



**Burgemeester en Wethouders**

# Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

**Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden**

gezien het verzoek

ingediend door:

adres:

postcode en woonplaats:

ingekomen op:

19-01-2012

geregistreerd onder nummer

Wabo 120107 / 305007 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: het verbouwen van een pand, restaurant met bovenwoning, tot drie appartementen op het perceel, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 118 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

**overwegende:**

**ten aanzien van de procedure**

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 30-01-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 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 12-11-2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen 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.

Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met het Bouwbesluit omdat niet wordt voldaan aan de karakteristiek geluidwering ten behoeve van de bescherming tegen geluid van buiten gesteld in artikel 3.2 van het Bouwbesluit.

Op de gevel van dit pand is op 1,5 meter hoogte een geluidsbelasting van 65 dB vastgesteld. Aannemelijk is dat de gevel een karakteristiek geluidwering heeft van 22 dB. Het maximaal toelaatbare geluidsniveau binnen een verblijfsgebied bedraagt 33 dB.

Voor het bouwplan kan op grond van artikel 3.4, lid 1 van het Bouwbesluit ontheffing worden verleend van artikel 3.2 tot een niveau dat maximaal 10 dB lager ligt.

Het college is van oordeel dat er voldoende aanleiding is om van vorenbedoelde bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing gebruik te maken.

Het bouwplan is ook in strijd met artikel 2.157, lid 1 van het Bouwbesluit (Ter plaatse van een toegang van een subbrandcompartiment beginnen tenminste twee rookvrije vluchtroutes). Daarbij wordt niet voldaan aan één van de uitzonderingscriteria genoemd in artikel 2.157, lid 5. In lid 5 is namelijk sprake van “verticale ontvluchting” in een trappenhuis. In de gegeven situatie wordt er echter op de begane grond ook horizontaal (langs het appartement op de begane grond) gevlucht.

Om de onderstaande redenen kan er worden ingestemd met de nieuw te creëren situatie.

- De te creëren situatie is veiliger dan de bestaande situatie. In de bestaande situatie wordt ook gewoond en dient er door een restaurant te worden gevlucht. Indien er geen omgevingsvergunning wordt verleend, zal de oude (en onveiligere) situatie gecontinueerd worden.
- De te creëren situatie voldoet aan de eisen voor bestaande bouw. Indien er sprake zou zijn van verbouw kan er ontheffing worden verleend omtrent het bouwen van een bouwwerk tot het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk, tenzij bij het voorschrift anders is aangegeven. Dit laatste is in afdeling 2.18 niet het geval;
- De gemeenschappelijke verkeersruimten dienen te worden gedetecteerd door middel van gekoppelde rookmelders. Hiermee worden de bewoners effectief gealarmeerd. Dit heeft een positief effect op het normatief brandverloop. Wel dienen de rookmelders te voldoen aan de inrichtingseisen en projecteringseisen overeenkomstig NEN 2555 (is reeds door u op tekening aangegeven).

Met inachtneming van bovenstaande en na het verlenen van de benodigde ontheffing zijn wij van oordeel dat het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2003, mits de nog in te dienen constructieve tekeningen en berekeningen worden ingediend en goedgekeurd.

#### **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.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

### **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 van kracht en geldt de bestemming gemengde doeleinden 4.

Het bouwplan is in strijd met artikel 11.2.10 omdat in dit artikel is bepaald dat een woonfunctie op de begane grond van Hoge Rijndijk 86 t/m 126 niet is toegestaan. Het bouwplan is ook in strijd met artikel 11.3.2, sub a, omdat hierin is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd en buiten het bebouwingsvlak uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan. De uitbreiding op de tweede verdieping valt buiten het bebouwingsvlak. In artikel 11.3.5 is bepaald dat de hoogte van aanbouwen maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping mag bedragen. De hoogte van de uitbouw is ca. 10,1 meter en 6,75 meter boven de vloer van de 1e verdieping.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In het bestemmingsplan zijn geen toereikende regels opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft niet een in het Bor aangewezen geval.

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 voornemens medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.PB00060-0301 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 11-04-2012 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 2 Zuidelijke schil.

Welstandsadvies: Plan is in strijd met redelijke eisen van welstand tenzij het plan aangepast wordt conform het advies.

Motivering: Het bezwaar heeft betrekking op het toepassen van stucwerk op de voorgevel. De voorgevel van het pand was oorspronkelijk in schoon metselwerk uitgevoerd. De commissie is van mening dat het toepassen van stucwerk het oorspronkelijk gevelbeeld te veel verstoort. Geadviseerd wordt de begane grond voorgevel in metselwerk uit te voeren.

Wij hebben u bij brief van 19-04-2012, van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 27-04-2012 een aangepast bouwplan heeft ingediend. Wij hebben het aangepaste bouwplan voorgelegd aan de WML en wij heeft op 09-05-2012 het aangepaste bouwplan beoordeeld en onderstaand advies uitgebracht.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 2 Zuidelijke schil.  
Welstandsadvies: Plan is 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.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: het verbouwen van een pand, restaurant met bovenwoning, tot drie appartementen op het perceel, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 118 te Leiden, dat bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, inclusief ontheffing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit met toepassing van artikel 3.4, lid 1 van voornoemd besluit welke 10 dB lager ligt dan vereist.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden in het kader van de Wabo: 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.

- De berekeningen en tekeningen van de kapconstructie.
- De berekening van diverse houten balkconstructies.

aan deze vergunning de volgende mededelingen te verbinden:

- 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.

#### **authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Hoge Rijndijk 118 te Leiden.

#### **bijgevoegde documenten**

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

- Papierenformulier.pdf van 19-01-2012.
- Berekening Bouwbesluit BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Kleurenfoto's fotoblad (gesleept)BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Overig air-systeem (gesleept)BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Kleurenfoto's foto(1)(gesleept)BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Kleurenfoto's foto (4)(gesleept)BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Kleurenfoto's foto (5)(gesleept)BB120703.pdf van 21-02-2012.
- Overig dakplaat informatieBB120703.pdf van 05-03-2012.
- Voorblad Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-1BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Geveltekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-2BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Geveltekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-3BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Geveltekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-4BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Doorsnede Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-6BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Plattegrond Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-8BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Plattegrond Hoge-Rijndijk-118-compleet-col-blad-9BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Plattegrond Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-10BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Detailtekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-11BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Constructietekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-12BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Constructietekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-13BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Constructietekening Hoge-Rijndijk-118-compleet-4-col-blad-14BB120703.pdf van 27-04-2012.
- Constructieberekening 305007\_1347536308772\_Berekening-Hoge-Rijndijk.pdf van 13-09-2012.
- Aanvullende constructieberekening.pdf van 09-10-2012.
- Constructietekening 12.073 - C - 01 Hoge Rijndijk 118 te Leiden.pdf van 09-10-2012.
- Constructietekening 12.073 - C - 02 Hoge Rijndijk 118 te Leiden.pdf van 09-10-2012.
- Constructietekening 12.073 - C - 03 Hoge Rijndijk 118 te Leiden.pdf van 09-10-2012.
- Constructietekening 12.073 - C - 04 Hoge Rijndijk 118 te Leiden.pdf van 09-10-2012.
- Plattegrond begane grond en doorsnede BB261012.pdf van 29-10-2012.
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.PB00060-0201.

**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 de spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,  
de Secretaris, de Burgemeester,

27 SEP 2013