

Ruimtelijke onderbouwing

omgevingsvergunning Herenstraat 33

vastgesteld



Leiden

omgevingsvergunning Herenstraat 33

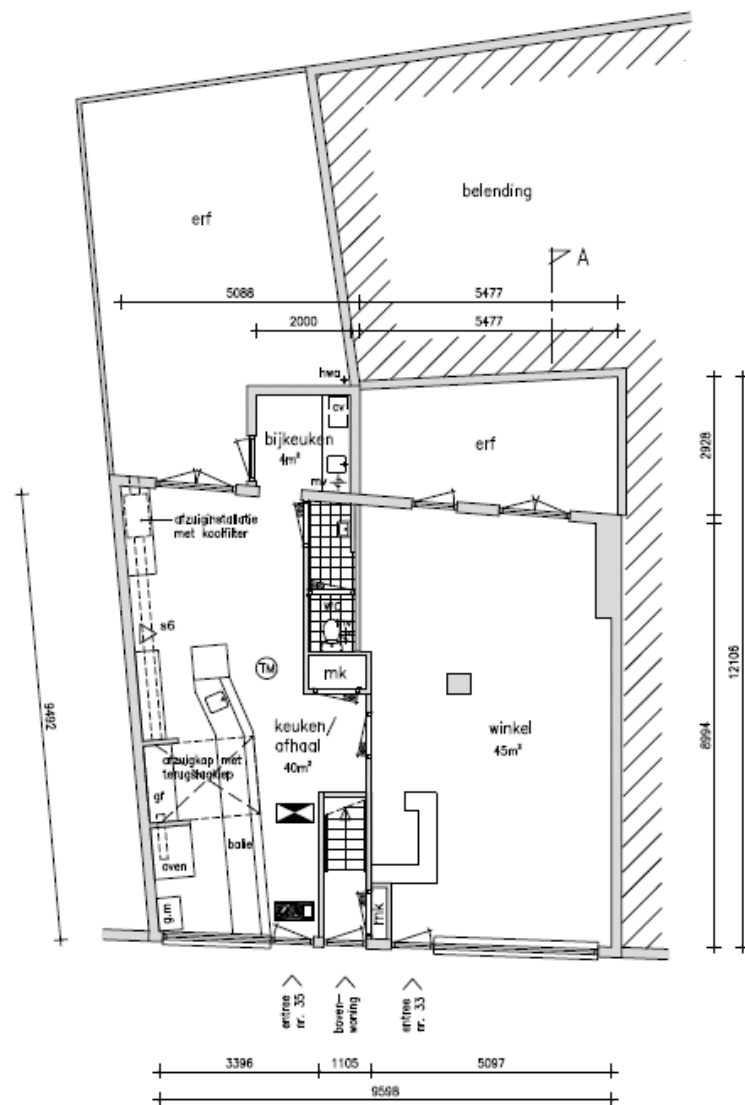
Inhoudsopgave

Tekeningen	4
Bijlage 1 Tekening bestaande situatie	5
Bijlage 2 Tekening nieuwe situatie	9
Ruimtelijke onderbouwing	13
Hoofdstuk 1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Begrenzing Plangebied	13
1.3 Vigerend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning	15
2.1 Geschiedenis van het plangebied	15
2.2 Het bouwplan	15
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	17
3.1 Europees en nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Archeologie	19
4.3 Cultuurhistorie	19
4.4 Ecologie	20
4.5 Economische zaken	20
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Maatschappelijke voorzieningen	20
4.8 Milieu	20
4.9 Stedenbouwkundige inpassing	20
4.10 Verkeer en vervoer	21
4.11 Water	22
4.12 Wonen	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	29

Tekeningen

Bijlage 1 Tekening bestaande situatie



begane grond

bestaand

Alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden !

project	Uitbreiding restaurant Pizzeria Giuseppe	datum	06-02-2012
	Herenstraat 33 en 35 2313 AE Lelden	getekend	PdV
onderdeel	Plattegrond	schaal	1:100
	bestaande toestand	formaat	A3



werknr.: 2011.151
bladnummer

B.1.01

Bijlage 2 Tekening nieuwe situatie

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bouwplan betreft de twee panden Herenstraat 33 en 35. De functie van Herenstraat 33 wijzigt van winkel naar restaurant. Het erf achter Herenstraat 33 zal bebouwd worden. In het pand Herenstraat 35 is en blijft de keuken/afhaalpizzeria gevestigd. Het bouwplan is bij de gemeente geregistreerd onder nummer BV 120338.

1.2 Begrenzing Plangebied

Het bouwplan betreft het gehele perceel Herenstraat 33 en 35, kadastraal bekend onder sectie M, nummer 2813 en 2814.



afbeelding: het plangebied

De plancontour is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, is op dit moment het volgende bestemmingsplan vigerend:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Raad van State
Zuidelijke Schil	12-11-2009	21-6-2010	in procedure

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Geschiedenis van het plangebied

De Herenstraat is een bochtige, doorgaande uitvalsweg die op de Zoeterwoudsesingel begint en uitmondt in de Zoeterwoudseweg. Tot eind negentiende eeuw heette de Herenstraat nog Zoeterwoudseweg. Langs deze oude weg lag oorspronkelijk landelijke randbebouwing die vooral door landarbeiders en telers bewoond werd. Voor het stedelijk gebied werd, is het gebied voornamelijk gebruikt voor bloementeel. Vlak voor de annexatie transformeerde dit prestedelijke gebied al langzaam richting stedelijk gebied.

2.2 Het bouwplan

Geschiedenis bouwplan

Op 25 augustus 2011 is een schetsplan (BV111442) ingediend. Dit schetsplan betreft de twee panden Herenstraat 33 en 35. Het plan wijzigt de functie van Herenstraat 33 van winkel naar restaurant en ging uit van de bebouwing van het erf achter Herenstraat 33. In het pand Herenstraat 35 is en blijft de keuken/afhaalpizzeria gevestigd.

De bebouwing op het erf van Herenstraat 33 is niet in de archieven van de gemeente terug te vinden. De bij het schetsplan meegeleverde tekeningen gaven de laatst vergunde situatie niet duidelijk weer. De gemeente ging akkoord met het plan onder de voorwaarden dat de laatst vergunde situatie duidelijk op de tekening opgenomen zou worden en dat met de gemeente een planschade overeenkomst getekend zou worden.

Naast een omgevingsvergunning is een vergunning voor de Drank- en horecawet vereist.

Het bouwplan

Op 29 februari 2012 is het definitieve bouwplan (registratie nummer BV120338) ingediend. Bij deze aanvraag zijn de bestaande situatie en de nieuwe toestand duidelijk in de tekeningen opgenomen. Het pand Herenstraat 33 zal verbouwd worden tot een restaurant. Met dit bouwplan wordt de uitbouw aan de achterzijde van het pand gelegaliseerd.

Met het horecaloket is overleg gevoerd.

Toetsing bouwplan aan het vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil

De panden liggen in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en hebben de bestemming Gemengde doeleinden 4 (artikel 11 regels bestemmingsplan) en de dubbelbestemming Archeologie (artikel 27 regels bestemmingsplan). De panden liggen in het beschermde stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil (artikel 25 regels bestemmingsplan).

Het bouwplan omvat geen werkzaamheden in de bodem en is dus niet in strijd met de bestemming archeologie. De functiewijziging en de aanbouw aan de achterzijde hebben geen gevolgen voor het historisch stadsbeeld en tasten de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht niet onevenredig aan.

t.a.v. de functiewijziging:

Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 4 is horeca alleen toegestaan als het perceel op de plankaart de aanduiding 'h' heeft. Het perceel Herenstraat 33 heeft deze aanduiding niet en de vestiging van een restaurant in Herenstraat 33 is strijdig met het vigerende

bestemmingsplan.

t.a.v. de aanbouw aan de achterzijde:

Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden mag het perceel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal voor 30% bebouwd worden. Het bouwplan omvat een aanbouw die het perceel geheel volbouwd en daarmee wordt de toegestane oppervlakte overschreden. Het bouwplan is op dit punt strijdig met het bestemming.

Voor beide strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid gegeven in het bestemmingsplan.

Een (kleine) buitenplanse afwijking conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2^o Wabo moet vallen binnen de reikwijdte van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor. Alleen bouwplannen die een functiewijziging niet combineren met een uitpandige bouwactiviteit vallen onder dit artikellid. Het bouwplan omvat naast de functiewijziging naar restaurant een uitpandige bouwactiviteit, te weten de aanbouw, zodat realisatie van het bouwplan niet mogelijk is met een (kleine) buitenplanse afwijking.

Voor de realisatie van het bouwplan zal een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

Deze beleidsstukken zijn niet gericht op het detailniveau van een bouwplan ter grootte van een perceel. Gezien de omvang van het bouwplan is toetsing aan Europees en nationaal beleid niet nodig.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

De Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland, de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' en de Verordening Ruimte' van de provincie Zuid-Holland zijn, gezien de geringe omvang van het bouwplan, niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'

In 2004 is een gemeentelijke ontwikkelingsvisie vastgesteld waarin een toekomstbeeld wordt geschetst van de stad Leiden. De nadruk ligt op twee pijlers. De eerste pijler is kwaliteit. De historie, de ligging en de levendigheid zijn duidelijke kwaliteiten van de stad. De tweede pijler is inbreiding en herstructurering. De stad is nagenoeg volgebouwd, met als gevolg spanning op de woningmarkt en beperkte ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Toepassing op onderhavige bouwplan

De vestiging van een restaurant in het pand zal de straat verlevendigen cq de levendigheid in stand houden. De vestiging breidt de mogelijkheden voor recreëren in het gebied uit.

3.3.2 Structuurplan 'Boomgaard van Kennis'

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Op de punten die niet in deze structuurvisie zijn opgenomen, is de Boomgaard van Kennis van toepassing.

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van Kennis' is vastgesteld in 1995 en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Ook hier is geconstateerd dat in het stedelijk gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het binnenstedelijk realiseren van (woning)bouwopgaven wordt dus gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige verflechting en ruimtelijke kwaliteit.

De pijlers worden uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's: de stedelijke contour, de stadsgebieden, de stedelijke zones, de groenstructuur, de schaalniveaus, de intensivering van functies, fietsverkeer, openbaar vervoer en autoverkeer.

In het structuurplan is de wijk rond het bouwplan opgenomen als 'aanvullende wijk' en als een

gebied voor 'wonen met de bijbehorende voorzieningen en gemengd met stedelijke en regionale voorziening'. De Herenstraat is vermeld als stadsas en kleinschalige invalsroute.

Toepassing op onderhavige bouwplan

De functies van de panden in de Herenstraat zijn divers, In de straat zijn detailhandel, horeca en ook woonfuncties gesitueerd. Dit zorgt voor een stedelijk en levendig straatbeeld. De vestiging van een restaurant past in dit gebied met gemengde functies.

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 Archeologie

Het bouwplan omvat geen activiteiten in de bodem zodat archeologie bij dit bouwplan geen rol speelt.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Beleidskader: 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 een beschermd stads- en dorpsgezichten. Het doel van een beschermd stadsgezicht is 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. De Zuidelijke Schil is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil. De Herenstraat is een bochtige, doorgaande uitvalsweg die op de Zoeterwoudsesingel begint en uitmondt in de Zoeterwoudseweg. Het wijzigen naar een horecabestemming van het pand heeft geen ruimtelijke consequenties die van invloed zijn op het beschermde stadsgezicht. Ook de uitstraling van een pand met de bestemming horeca is passend in de levendige Herenstraat.

De uitbreiding op het achterterf betreft het dichtzetten van een binnenplaats. Op zich is het dichtzetten van binnenplaatsen een ongewenste ontwikkeling binnen het beschermde stadsgezicht. Bij Herenstraat 33 is er sprake van een kleine binnenplaats die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en geheel omsloten is door garageboxen en andere bebouwing. Er is geen sprake van een waardevol groen binnengebied alhier en ook maakt het achterterf geen deel uit van een waardevolle en daarom beschermenswaardige historische structuur in het beschermde stadsgezicht. Er is daarom geen sprake van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden van het Beschermd Stadsgezicht.

4.4 Ecologie

Dit aspect speelt niet bij het onderhavige bouwplan.

4.5 Economische zaken

Vanuit economische perspectief is opgemerkt dat de vestiging van het restaurant het aanbod van horeca in de buurt vergroot. Daarmee is het bouwplan een aanwinst voor de buurt. In het linkerpand is al een afhaalpizzeria gevestigd die, gezien de uitbreiding van de zaak, voorziet in een behoefte.

4.6 Kabels en leidingen

Dit aspect speelt niet bij het onderhavige bouwplan.

4.7 Maatschappelijke voorzieningen

Dit aspect speelt niet bij het onderhavige bouwplan.

4.8 Milieu

Het bouwplan is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld op de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Al deze genoemde aspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.9 Stedenbouwkundige inpassing

4.9.1 Stedenbouwkundige aspecten

De Herenstraat is een historisch lint, dat richting de binnenstad loopt. Het straatbeeld wordt bepaald door een grote diversiteit van gevelbeelden. Zowel de bouwhoogtes, gevelbreedtes als kapvormen variëren per pand. De functies van de panden zijn divers. Detailhandel, horeca en ook woonfuncties zijn aan de straat gesitueerd. Dit zorgt voor een stedelijk en levendig straatbeeld.

Het omvormen van de bestemming heeft ruimtelijk geen gevolgen, omdat er uitwendig aan het pand niets verandert. Een horeca bestemming past in het straatbeeld en sluit aan bij het levendig straatbeeld.

De uitbreiding aan de achterzijde ligt in een omsloten binnenplaats, enerzijds door uitbouwen van de belendende percelen anderzijds door garageboxen. De binnenplaats is niet vanaf de openbare ruimte waarneembaar en is dermate klein dat er voor de uitbreiding aan de achterzijde stedenbouwkundig geen bezwaren zijn.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding en de privacy van de belendende percelen te verwachten.

4.9.2 Welstand

In het kader van de behandeling van de aangevraagde monumentenvergunning heeft de Welstands en Monumentencommissie Leiden (WML) het plan beoordeeld op redelijke eisen van welstand. De commissie heeft op 21-3-2012 positief geadviseerd.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Beleidskader

Parkeerbeleidsplan 2002

In januari 2002 is het Parkeerbeleidsplan Leiden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente stelt voor haar gehele grondgebied een parkeerbeleid vast. Daarin wordt onder andere bepaald waar in de gemeente betaald moet worden voor parkeren, waar een vergunning vereist is en welke normen worden gehanteerd voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De gemeente Leiden hanteert de kencijfers van kennisorgaan CROW als leidraad voor het bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties.

De CROW-kencijfers bieden adviesnormen voor verschillende functies, en met verschillende bandbreedtes. De gemeente Leiden hanteert in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm, behalve in gebieden die buitengewoon goed ontsloten zijn met openbaar vervoer, zoals gebieden in de directe omgeving van NS-station Leiden Centraal of NS-station Lammenschans.

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie. Het uitgangspunt bij de bepaling van de parkeerbehoefte is 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. De parkeereis bij een bouwplan is het verschil in de parkeerbehoefte in de oude situatie vergeleken met de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie.

De Herenstraat is gelegen in een restrictiegebied. Binnen het restrictiegebied kan bij een toename van de parkeerbehoefte ontheffing van de parkeereis worden verleend.

Toekomstig beleid: Beleidsregels parkeernormen Leiden

Momenteel werkt de gemeente aan nieuwe beleidsregels voor haar gehele grondgebied, de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden'. Deze nieuwe normen worden opgenomen in de nieuwe bouwverordening, die momenteel wordt opgesteld. 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 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.

4.10.2 Onderzoeksresultaten

Deze aanvraag betreft een afhaalpizzeria die in een naastgelegen pand een restaurant gaat openen. In het naastgelegen pand is nu een winkel gevestigd.

De oppervlakte van de winkel is nu 45 m² bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.). De oppervlakte van het te openen restaurant is netto 45 m². De bruto oppervlakte (opgemeten vanaf de bij de aanvraag gevoegde tekening) is ongeveer 60 m². (op een achterliggend erf wordt een aanbouw gebouwd met toiletgroepen, berging etc.). De door deze verbouwing ontstane behoefte aan parkeerplaatsen (pp) is:

restaurant 60 m ² *	parkeernorm is 10 pp per 100 m ² bvo	= 6 pp.
winkel 45 m ² *	parkeernorm is 4pp per 100 m ² bvo	= 1.8 pp
De toename van de parkeerbehoefte is dus 4,2		= 4 pp

De parkeervraag neemt met 4 parkeerplaatsen toe. Op basis van het vigerende beleid moet voor realisatie van het bouwplan vier parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hierin wordt in het bouwplan niet voorzien.

Het college heeft nieuwe beleidsregels voor de parkeernormen vastgesteld, die in de nieuwe bouwverordening worden opgenomen. Het bouwplan ligt in de schil rondom de binnenstad. In dit gebied rond het bouwplan zal op grond van de nieuwe bouwverordening in de toekomst voor een parkeereis van minder dan 10 parkeerplaatsen gemotiveerd ontheffing verleend kunnen worden.

Op basis van tellingen in het gebied rond het bouwplan kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het bouwplan voldoende parkeerruimte is. Deze tellingen zijn gehouden voordat de blauwe zone in uw wijk is ingevoerd. Door de blauwe zone zal de bezetting in de toekomst alleen maar lager worden. De telling gaf aan dat op het drukste moment de bezettingsgraad 83% was, zodat circa 290 parkeerplaatsen (17%) beschikbaar waren in de Tuinstadwijk. Dit is voldoende om de beperkte extra vraag, die de realisatie van dit bouwplan genereert, op te vangen. De invoering van de blauwe zone is een experiment van 2 jaar. Het is echter niet aannemelijk dat er een situatie zal terugkeren zonder enige vorm van parkeerrestrictie. Gezien de momenteel beschikbare parkeerplaatsen zal, anticiperend op het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente, voor het bouwplan geen parkeereis worden gesteld.

De oorspronkelijke afhaalpizzeria is niet in de berekening meegenomen omdat deze niet verandert, zodat geen wijziging in de parkeerbehoefte optreedt.

Bij dit bouwplan spelen verder geen verkeerskundige bijzonderheden.

4.11 Water

Met het Waterplan Leiden (2007) hebben de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland afgesproken om gezamenlijk knelpunten in het watersysteem efficiënter op te lossen, kansen te benutten en andere te inspireren om 'Leiden Waterstad' nog beter op de kaart te zetten.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van onder andere de gemeente Leiden en is belast met het waarborgen van de kwaliteit van het water. Het Hoogheemraadschap hanteert bij nieuw ingediende plannen een oppervlaktecriterium van 500 m². Dit houdt in dat als er sprake is van 500 m² of meer nieuw te verharde oppervlak, watercompensatie is vereist. Een gedeelte van het verharde oppervlak dient dan in het plangebied of elders in het waterbeheergebied te worden gecompenseerd.

Aangezien er in dit geval geen sprake is van een (toename) van verhard oppervlak van meer dan 500 m², wordt geen bezwaar van de kant van het Hoogheemraadschap tegen de realisatie van het bouwplan verwacht. Tijdens de terisatielegging van het ontwerp omgevingsvergunning zal het plan in vooroverleg aan het Hoogheemraadschap worden toegezonden.

4.12 Wonen

Het bouwplan omvat de wijziging van een winkel naar een restaurant, zodat dit aspect bij dit bouwplan geen rol speelt.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het gedeelte van de Wro dat betrekking had op ontheffingen van het bestemmingsplan en projectbesluiten komen te vervallen.

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo.

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 dan 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 deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
- indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

5.2 Procedure

Uitgebreide procedure

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Voor dit bouwplan is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) geen mogelijkheid opgenomen voor een beperkte buitenplanse afwijking.

Daarmee is de juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (uitgebreide procedure).

Procedureverloop

Aangezien het verzoek om een omgevingsvergunning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is beoordeeld of toch medewerking kon worden verleend aan het verzoek. Om te beoordelen of het wenselijk is medewerking te verlenen aan de aanvraag is er een afweging gemaakt. Het verzoek is getoetst aan vastgesteld beleid en de planologische effecten van het verzoek op de omgeving zijn in beeld gebracht. Diverse onderzoeken zijn uitgevoerd.

De gemeente heeft besloten om in beginsel mee te werken aan het verzoek en heeft de procedure opgestart. Dit houdt in dat de ontwerp-omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Eenieder kan gedurende die termijn een zienswijze met betrekking tot het voornemen indienen. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Conform artikel 3.19 Wabo treedt de gemeente in overleg met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op grond van artikel 6.12 Wabo wordt de ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten en eventueel van toepassing zijnde

instanties van het Rijk gezonden.

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad van Leiden. In sommige gevallen kan zo'n verklaring noodzakelijk zijn van een ander overheidsorgaan, bijvoorbeeld van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie in het geval het om een project gaat waarbij er verstoring plaatsvindt de Flora- en Faunawet.

De Wabo biedt de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid Bop de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden (RV 10.0122) een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Daarnaast heeft de raad ervoor gekozen de verklaring niet vereist te laten zijn wanneer geen zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbesluit, of wanneer het college op grond van bestaand beleid niet mee wenst te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Bij dit bouwplan is geen sprake van bovenlokale infrastructuur. Het pand ligt wel in het beschermd stadsgezicht 'Zuidelijke Schil'. Nu geen wijzigingen aan de gevel en daarmee aan het straatbeeld worden uitgevoerd, is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad alleen vereist indien er zienswijzen ingediend worden. De indieners van een zienswijze worden door de raadscommissie gehoord.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het pand Herenstraat 33 is in eigendom van de aanvrager. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan komen volledig voor rekening van de aanvrager. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen.

De Grondexploitatiewet is op onderhavig initiatief niet van toepassing. De gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Verder zullen de mogelijke planschadekosten worden verhaald op de aanvrager op basis van een getekende planschadeovereenkomst. Deze overeenkomst is door de gemeente en de aanvrager ondertekend.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Deze omgevingsvergunning maakt de vestiging van een restaurant in het pand Herenstraat 33 en de uitbreiding van het pand aan de achterzijde mogelijk. Voor de omwonenden heeft de functiewijziging van het pand geen gevolgen voor hun bezonning en privacy. Naar verwachting zal de realisatie van het bouwplan niet tot bezwaren bij de burens leiden.

6.2.2 Vooroverleg

De gemeente is conform artikel 3.1.1 Bro jº artikel 3.19 Wabo in overleg treden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Op grond van artikel 6.12 Wabo is de ontwerp omgevingsvergunning naar Gedeputeerde Staten en de Inspecteur worden gezonden.

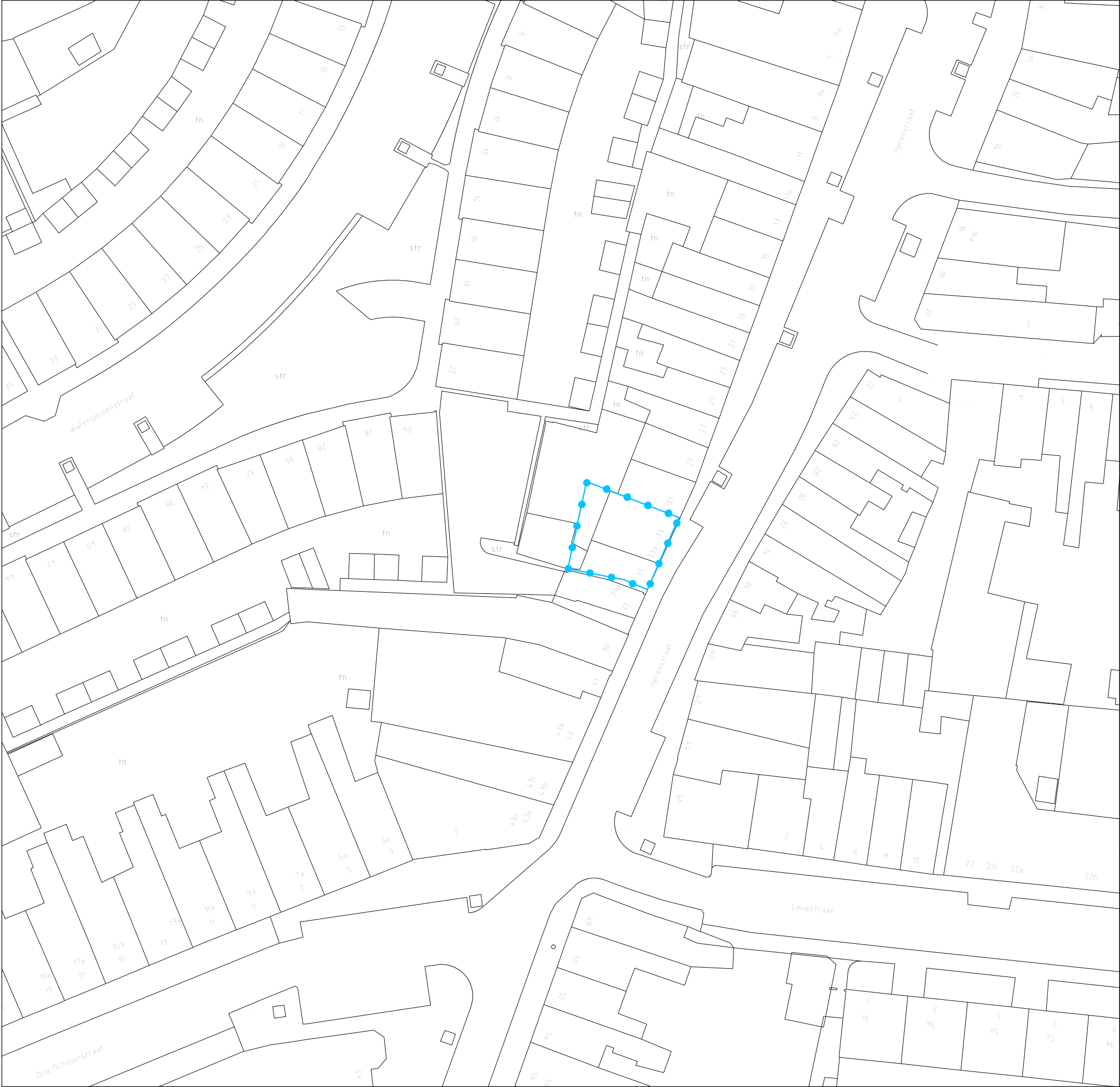
6.2.3 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning is zes weken ter visie gelegd van 16 juli 2012 t/m 27 augustus 2012.

Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED

 grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

 o_NL.IMRO.0546.PB00055.dwg



Omgevingsvergunning

Herenstraat 33

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00055-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
10-07-2012	1:500	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-12185			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

