

Ruimtelijke onderbouwing

omgevingsvergunning Haagweg 4

vastgesteld



Leiden

omgevingsvergunning Haagweg 4

Inhoudsopgave

Omgevingsvergunning Haagweg 4	3
Ruimtelijke onderbouwing	13
Hoofdstuk 1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Begrenzing Plangebied	13
1.3 Vigerend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 2 Het bouwplan	15
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	17
3.1 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Cultuurhistorie	19
4.3 Milieu	20
4.4 Stedenbouwkundige inpassing	20
4.5 Verkeer en vervoer	21
4.6 Horeca	22
4.7 Algemene conclusie	23
Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten	25
5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	25
5.2 Procedure	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen	28
Bijlage 1 Plancontour	28

Omgevingsvergunning Haagweg 4

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: XXXX

adres: XXXX

postcode en woonplaats: XXXX

ingekomen op: 08-02-2013

geregistreerd onder nummer Wabo 130210 / 725983 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: “ De vestiging van een grand-café met een terras aan de voorzijde, op het perceel, plaatselijk bekend Haagweg 4 te Leiden”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 20-02-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de 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 geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van

de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 april 2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en of adviezen 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 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. 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening is het volgende bepaald. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein, dat bij dat gebouw behoort.

In artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het eerste lid.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de bouwverordening zijn door burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld met betrekking tot het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en het afwijken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als bepaald in lid 1. De beleidsregels parkeernormen Leiden zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 28 februari 2012, gepubliceerd op 16 maart 2012, en 1 april 2012 inwerking getreden.

Op grond van beleidsregel 4 kan onder meer van de parkeereis worden afgeweken als wordt aangetoond dat op andere wijze binnen een straal van 400 meter rond de ruimtelijke activiteit in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

De aanvraag betreft het verbouwen van een pand bestemd voor maatschappelijke doeleinden naar horeca. Het pand bevindt zich in het gebied 'Schil'.

In de huidige situatie zijn er op de benedenetage werkruimtes/ ateliers. De parkeernorm voor deze functie is 1,5 parkeerplaatsen (p.p.) per 100m².

In de nieuwe situatie komt er een grand-café. De parkeernorm voor deze functie is 8 p.p. per 100m².

In de bestaande situatie, 350 m² b.v.o. werkruimtes/ ateliers, wordt voorzien in een parkeerbehoefte van 1,5 p.p. per 100 m² = 5,2 p.p.

In de nieuwe situatie, 350 m² b.v.o. grand-café, wordt de parkeerbehoefte $3,5 * 8 = 28$ parkeerplaatsen.

De parkeereis bedraagt $28 \text{ p.p.} - 5,2 \text{ p.p.} = 22,8 \text{ p.p.} = 23$ parkeerplaatsen (naar boven afgerond).

Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de bouwverordening nu niet wordt voorzien in de benodigde 23 extra parkeerplaatsen.

Wij hebben besloten om op grond van onderstaande overweging af te wijken van de parkeereis voor de 23 extra parkeerplaatsen.

- Direct naast het bouwperceel ligt echter een groot parkeerterrein met een totale capaciteit van 450 parkeerplaatsen. Uit parkeertellingen blijkt dat op dit terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

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 Zuidelijke Schil 2009 van kracht en gelden de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden", "Verkeersdoeleinden", "Gemengde doeleinden 4".

In artikel 10.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat de op de kaart voor maatschappelijke doeleinden MD en MDW aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a) gebouwen ten dienste van maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende dienstwoningen en andere bijbehorende voorzieningen, zoals en straten, een apotheek, verkoopruimte- en uitleenruimte voor medische hulpmiddelen, ateliers voor kunstenaars en galerieën ten behoeve culturele voorzieningen;
- b) woningen in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woonvormen, voorzover de betreffende gronden met MD/W op de kaart staan aangegeven;
- c) met de bij de bebouwing behorende tuinen, erven, stoepen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen;
- d) parkeervoorzieningen, voorzover dat uitdrukkelijk is aangegeven op de plankaart door de aanduiding p of -p.

In artikel 18 van het bestemmingsplan is bepaald dat de op de kaart voor verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a) voorzieningen voor het gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer, zoals wegen voor doorgaand verkeer, openbaar vervoerstracés, voet- en fietspaden, trottoirs;
- b) groenvoorzieningen;

- c) water;
- d) parkeerplaatsen;
- e) binnen de bestemming passende bouwwerken, zoals bruggen en viaducten;
- f) fietsenstallingen;
- g) leidingen;

Het project is in strijd met het voorgenoemde bestemmingsplan, omdat het project de vestiging van een zelfstandige horeca-instelling categorie III (grand-café) met een terras aan de voorzijde betreft, terwijl niet functie gebonden horeca niet is toegestaan in een pand met de bestemming maatschappelijke doeleinden en een terras niet is toegestaan op grond met de bestemming verkeersdoeleinden.

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 dan ook bereid medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0546.PB00049-0301, 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 2010 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 6 maart 2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie heeft hierbij het volgende aangegeven.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 10A Haagweg, beheer met aandacht

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand”

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

ten aanzien van het gemeentelijk monument

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Monumentenverordening 2008 alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van het monument.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 06/03/2013, aan.

“Toetsingskader: Monumentenverordening

De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: Met betrekking tot de nieuwe deur in de voorgevel merkt de commissie op in beginsel bezwaar te hebben tegen het (gedeeltelijk) verwijderen van raam en kozijn en het doorbreken van een borstwering, omdat hierdoor de gevel te veel aangetast wordt.

In dit specifieke geval echter kent de commissie aan dit bezwaar geen doorslaggevend gewicht toe. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

- Het betreft hier een nieuwe bestemming (grand-café) van enige omvang en stedenbouwkundige uitstraling.*
- Het gebruik van de aanwezige entrees als entree voor het grand-café leidt tot een grotere aantasting van het monument.*
- In het totale gevelbeeld concurreert de nieuwe entree niet met de twee bestaande historische entreepartijen.*
- De vormgeving van de deur doet nauwelijks afbreuk aan de rest van de historische gevel.*

Met betrekking tot de overige ingrepen is de commissie van mening dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd. Eventueel reclame / naamsaanduiding dient nog ingediend te worden”

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat het doorbreken van een borstwering bij monumenten in beginsel niet is toegestaan. Alleen indien deze wijzigingen noodzakelijk zijn als gevolg van een functiewijziging, er geen alternatieven zijn en de aantasting van het historische gevelbeeld beperkt blijft, kan dit worden toegestaan. Wij zijn van oordeel dat hiervan in dit geval sprake is:

- het betreft hier een nieuwe bestemming (grand-café) van enige omvang met een stedenbouwkundige uitstraling;
- het gebruik van de aanwezige entrees als entree voor het grand-café leidt tot een grotere aantasting van het monument dan het doorbreken van de borstwering van één venster;
- de entree is dusdanig vormgegeven dat de nieuwe entree in het totale gevelbeeld niet concurreert met de twee bestaande historische entreepartijen;
- de vormgeving van de deur doet nauwelijks afbreuk aan de rest van de historische gevel.

Wij zijn dan ook van oordeel dat in dit specifieke geval, gezien het nieuwe gebruik en het belang dat de aanvrager met deze wijziging heeft, de aantasting van de monumentale waarden kan worden toegestaan.

In de huidige aanvraag is geen reclamevoering of een naamsaanduiding aangevraagd. Indien er vanuit het nieuwe gebruik een reclamevoering of een naamsaanduiding wenselijk is, dient hiervoor een separatie omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Monumentenverordening 2008 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: “ De vestiging van een grand-café met een terras aan de voorzijde, op het perceel, plaatselijk bekend Haagweg 4 te Leiden”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk, waarbij wij met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening afwijken van parkeereis voor de realisatie van 23 parkeerplaatsen.
 - 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.
 - Het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - De hieronder genoemde gegevens dienen ten laatste drie weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voor aanvang van deze werkzaamheden moeten deze stukken door dit team beoordeeld zijn.
 - 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 alsmede van het bouwwerk als geheel.

mededelingen

- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken.
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.
- 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 Monumenten & Archeologie (071-516 5299) daarvan in kennis te worden gesteld.

- Indien er vanuit het nieuwe gebruik een reclamevoering of een naamsaanduiding wenselijk is, dient hiervoor een separatie omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Haagweg 4A

bijgevoegde documenten

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

- fotos 725983 1360337566053 210140-014 fotosBT 130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Anders, 725983 1360338780796 210140-14480-toelichting-aanvr 130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Anders, 725983 1360339011573 210140-explootatie-130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Gezondheid complexere bouwwerken, Installaties com 725983 1360339067043 IMA2635 ventilatieber 080213BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Gezondheid complexere bouwwerken, Installaties com 725983 1360339136494 2635 BA 400 080213BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, 725983 1360339225190 3121-schema 20130205162516BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- Anders, 725983 1360339358689 210140kadastrale M 8194BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand kelder en berging 725983 1360339439102 W1060600 DO3 00 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand begane grond 725983 1360339538378 W1060600 DO3 01 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand 1e verdieping 725983 1360339592830 W1060600 DO3 02 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand 2e verdieping 725983 1360339709024 W1060600 DO3 03 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand 3e verdieping/ dak 725983 1360339750508 W1060600 DO3 04 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand voorgevel en rechterzijgevel 725983 1360339799620 W1060600 DO3 05 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand binnengevel rechtervleugel en voorvleugel 725983 1360340013278 W1060600 DO3 07 070907BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- bestaand binnengevel linkervleugel en theehuisje 725983 1360340085133 W1060600 DO3 08 070907BB130307. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw begane grond 725983 1360340198373 210140 DO4 01 130208BB130307. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw 1e verdieping 725983 1360340443160 210140 DO4 02 130208BB130307. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw 2e verdieping 725983 1360340513856 210140 DO4 03 130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw 3e verdieping/ dak 725983 1360340623046 210140 DO4 04 130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw theehuisje en doorsnede 725983 1360340940560 210140 DO4 06 130208BB130411. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuwe voordeur 725983 1360340990034 210140 DO4 07 130208BB130307. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- aanvraagformulier 725983 1360341078902 papierenformulier. pdf, ingediend d.d. 08-02-2013
- nieuw voor- en achtergevel + fietsparkeerplekken 725983 1362404752197 210140 DO4 05 130304BB130307. pdf, ingediend d.d. 04-03-2013

- nieuw installatie tekening 725983 1362407945667 2635 400 040313BB130307. pdf, ingediend d.d. 04-03-2013
- nieuw ventilatieoverzicht 725983 1362408056964 IMA2635 GrandCafe vent 040313BB130307. pdf, ingediend d.d. 04-03-2013
- Ruimtelijke onderbouwing.pdf

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, 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 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

Verzonden: 12 juni 2013

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 8 februari 2013 is bij de gemeente Leiden een aanvraag voor de verlening van een omgevingsvergunning ingediend. Het project is binnen de gemeente geregistreerd onder nummer BV130210. Het onderhavige project omvat

- * de verbouw van een gedeelte van de begane grond voor de functiewijziging naar grand-café;
- * aanleg van een terras aan de voorzijde van het pand;
- * wijzigen van één raampartij in de voorgevel in een stel deuren;
- * plaatsing van fietsenparkeervoorzieningen aan voorzijde aan de Haagweg en aan de zijgevel bij de toegang naar het Haagwegterrein voor de stalling van 137 fietsen.

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument, onder nummer 1489

1.2 Begrenzing Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel van het pand Haagweg 4, kadastraal bekend onder sectie M nummer 0898.

De plancontour is als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeert op dit moment het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 12 november 2008, goedgekeurd op 21 juni 2009 en is na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden op 26 november 2010.

Hoofdstuk 2 Het bouwplan

Geschiedenis plangebied

Het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is een gemeentelijk monument. Het betreft het complex van de voormalige ambachtsschool met dienstwoning. Het complex is tussen 1892 en 1942 in fasen gebouwd door de architecten W.C. Mulder en B. Buurman. Het complex is onderdeel van de bebouwing van de na 1864 aangelegde nieuwe verbinding tussen het Noordeinde en de oude uitvalsweg naar Den Haag (Haagweg). Na sloop van de Witte poort en vergraving van het bolwerk werd een brede brug gebouwd en veranderde de Haagweg in een brede laan met aan weerszijden monumentale bebouwing van villa's en herenhuizen. De deftig uitgevoerde gevel van de school ondersteunde de representatieve uitstraling van deze vernieuwde invalsweg naar de oude binnenstad. Hoewel dit totaalbeeld is aangetast door de bouw van o.a. de flat aan de noordzijde van de Haagweg, vormt de school een belangrijke drager van het beeld.

Het pand is de laatste jaren vooral in gebruik geweest als bedrijfsverzamelgebouw voor kunstenaarsateliers. Op het ogenblik wordt het complex gerenoveerd. In de nieuwe opzet zullen de kunstenaarsateliers in het oudste gedeelte uit 1892 worden ondergebracht. Het gedeelte uit 1939 zal worden bestemd voor creatieve bedrijven. Het middelste gedeelte uit 1927 zal voor een groot gedeelte voor het horecabedrijf op de begane grond worden bestemd.

Toetsing aan vigerend bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Het project zal worden gerealiseerd op gronden met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (artikel 10), Gemengde Doeleinden (artikel 11) en Verkeersdoeleinden (artikel 18). Het pand ligt binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil (artikel 25).

In het grand-café zal ter plaatse bereide maaltijden worden geserveerd en zal alcohol worden geschonken. Daarmee valt dit grand-café in de zin van het bestemmingsplan binnen categorie III (zie verklaring horecacategorieën in artikel 1:35).

De functiewijziging naar grand-café:

De gronden waarop het hoofdgebouw is gesitueerd, hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het vestigen van een zelfstandige horeca is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het project is op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Het terras aan de voorzijde:

Het terras aan de voorzijde komt op gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden. Een terras valt niet onder de doeleindenomschrijving van deze bestemming (artikel 18.1). De aanleg van het terras is strijdig met het bestemmingsplan.

Voor de aanleg van het terras geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking. In artikel 18.5 is bepaald dat terrassen ten behoeve van horecadoeleinden en standplaatsen voor kleine etenswaren, zoals ijs en snacks of vergelijkbare goederen, gelden als bijbehorende voorzieningen binnen de bestemming verkeersdoeleinden, voor zover zij voor vergunningverlening op basis van de APV in aanmerking komen. Het terras voldoet aan de voorwaarden, die de APV stelt (zie paragraaf 4.6).

fietsrekken aan de voor- en zijkant van het pand:

De fietsrekken aan de voorzijde worden geplaatst op gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden. Fietsenrekken vallen binnen de doeleindenomschrijving (artikel 18.1 onder f).

De fietsrekken aan de zijkant van het pand worden geplaatst op gronden met de bestemming

Maatschappelijke Doeleinden. De plaatsing van deze rekken is vergunningsvrij.

Beschermd stadsgezicht

In artikel 25.1 is bepaald dat de op de kaart voor beschermd stadsgezicht aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Bij de beoordeling van een project binnen het beschermde stadsgezicht wordt deze doelstelling t.a.v. de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht mede in overweging genomen. Ook kan het college nadere eisen stellen aan de verticale gevelindeling, wanneer dit gewenst of noodzakelijk is voor het straatbeeld (artikel 8.10). In hoofdstuk 3 is de beoordeling van de gevelwijziging en de plaatsing van de fietsrekken vanuit deze invalshoek opgenomen.

Voor de realisatie van het gehele project geeft het bestemmingplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid. Ook is een kleine buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo jo. artikel 4 aanhef en onder 9 (bijlage II) Bor niet mogelijk, omdat het project naast de functiewijziging ook een uitpandige wijziging omvat

Voor de realisatie van het project zal een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e Wabo (zie paragraaf 5.2) gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

In hoofdstukken 3 en 4 wordt stilgestaan bij de relevante ruimtelijke beleidskaders.

De realisatie van het onderhavige project heeft geen raakvlakken met ruimtelijk beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau, omdat de schaal van het project te klein is om op de betrokken belangen van invloed te zijn. In de onderstaande beleidsafwegingen zijn deze beleidskaders daarom niet meegenomen.

3.1 Gemeentelijk beleid

Cultuurnota 2012-2018, de kracht van cultuur is de toekomst van de stad

Cultuur is van grote waarde voor de stad en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de stad, aan het woonklimaat voor burgers, aan het vestigingsklimaat voor ondernemers, aan de aantrekkingskracht voor talentvolle bewoners en bezoekers.

De drie ambities van de nota voor de stad Leiden zijn:

- cultuur heeft een breed en divers aanbod met meer kwaliteit en vernieuwing;
- cultuur versterkt de levendigheid en identiteit van de (binnen)stad;
- cultuur (ver)bindt en ontwikkelt talenten en activiteiten, die passen bij Leiden, stad van ontdekkingen

Om deze ambities te realiseren gaat de cultuurnota uit van veranderende rollen met meer externe oriëntatie, eigen kracht, samenwerking en cultureel ondernemerschap vanuit de stad. De gemeente zelf zal meer faciliteren en initiatieven ondersteunen en veranderende eisen bij subsidieverlening en intersectoraal werken.

Het nieuwe cultuurbeleid betekent een kwaliteitsslag voor de culturele gebouwen, meer ruimte voor beeldende kunst en culturele makers en voor een jeugdcultuurfonds.

Toepassing op het project:

Het pand Haagweg 4 herbergt een aantal ateliers voor beeldend kunstenaars. Vlakbij, in het pand Haagweg 6, is het pas geopende theater 'Ins Blau' gehuisvest. Cultuur staat in de huidige tijd niet alleen, maar wordt omringd door ondersteuning, zoals een horecagelegenheid. Het grand-café is een goede toevoeging voor het gebruik van en het bezoek aan de ateliers in het pand en levert een positieve bijdrage aan het culturele gebruik van het pand.

Het grand-café is een initiatief van de stichting Werken en Onderneming. Het nieuwe cultuurbeleid van de gemeente geeft aan dat de gemeente dergelijke initiatieven vanuit de stad wil ondersteunen.

De realisatie van het project past in de cultuurnota en is een door de gemeente gewenste ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit bestemmingsplan gemaakte keuzes gemotiveerd. Per sectoraal onderwerp is een paragraaf opgenomen, waarin eerst kort het toetsingskader, bijvoorbeeld een wet of beleid, wordt aangegeven. Daarna worden de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken besproken, gevolgd door een conclusie.

4.2 Cultuurhistorie

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet (1988) geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Naast de mogelijkheid tot aanwijzing van monumenten geeft de 'Monumentenwet' de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermd stads- en dorpsgezichten.

Het doel van beide aanwijzingen is het behoud van de historische karakteristieken van een gebied te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via het bestemmingsplan en het daarbij horende vergunningstelsel.

In Leiden zijn veel rijksmonumenten en zijn twee gebieden aangewezen als Beschermd Stadsgezicht, te weten 'Leiden binnen de singels' en 'Zuidelijke Schil'.

Beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil

Het beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil wordt globaal begrensd door de binnenstad, de Hoge Rijndijk, de Burgravenlaan en de spoorlijn. Het gebied is op 13 april 2011 als beschermd stadsgezicht aangewezen.

Het stadsgezicht Zuidelijke Schil is cultuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang als een - weliswaar niet geheel gaaf, maar uitstekend herkenbaar - voorbeeld van een in hoofdzaak in drie fasen tot stand gebracht stedelijk uitbreidingsgebied. De bebouwing en de opzet van het gebied geven de ontwikkeling van de woningbouw en de stedenbouw in de periode van 1850 tot 1940 goed weer.

Monumentenverordening

De gemeente Leiden heeft een eigen Monumentenverordening. In deze verordening is de procedure voor aanwijzing tot gemeentelijk monument en een lijst van aangewezen gemeentelijke monumenten opgenomen. Van elk monument op de lijst is een redengevende omschrijving vermeld.

Nota cultureel Erfgoed

De Nota Cultureel Erfgoed Leiden, Ontdekkingen van de stad. Beleidsnota Monumenten, Bouwhistorie en Archeologie 2005-2015 is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2005. Leiden heeft een rijk cultureel erfgoed dat beschermt en benut dient te worden. Hoe er omgegaan wordt met de historische structuren, de historische bebouwing en met het archeologisch bodemarchief staat beschreven in de nota. Eén van de uitgangspunten is dat het rijke cultuurerfgoed zowel boven als onder de grond zorgvuldig beheerd moet worden voor nu en voor de volgende generaties. Door te zorgen voor een kwalitatief goede inzet van cultuurhistorie in ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen, krijgt het erfgoed een nieuwe toekomst.

Beoordeling van het project

wijziging van de functie naar grand-café en van de gevelindeling:

De wijziging naar horeca is onderdeel van de herbestemming van het complex. Gebruik van het pand met een goede herbestemming is voorwaarde voor het voortbestaan van het monument. De nieuwe functie op zich heeft geen directe negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. Wel is de verbouwing van de voorgevel met het aanbrengen van een stel openslaande deuren het gevolg van deze gebruikswijziging. De gevel is een belangrijk onderdeel van het laat 19e eeuwse straatbeeld van de invalsweg. De betreffende vleugel is ondergeschikt en terugliggend ontworpen ten opzicht van het oostelijk geveldeel. De aanwezigheid van de deurpartij onder de topgevel onderstreept deze hiërarchie. Door het aanbrengen van één stel deuren in het terugliggende geveldeel blijft het onderscheid tussen de geveldelen behouden en is in overeenstemming met de functie. De deuren vormen een beperkte wijziging van het beeld, zodat de gevolgen voor het beschermd stadsgezicht ter plaatse acceptabel zijn.

aanleg van een terras aan de voorzijde:

De aanleg van een terras aan de voorzijde heeft een zekere invloed op de beleving van het pand, maar kan daardoor niet aangemerkt worden als aantasting van het beschermd stadsgezicht.

plaatsing fietsrekken aan de voorzijde van het pand:

De fietsrekken voor de voorgevel is in principe ongewenst. Op de aangevraagde locatie ligt het deel van het trottoir voor de gevel echter verzonken ten opzichte van de rijweg en het doorlopende deel van het trottoir. Daardoor vallen de geparkeerde fietsen grotendeels weg achter het talud en blijft de aantasting van het straatbeeld beperkt.

plaatsing fietsrekken aan de zijkant van het pand:

De fietsrekken aan de zijkant van het pand liggen tegen een terugstaand geveldeel en hebben daardoor geen onevenredige gevolgen voor de beeldwaarde van het beschermd stadsgezicht.

4.3 Milieu

De Omgevingsdienst West Holland is gevraagd het plan te beoordelen op de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.

Ten aanzien van het aspect geluid heeft de Omgevingsdienst een opmerking gemaakt. Op grond van het Activiteitenbesluit moet een melding worden ingediend voor het realiseren van het grand café/restaurant. Als in het grand-café muziek ten gehore wordt gebracht, moet bij deze melding ook een akoestisch onderzoek worden toegevoegd. Een dergelijke melding moet vier weken voor aanvang van de bedrijfsactiviteiten bij de Milieudienst zijn ingediend. De melding moet elektronisch worden gedaan via <http://aim.vrom.nl>. Meer informatie hierover is te vinden op www.infomil.nl.

4.4 Stedenbouwkundige inpassing

Beoordeling onderhavig project

Functiewijziging

De horecafunctie is een goede aanvulling en toevoeging op het gebruik van het complex. Voor zowel bezoekers als gebruikers van de culturele voorzieningen is een horecagelegenheid een aantrekkelijke functie. De begane grond wordt daarmee intensiever gebruikt, ook over een groter gedeelte van de dag. Voor de sociale veiligheid en het toezicht langs de Haagweg is dit een verbetering.

terras voorzijde pand

Het terrasje aan de voorzijde betekent ook een toename van de sociale veiligheid en toezicht, zowel rond het entreegebied van het complex, als op straat.

plaatsing fietsrekken

Voor het pand, tegen het talud aan, is een rij met fietsrekken in het project opgenomen. Tussen de fietsparkeervoorziening en de voorgevel van het pand is voldoende ruimte open gehouden, waardoor de wandelroute en het beeld van het gebouw niet wordt verstoord. Voor Haagweg 2 zijn geen fietsen geplaatst en blijft voldoende ruimte richting trappartij naar de Rijn- en Schiekade open. De fietsrekken zijn geen gebouwde voorziening, zodat aan de voorkant geen ongewenste verrommeling van de openbare ruimte en het gevelbeeld optreedt.

Aan de zijgevel van het jaren '30 gedeelte bij de ingang naar het Haagwegterrein worden ook fietsrekken geplaatst. Deze liggen tegen een geveldeel dat ongeveer 3 meter inspringt en dat ongeveer 15 meter uit de voorgevel ligt. Hierdoor zijn deze fietsrekken niet direct zichtbaar vanaf de Haagweg en vormen zij niet of nauwelijks een aantasting van het gevelbeeld van het monumentale ensemble.

Realisatie van het project met de functiewijziging naar horeca heeft geen nadelig effect op de bewoning in de omgeving van het pand, omdat het grand-café tussen de kunstenaarsateliers en de creatieve bedrijven in ligt en het project het bouwvolume van het pand niet zal wijzigen.

4.5 Verkeer en vervoer

Beleidsregels parkeernormen Leiden

Het college heeft op 28-2-2012 nieuwe beleidsregels voor haar gehele grondgebied, de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld. Daarin wordt onder andere bepaald waar in de gemeente voor parkeren betaald moet worden, waar een vergunning vereist is en welke normen worden gehanteerd voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Om de behoefte aan autoparkeerplaatsen te berekenen gebruikt de gemeente Leiden als uitgangspunt de landelijke normen, de zogeheten ASVV normen van het CROW. Bij woningen is de norm afhankelijk van de waarde van de woningen, van het type woning (gezinswoning of kamerbewoning) en van de ligging in de stad (binnenstad, schil of rest van de bebouwde kom). Binnen de aangewezen restrictiegebieden kan bij een toename van de parkeerbehoefte gemotiveerd ontheffing van de parkeereis worden verleend. Het aantal parkeerplaatsen waarvoor een ontheffing mogelijk is, is afhankelijk van de ligging in de gemeente. Dit nieuwe beleid is in oktober 2012 in de nieuwe bouwverordening opgenomen.

Parkeerberekening

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Het verschil in de parkeerbehoefte in de oude situatie vergeleken met de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is de parkeereis die aan de ontwikkelaar wordt voorgelegd. Een planwijziging kan dan noodzakelijk zijn om aan de parkeereis te voldoen.

Toepassing op dit project

Deze ontwerp omgevingsvergunning is opgesteld ten behoeve van de functiewijziging van het pand van maatschappelijke doeleinden in horeca. In de huidige situatie zijn hier werkruimtes/ateliers - de parkeernorm is 1,5 per 100m². De oppervlakte van het grand-café wordt circa 350 m². Er is plaats voor ongeveer 180 personen. De parkeernorm voor deze functie is 8 parkeerplaatsen per 100m²

* bestaande situatie: de parkeerbehoefte is $3,5 \times 1,5 = 5,2$ parkeerplaatsen

* nieuwe situatie: de parkeerbehoefte is $3,5 * 8 = 28$ parkeerplaatsen

* parkeereis: De parkeereis voor het project is 23 parkeerplaatsen.

Het project bevat geen parkeerplaatsen in, op of onder het bouwperceel. Direct naast het bouwperceel ligt echter een groot parkeerterrein met een totale capaciteit van 450 parkeerplaatsen. Uit parkeertellingen blijkt dat op dit terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om na realisatie van het project in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Conclusie: De gemeente verleent voor dit project ontheffing van de parkeereis.

4.6 Horeca

Algemeen plaatselijke verordening (de APV)

In Leiden is er geen nota terrassenbeleid. In de APV is de terrasvergunning met de bijbehorende terrasluitingstijden geregeld (zie artikel 2:28 en 2:28A APV). De nadere regels/beleidsregels terrassen omvatten algemene voorschriften, ruimtelijk-functionele voorschriften en voorschriften m.b.t. ruimtelijke kwaliteit van terrassen.

Terrassen moeten gesloten zijn op zondag t/m donderdag om 24.00 uur en op vrijdag en zaterdag om 01.30 uur. Het is altijd de verantwoordelijkheid van de exploitant om geluidsoverlast van bezoekers te voorkomen afkomstig vanuit de inrichting of de directe omgeving ervan. Als hier niet goed mee wordt omgegaan, dan kan de burgemeester een vroeger sluitingsuur opleggen voor de inrichting of voor het terras.

Handboek kwaliteit openbare ruimte

In paragraaf 1.12 Terrassen zijn de beleidsregels voor de terrasvergunningverlening opgenomen. De beleidsregels geven algemene voorschriften, ruimtelijk-functionele voorschriften en enkele voorschriften met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. In de vergunning kan de burgemeester nadere regels, c.q. nadere voorschriften stellen ten aanzien van de inrichting van terrassen, inclusief het voeren van reclame op terrassen. De voorschriften voor de ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Het terras moet een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte en passen bij de architectuur en het stadsbeeld;
- terrasstoelen en –tafels mogen niet volledig uit kunststof bestaan;
- plankieren, vlonders en andere bedekkingen van de verharding zijn niet toegestaan;
- fietsenrekken zijn niet toegestaan;
- en op het terras is alleen op de parasols reclame toegestaan.

Terrasgrenzen worden ter plaatse aangeduid met wegdekknagels.

Toepassing op het onderhavige plan:

Een terras moet aan enkele regelgevingen voldoen: de drank- en horecawet, het artikel voor de terrasverlening in de APV, de nieuwe (de inspraak eindigt op 1 april 2013) gemeentelijke beleidsregels t.a.v. terrassen. De aanvrager moet er voor zorgdragen dat de inrichting van zijn terras in overeenstemming met de nieuwe regels zal zijn.

Op de bouwtekening is aangegeven dat een strook van 1,5 meter rondom het terras (voorwaarde voor een terrasvergunning) vrij zal worden gehouden voor voetgangers.

De gemeente heeft geen bezwaren tegen het terras aan de voorzijde van Haagweg 4.

4.7 Algemene conclusie

Na beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten, kan worden geconcludeerd dat er geen planologische bezwaren bestaan tegen het realiseren van het grand-café in het pand Haagweg 4 en tegen de aanleg van een terras langs de voorgevel:

- de vestiging van het grand-café is wenselijk, omdat een horecagelegenheid een goede aanvulling is voor de gebruikers en bezoekers van het pand zelf en van de culturele voorzieningen in de omgeving (theater 'Ins Blau');
- realisatie van het project past in de cultuurnota;
- de verbouwing van het pand, de aanleg van het terras en de plaatsing van de fietsrekken laten de cultuur-historische waarden van het beschermd stadsgezicht voldoende in tact;
- het belang van monumentenzorg verzet zich niet tegen de realisatie van het plan;
- realisatie van het project zal geen nadelig effect op de bewoning in de omgeving van het pand hebben;
- voor de realisatie van het project verleent de gemeente een ontheffing van de parkeereis, omdat het parkeerterrein Haagweg voldoende parkeerplaatsen biedt om in de nieuwe parkeerbehoefte te voorzien.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden voor aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De Wabo biedt de nodige instrumenten om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor projecten die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

- indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt gegeven kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
- indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend na toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
- indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, maar de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan een procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo doorlopen worden. Op deze procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Daarnaast dient in beginsel een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad te worden afgegeven voordat het bevoegd gezag (het College van B&W) de omgevingsvergunning kan verlenen.

5.2 Procedure

5.2.1 Bestemmingsplan

Het plan ziet op het realiseren van een grand café met een terras aan de voorzijde van het pand aan de Haagweg. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Voor dit project is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking. Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende project, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden, wanneer deze gepaard gaat met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Deze notitie vormt de 'ruimtelijke onderbouwing' voor het plan aan de Haagweg 4. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de gemeente meewerkt aan een procedure om realisatie van het plan mogelijk te maken.

5.2.2 Procedureverloop

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is, zoals omschreven in paragraaf 5.2.1 op meerdere punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Vastgesteld is dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend na toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Op de bijbehorende procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dat betekent dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend, wanneer deze gepaard gaat met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing moet samen met het ontwerp van de beschikking op de aanvraag (het ontwerpbesluit) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd én digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn, waarbij eenieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het College van B&W.

Na afloop van de inzage termijn van zes weken worden alle ingediende zienswijzen verzameld en beantwoord in een zogenaamde zienswijzennota. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het College van B&W aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te herzien, dan wel gedeeltelijk aan te passen.

Nadat de zienswijzennota en het definitieve besluit door het bevoegd gezag zijn vastgesteld, zal het besluit samen met de ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzennota opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs geen gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen, een beroepsschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepsschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

5.2.3 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid Bor is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Met een dergelijke verklaring kan de gemeenteraad, alhoewel zij niet het bevoegd gezag is voor het nemen van een besluit op de aanvraag, toch haar goedkeuring of afkeuring uitspreken over een plan. Een dergelijke instemming heeft een bindende status: het College kan een omgevingsvergunning niet verlenen zolang de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In Leiden is door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (Rv 10.0122).

Het onderhavige plan betreft een gebied waarvoor geen stedenbouwkundige visie is vastgesteld. Het project omvat de verbouw van het pand naar een horecagelegenheid, een wijziging van de voorgevel en de plaatsing van fietsrekken. Het project ligt binnen het beschermde stadsgezicht en zal de uiterlijke kenmerken van het gebouw wijzigen, zodat de verklaring van geen bedenkingen alleen vereist is als bij de gemeente zienswijzen worden ingediend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het pand Haagweg 4 is in eigendom van de gemeente, de Stichting Werk en Onderneming is huurder. De Stichting heeft het project ingediend bij de gemeente. De kosten voor de uitvoering van het project komen volledig voor rekening van de aanvrager. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen.

Voor de verantwoording van de gemeentelijke exploitatiebijdragen is het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst bij het onderhavige project niet noodzakelijk, omdat:

- de gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.
- de mogelijke planschadekosten worden verhaald op de ontwikkelaar op basis van een getekende planschadeovereenkomst.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 6.18 Bor verplicht tijdens de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op grond van artikel 3.1.1 Bro j^o artikel 3.19 Wabo treedt de gemeente in vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland en op grond van artikel 6.12 Wabo met Gedeputeerde Staten en de Inspecteur.

Het Rijk en de Provincie Zuid-Holland hebben aangegeven dat zij alleen een bouwplan in vooroverleg willen als bij het bouwplan een Rijks- c.q. een provinciaal belang in het geding is. Bij het plan Haagweg 4 is geen rijks- of provinciaal belang betrokken.

Voor onderhavig plan is ook geen vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland gevoerd, omdat het bouwplan geen enkele verharding omvat.

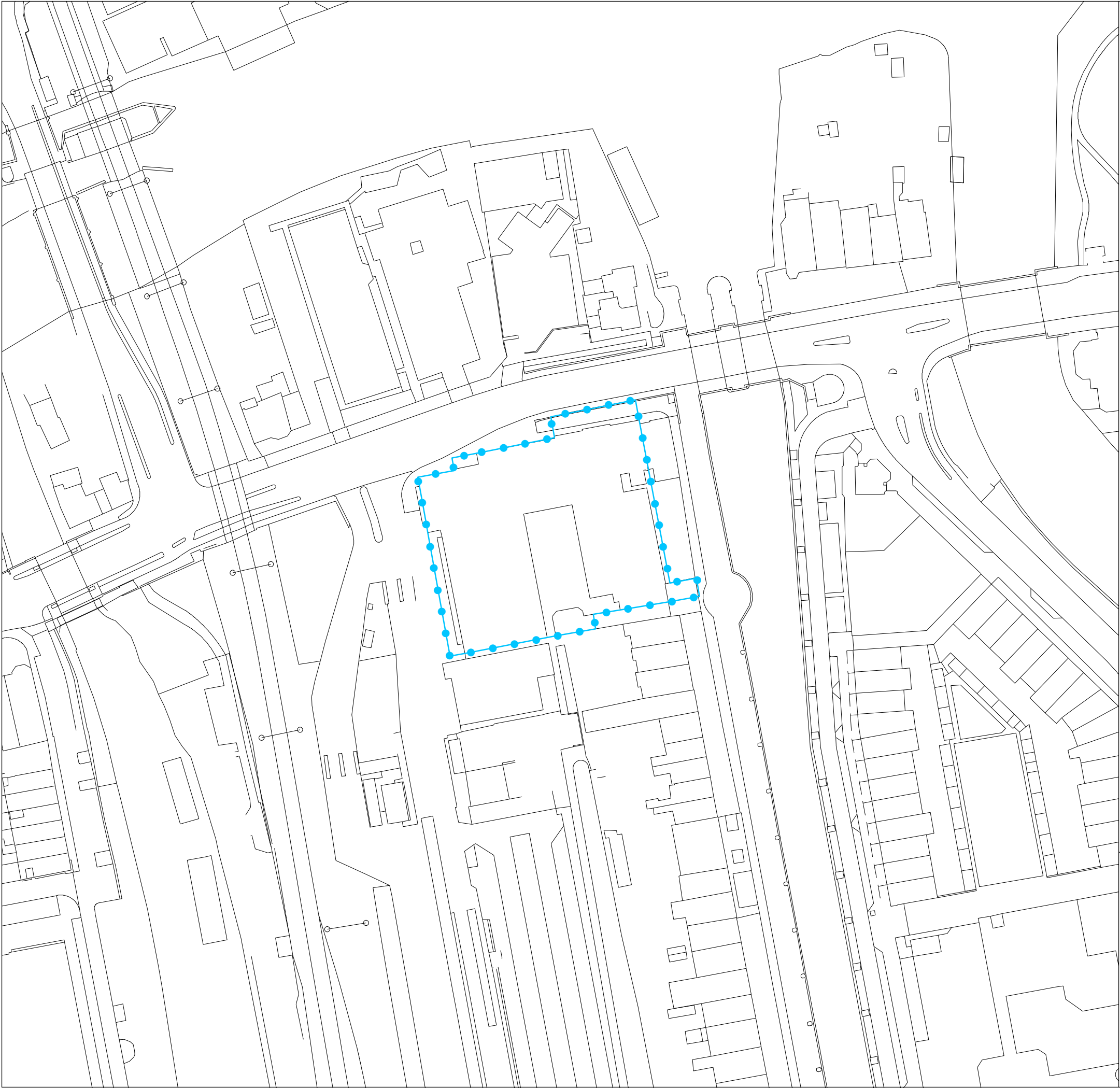
6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning is zes weken ter visie gelegd. Voor de start van de ter inzage is de ter inzage legging aangekondigd door middel van een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning is geen zienswijze bij de gemeente ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED



grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING



o_NL.IMRO.0546.PB00049.dwg



Omgevingsvergunning

Haagweg 4

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00049-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
11-04-2013	1:1.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-13.099			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden



Leiden

Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

