

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	XXX
adres:	XXX
postcode en woonplaats:	XXX
ingekomen op:	17-12-2010
geregistreerd onder nummer	Wabo 101595 / 44893 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project: het wijzigen van het pand in een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op het perceel, plaatselijk bekend Zeemanlaan 22A te Leiden dat bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het maken van handelsreclame (ingetrokken d.d. 4 april 2011)

overwegende:

ten aanzien van de procedure

Op 8 april 2010 heeft Teddy Kids Palace een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het wijzigen van een kantoorgebouw naar een kinderdagverblijf op zowel de begane grond (inclusief de buitenruimte) als de eerste verdieping op de Zeemanlaan 22a te Leiden.

Op 29 juni 2010 heeft het college besloten om vooruitlopend op de vergunningverlening een gedoogbeschikking af te geven.

Tegen dit besluit hebben omwonenden bezwaar gemaakt en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de voorzieningenrechter te Den Haag.

Op 17 december 2010 is een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is op 3 januari 2011 op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Op 27 januari 2011 is het bezwaarschrift tegen de gedoogbeschikking ongegrond verklaard (bijgevoegd). Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat tegemoet gekomen zal worden aan een aantal bezwaren van omwonenden en dat dit in de (onderhavige) vergunningprocedure zal worden meegenomen.

Na bekendmaking van de aanvraag om omgevingsvergunning is op 21 januari 2011 mede namens omwonenden een reactie van dhr. Van Straten binnengekomen. Deze is grotendeels gelijklopend aan de eerder geuite bezwaren in het kader van de gedoogprocedure.

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 de beslissing op de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 juni 2011 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend

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 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.

Uw bouwplan voldoet aan de voorschriften uit de bouwverordening.

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 2010 van toepassing.

Een bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en hoeft niet te worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) wanneer voldaan wordt aan de in deze welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de ARK. De ARK heeft in haar vergadering van 11 februari 2011 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Afgewezen, tenzij

Toetsingskader is de Welstandsnota Leiden 2010. Voor dit gebied (gebied 2C: Plan Verhagen) is de inzet van welstand binnen het beschermd gezicht gericht op behoud van het historisch stadsbeeld. Het overig gebied wordt met aandacht beheerd. Het beleid is gericht op het behoud van het samenhangende beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen.

De commissie bekijkt het voorstel voor reclame en is akkoord met de afmetingen en vormgeving. Zij is echter niet akkoord met de toepassing van doek, opgehangen in een metalen frame. Dit heeft een tijdelijke uitstraling en vormt een ontsiering van het pand. De commissie adviseert een vast paneel aan te brengen.
De commissie ziet een aangepaste tekening tegemoet.

Op 4 april 2011 heeft u middels een brief aangegeven dat de reclame-uiting op de voorgevel komt te vervallen.

Wij zijn, nu de ARK het plan volledig heeft beoordeeld en de werkzaamheden grotendeels in pandig zijn, van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

ten aanzien van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend indien het bouwplan 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 "Zuidelijke Schil" van kracht en geldt de bestemming "Gemengde Doeleinden 2 (GD 2)".

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, gelet op het volgende:

- Het pand Zeemanlaan 22a heeft op basis van artikel 11.1.1.1 sub b de bestemming Gemengde Doeleinden (GD2). Hierin is bepaald dat de op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie. Maatschappelijke doeleinden zijn binnen GD 2 uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan (begane grond) en niet op de eerste verdieping. Een kinderdagopvang valt onder maatschappelijke doeleinden zoals omschreven in de begrippenlijst.
- In artikel 11.2.9 is voorts bepaald dat in de gebouwen gesitueerd aan de Zeemanlaan 22, aangewezen voor Gemengde Doeleinden 2, behalve woningen en kantoren zijn uitsluitend detailhandelsvestigingen in de non-foodsector en dienstverlenende bedrijven toegestaan; deze vestigingen zijn voorts alleen toegestaan op de begane grond en mogen per vestiging geen grotere vloeroppervlakte innemen dan 275 m2 per vestiging.
- De buitenruimte die in gebruik wordt genomen op het perceel Zeemanlaan 22a heeft op basis van artikel 16.1 de bestemming tuin. In artikel 16.1 is bepaald dat de op de kaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, waterpartijen en hofjes met de daarbij behorende toegangspaden en leidingen. Een buitenruimte ten behoeve van de kinderopvang (maatschappelijke doeleinde) valt niet binnen deze bestemming.

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 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 sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO 0546.PB00013-0301. Wij zijn voornemens medewerking aan het plan te verlenen. De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Het college is van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

ten aanzien van het in gebruik nemen van het bouwwerk

De aanvraag ziet ook op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk voor een geval genoemd in artikel 2.2. van het Besluit Omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist.

Het betreft:

het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan: 1°. meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar.

Op d.d. 26 augustus 2010 is hiervoor een gebruiksvergunning aangevraagd. Deze vergunning is door de Regionale Brandweer Hollands Midden verleend.

ten aanzien van handelsreclame

Op 4 april 2011 heeft u middels een brief aangegeven dat de reclame-uiting op de voorgevel komt te vervallen.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: het wijzigen van het pand in een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang op het perceel, plaatselijk bekend Zeemanlaan 22A te Leiden dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk
 - Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (een geval als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo)
2. de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, genaamd NL.IMRO 0546.PB00013-0301, zowel analoog als digitaal vast te stellen en de bijbehorende plancontour.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Het dakterras aan de zijde van Zeemanlaan 24-34 voor het kinderdagverblijf op de verdieping mag niet worden gerealiseerd in verband met privacy en uitzicht.
 - Voor de naschoolse opvang wordt het binnenterrein gebruikt dat wordt ontsloten vanaf de doorsteek tussen Zeemanlaan en Lammenschansweg langs de kerk.

- Het huidige groene tuinkarakter dient in hoofdlijnen in stand te blijven.
- Uit het verkennend bodemonderzoek, zoals door aanvrager aangeleverd, blijkt dat ter plaatse van een voormalige boom de bodem is verontreinigd met PAK. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging, daar het criterium van 25m³ niet wordt overschreden. Gezien de gevoelige bestemming dient de PAK- verontreiniging te worden verwijderd respectievelijk afgedekt te worden voordat het terrein als kinderspeelplaats in gebruik wordt genomen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres:

- Zeemanlaan 22A

bijgevoegde documenten

De volgende stukken maken deel uit van de vergunning:

- Ontwerptekening, Constructietekening 44893_1292588995371_Teddykids-BT012.pdf van 17-12-2010
- Overig 44893_1296741094936_Aanvullingen_bouwaanvraag.pdf van 03-02-2011
- Plattegrond of doorsnedetekening 44893_1296741173915_nieuwe_situatie_28.pdf van 03-02-2011
- Plattegrond of doorsnedetekening 44893_1296741207172_bestaande_sit_28_.pdf van 03-02-2011
- Overig 44893_1301940104465_opzegging_reclamebord.pdf van 04-04-2011
- Detailtekening, Geveltekening 44893_1301940260199_details_2822.pdf van 04-04-2011
- Ruimtelijke_Onderbouwing_NL.IMRO 0546.PB00013-0301.pdf

mededelingen

- Aandachtspunt is de ventilatie in de slaapruidtes voor de babygroepen (eerste etage). Aangezien deze niet aan de buitenlucht grenzen moet hier extra aandacht aan besteed worden. Interne ventilatie is vaak lastig te regelen, waardoor het CO₂- gehalte in deze ruidtes gevaarlijk hoog kan worden voor slapende kinderen.
- Aangezien een kinderdagverblijf een inrichting op grond van het Activiteitenbesluit bij de Wet milieubeheer is, moet in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen dat, voordat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden gestart, een melding op grond van het Activiteitenbesluit in het kader van de Wet milieubeheer moet zijn gedaan bij de Milieudienst. Een dergelijke melding moet vier weken voor aanvang van de activiteiten zijn gedaan. De melding moet elektronisch worden gedaan via <http://aim.vrom.nl>. Meer informatie hierover is te vinden op www.infomil.nl. Duurzaamheid
- De Milieudienst hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatienemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen:
 - a. als het woningbouw betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor particulieren: zie www.mdwh.nl/dubo/particulieren;
 - b. als het bedrijvigheid betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor ondernemers zie www.mdwh.nl/dubo.

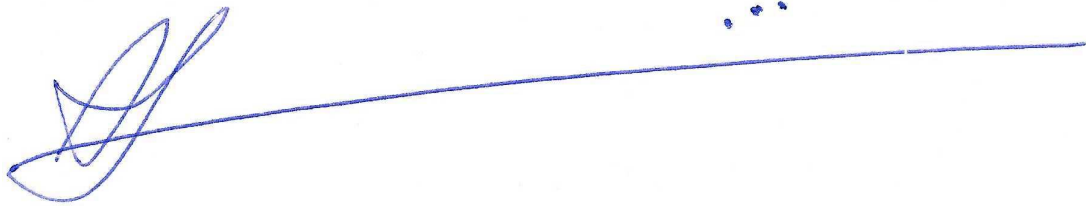
inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de eerste dag van de zevende week nadat de vergunning aan u is verstuurd.

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 datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld de 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,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies