

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

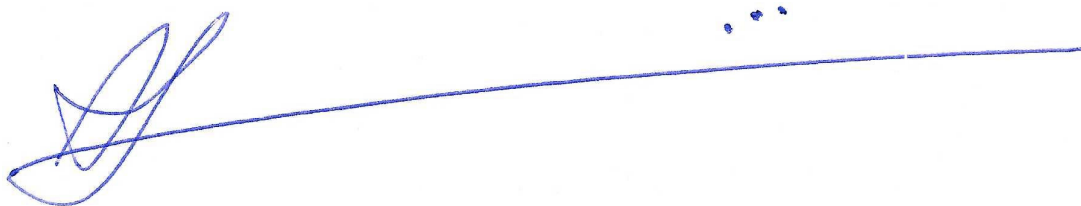
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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