



Leiden

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Woningbouwvereniging De Sleutels

adres:

Postbus 1041

postcode en woonplaats:

2302 BA LEIDEN

ingekomen op:

22-12-2010

geregistreerd onder nummer

Wabo 101616 / 47569 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project "Het bouwen van 34 eengezinswoningen en 3 appartementen" op de percelen, plaatselijk bekend Alexanderstraat, Anna Paulownastraat en hoek Alexanderstraat/Herensingel, dat bestaat uit de volgende activiteit(en):

- 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 03-01-2011 op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

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 d.d. 01-02-2011 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30-05-2011 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende gelijklopende zienswijzen op de ontwerpbeslissing ingediend:

zienswijzen

naam	adres	De zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:
W. de Bruijn	Prinsenstraat 15, 2316 HH Leiden	Bouwen/strijd bestemmingsplan
W. Hoek	Prinsenstraat 21, 2316 HH Leiden	"
J.H. Sneijers	Prinsenstraat 19, 2316 HH Leiden	"
C. Guijt	Prinsenstraat 17, 2316 HH Leiden	"

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 08-09-2011 is een zienswijze op het bouwplan ingediend door D. de la Rie en A.J.M. de la Rie – Dobbe, Waldeck Pyrmontstraat 1D, 2316 DA Leiden. Deze zienswijze is buiten de wettelijke termijn waarbinnen zienswijzen kenbaar kunnen worden gemaakt ingediend en kan derhalve dan

ook niet in de procedure betrokken worden. Deze zienswijze dient vanwege de termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te worden verklaard. Hierbij wordt opgemerkt dat in de ruimtelijke onderbouwing een aantal aspecten zijn behandeld die ook in de reactie zijn aangegeven.

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.

Het bouwplan is in strijd met artikel 2.146, lid 6 van het Bouwbesluit omdat de loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte (kamer) en tenminste een toegang van het brandcompartiment (de woning) waarin die ruimte ligt meer bedraagt dan 15 meter.

Met betrekking tot de genoemde strijdigheid wordt in de aanvraag voorzien in een gelijkwaardige oplossing waarbij in alle voor mensen toegankelijke ruimten die in hetzelfde rookcompartiment liggen als de woning, met uitzondering van een toilet- of badruimte, een niet-ioniserende rookmelder is aangebracht die is aangesloten op netspanning en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen van NEN 2555 en alle rookmelders onderling zijn gekoppeld.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan met betrekking tot de overige aspecten, onder het stellen van voorwaarden, 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.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 13 april 2011 om de volgende redenen geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand:

- Toetsingskader, Welstandsnota Leiden 2010, gebied 3B Noord / overige vooroorlogs.

- Akkoord. Plan is conform principeplan, dat in een eerder stadium akkoord bevonden is. Gevraagd wordt monsters van de toe te passen kleuren en materialen aan de commissie voor te leggen. Baksteenmonsters graag inclusief voegen.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De door de commissie gevraagde monsters van de toe te passen kleuren en materialen is als voorwaarde in deze vergunning opgenomen.

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 Leiden Noord van kracht en geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan omdat niet wordt voldaan aan de bepalingen met betrekking tot bouwvlakken en goot- en bouwhoogten.

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 onderbouwing en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00015-0303) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Bij toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o, is in voorkomende gevallen een verklaring van geen bedenkingen van der raad vereist. Op 02-12-2010 heeft de raad besloten (RV 10.0122) een lijst met categorieën vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Met deze lijst kan de raad er voor zorgen dat geen verklaring behoeft te worden afgegeven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarvoor de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk kader. Tevens is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist indien tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Aangezien voor het gebied geen ruimtelijk kader is vastgesteld, het bouwplan niet voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van de door de raad vastgestelde lijst met categorieën en er tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, is aan de raad een verklaring van geen bedenken gevraagd. Deze verklaring is op 27-09-2011 afgegeven en is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: “Het bouwen van 34 eengezinswoningen en 3 appartementen”, op het perceel, plaatselijk bekend Alexanderstraat, Anna Paulownastraat en hoek Alexanderstraat/Herensingel, dat bestaat uit de volgende activiteit(en);
 - het bouwen van een bouwwerk;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo;
2. de op 08-09-2011 door D. de la Rie en A.J.M. de la Rie – Dobbe ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - monsters van de toe te passen kleuren en materialen (baksteenmonsters inclusief voegen);
 - de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie dient ten minste 60 minuten te bedragen. Hierbij is mogelijkheid tot reductie. Toepassing van de reductiemogelijkheid dient plaats te vinden in overleg met de gemeente Leiden;
 - de brandwerendheid van de woningscheidende wanden dient ten minste 60 minuten te bedragen (een brandcompartiment strekt zich niet verder uit dan een woning). Er bestaat de mogelijkheid tot reductie van 60 naar 30 minuten. Toepassing van de reductiemogelijkheid dient plaats te vinden in overleg met de gemeente Leiden;
 - de rookmelders moeten zodanig geplaatst zijn dat de aanwezigheid niet leidt tot ongewenste meldingen maar wel voldoen aan de inrichtingseisen volgens de NEN 2555. Hierbij dient o.a. de afstand tot aan de opstelplaats van kooktoestellen groter zijn;
 - de aangetoonde ernstige bodemverontreiniging voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt gesaneerd volgens de BUS-melding waar de Milieudienst West-Holland mee ingestemd heeft in de brief van 21-06-2011 met kenmerk 2011006980. De start van de sanering dient ten minste vijf werkdagen voor aanvang schriftelijk aan de Milieudienst West-Holland gemeld te worden met het formulier ‘start sanering’. Dit formulier heeft u als bijlage bij de goedkeuring van de BUS-melding ontvangen. De afronding van de sanering dient binnen twee weken na de datum van afronding te worden gemeld bij de Milieudienst. Binnen acht weken na afronding van de sanering dient u het evaluatieverslag in bij de Milieudienst. Het evaluatieverslagformulier kunt u vinden op de website www.rijksoverheid.nl;
 - de volgende gegevens en bescheiden dienen ten minste drie weken voordat met de uitvoering van het betreffende onderdeel wordt begonnen - met inbegrip van prefabricage buiten de bouwplaats - ter beoordeling aan het Team Vergunningen en Subsidies van de gemeente Leiden te worden overlegd onder vermelding van het vergunningnummer Wabo 101616/47569 OLO en een duidelijke benaming via het Omgevingsloket Online of BODVS@leiden.nl. De betreffende werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat de bescheiden door de gemeente zijn goed gekeurd:

1. een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
2. een rapport over de geluid- en trillingsinvloeden op belendingen ten gevolge van sloop-, hei, of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van manoeuvreren van zwaarder materieel;
3. een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
4. een complete bouwplaatstekening;
5. een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwafscheidings daartoe aanleiding geven;
6. een tekening van de te plaatsen hoogtemeetpunten op kritieke belendingen;
7. een monitoringsplan voor de hoogtemeetpunten, peilbuizen en kabels en leidingen met daar in opgenomen de kritische waarden;
8. een voorstel voor het meten van trillings- en geluidsniveaus t.g.v. werkzaamheden;
9. een rapportageplan inzake de meetresultaten. De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd);
10. in geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering (op staal): een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in de tijdelijke en nieuwe toestand rekening houdend met eventuele horizontale belasting uit de grond onder de belendende vloer;
11. de stabiliteits berekening of beschouwing, rekening houdend met het feit dat de penanten in de achtergevel niet op basis van de NPR6791 kunnen worden meegeteld;
12. de berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een inpandige brand;
13. een berekening van de stabiliteit van de tuinmuur bij de kerk;
14. indien paalsystemen worden toegepast waar voor geen NEN-normen of Beoordelingsrichtlijnen voor zijn, dan zal gelijkwaardigheid op basis van NEN 6700 moeten worden aangetoond;
15. indien er bestaande palen worden getrokken: een advies dat de invloed op het draagvermogen van de nieuwe palen en bestaande palen onder de aangrenzende belendingen weergeeft;
16. voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleefbelasting uit diepere lagen volledig op de palen te worden meegerekend.
17. de berekening van de hekwerken en hun bevestigingen;
18. de berekening van de verankeringen van staalconstructies aan de betonvloeren;
19. de berekening van de afdracht van de horizontale krachtscomponent uit de hoekkeper in type B;
20. de gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
21. de bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, afdeling Vergunningen en Subsidies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplex systeem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254.

bijgevoegde documenten

De volgende stukken maken deel uit van de vergunning:

- papierenformulier van 22-12-2010;
- bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing;
- zienswijzennota omgevingsvergunning Alexanderstraat e.o.;
- verklaring van geen bedenkingen van 27-09-2011;
- archeologisch onderzoek Alexanderstraat van 22-12-2010;
- kleur- en materiaalstaat van 22-12-2010;
- situatie bestaand van 22-12-2010;
- kleurenfoto's bestaand van 22-12-2010;
- situatie nieuw van 22-12-2010;
- berekeningen Bouwbesluit van 22-12-2010;
- situatietekening optie dakkapel van 22-12-2010;
- geveltekening optie dakkapel dubbel van 22-12-2010;
- geveltekening, plattegrond optie dakkapel enkel van 22-12-2010;
- verkennend bodemonderzoek van 22-12-2010;
- bodemonderzoek van 22-12-2010;
- constructietekening palenplan van 22-12-2010;
- constructietekening funderingsbalken van 22-12-2010;
- constructietekening 1^e verd. vloer van 22-12-2010;
- constructietekening 2^e verd. vloer van 22-12-2010;
- constructietekening BG vloer van 22-12-2010;
- constructietekening dakvloer van 22-12-2010;
- constructietekening stabiliteitsconstructie belendingen van 22-12-2010;
- toe te passen Monier vogelvrije van 22-12-2010;
- rapportage geluidwering gevel van 22-12-2010;
- adreslijst woningen van 21-01-2011;
- EPC berekening van 21-01-2011;
- rapport flora fauna van 21-01-2011;
- situatietekening W-01_110117 van 21-01-2011;
- geveltekening W-03_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-10_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-11_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-12_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-13_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-14_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-20_110117 van 21-01-2011;
- plattegrond of doorsnedetekening, W-21_110117 van 21-01-2011;
- detailboek van 21-01-2011;
- vleermuizenonderzoek van 02-02-2011;
- situatietekening, plattegrond of doorsnede, wijzigingen (brandweer) van 19-04-2011;

mededelingen

- de kanaalplaten moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van 16/11/2009;
- brandwerende coatings zijn niet toegestaan;

- staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- wat betreft de prefab betonnen fundering dient er op gewezen te worden dat bij het optreden van paalafwijkingen nadere aandacht geschonken moet worden aan de gevolgen voor het funderingsplan;
- van eventuele betonconstructies met tandopleggingen moet een heldere berekening volgens de vakwerkanologie worden opgesteld met daar van afgeleid de verankeringslengte van het wapeningsstaal. Hierbij moeten tevens de trekkrachten t.g.v. krimp en thermische vervorming in rekening zijn gebracht;
- de detaillering en sterkteberekening van eventuele gevelbeplatingen uitgevoerd in natuursteen, glas of andere steenachtige materialen moeten worden ingediend. De bevestigingsmiddelen dienen voldoende duurzaam te zijn uitgevoerd. Voor elke bevestiging dient een tweede draagweg aanwezig te zijn. De maximale temperaturen in de bevestigingsmiddelen dienen i.v.m. spanningscorrosie door middel van een bouwfysische berekening te worden bepaald;
- de stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd en de ruimte tussen onderzijde breedplaat en bovenzijde kalkzandsteen mag derhalve niet worden 'afgepurd';
- aan de invloed op de omgeving worden de volgende eisen gesteld:
 - de grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagste natuurlijke grondwaterstand;
 - wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
 - indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
 - trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A.
 - schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
 - Indien hiervoor genoemde eisen worden overschreden dienen de veroorzakende werkzaamheden worden gestaakt en moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld.
 - voor de paalafstanden tussen nieuwe en (evt.) bestaande kan aangehouden worden de 'richtlijnen kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995'.
 - indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen of personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de juiste maatregelen te treffen;
- er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden ten behoeve van de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moet 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. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water';
- het voornemen om meer dan 50m³ grond af te graven of meer dan 1000m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Milieudienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging (www.mdwh.nl);

- bij het gebruik van bouwputbemaling is de initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen met de provincie Zuid-Holland voor het onttrekken van grondwater en met het Hoogheemraadschap van Rijnland (beheerder oppervlaktewater) en de gemeente (beheerder riool) over de lozingseisen en eventuele lozingsbeperkingen van het grondwater;
- voor toepassen van grond binnen het werkgebied van de Milieudienst West-Holland dient voor grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl. De Milieudienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie.

inwerkingtreding

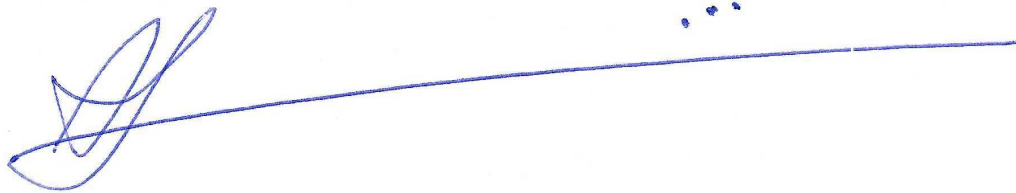
Deze vergunning treedt in werking op de eerste dag van de zevende week nadat de vergunning aan u is verstuurd.

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.

Verzonden: 12-10-2011

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies