

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 29 augustus 2022
Ons kenmerk Z/21/3258032 / 5815927 OLO
Onderwerp Besluit op 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 29 augustus 2022

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. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken (activiteit kap 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden:

<https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw N. Visser (06 – 285 13 150) of N.Visser@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien 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

Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Overige vergunningen

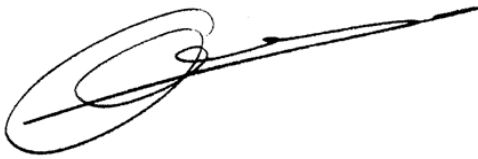
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via <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 horizontal stroke and a small upward flick.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

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.

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 10 juni 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

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 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 (NL.IMRO.0546.OV00150-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf vrijdag 10 juni tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat er op grond van artikel 1 lid 3 van het Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Leiden (RV 19.0008) houdende regels omtrent de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) er geen VVGB van de gemeenteraad, als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht vereist is.

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 voorwaarden 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 (fase 1).
- Ruimtelijke Onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00150-0301.
- Bijlagenboek Ruimtelijke Onderbouwing Archimedesweg, 29 augustus 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.

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.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

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 in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden Leiden d.d. 29 augustus 2022

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line that extends to the right and then curves upwards.

A. Barendsen
Manager Vergunningen