobiliteit van de gemeente Leiden.*
- *Voorafgaand aan de uitvoering van het project dient u een rapportage van de treffen mitigerende maatregelen (met name op het vermijden/ afschermen van de uitstraling van verlichting op de watergang) aan ons te overleggen.*
- *Voor alle soorten - beschermd én onbeschermd - geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten te worden voorkomen.*

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Archimedesweg 15.

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning.
- Ruimtelijke Onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00150-0201, 16 februari 2022
- Bijlagenboek Ruimtelijke Onderbouwing Archimedesweg, 16 februari 2022
- CLAL_DO, tekeningen bestaande- en nieuwe toestand, d.d. 07-05-2021.
- CLAL BA 1-1_20220114, plattegrond parkeerkelder, wijziging d.d. 14-01-2022.
- 1316.00-DO-PLN-01-001C, inpassing opstelplek expeditieverkeer nabij parkeergarage d.d. 08-02-2022.

Mededelingen

- *Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Erfgoed Leiden en Omstreken (071-516 5355) daarvan in kennis te worden gesteld.*
- *Voor het verrichten van activiteiten in oppervlaktewater of met grondwater dient u een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor meer informatie over de aanvraag watervergunning kunt u contact opnemen met de Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoonnummer 071-3063494, email vergunningen@rijnland.net).*

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, 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,