

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: XXXX

adres: XXXX

postcode en woonplaats: XXXX

ingekomen op: 29-03-2012

geregistreerd onder nummer Wabo 120513 / 375661 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie “Hoge Rijndijk 156a (watertoren)”, voor het project: “Verbouwen van de watertoren ten behoeve van het vestigen van een woning, een atelier, een galerie en een Bed & Breakfast”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd rijksmonument.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 10-04-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is één reactie binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht dienen wij het besluit zo spoedig mogelijk te nemen, doch uiterlijk 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. Met inachtneming van artikel 3.12, lid 8 van de Wabo hebben wij d.d. 30-05-2012 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste 6 weken verlengd.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning 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 voor het wijzigen van een rijksmonument.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 08-10-2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de reactie en de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00067-0301) waarin de zienswijzennota als bijlage is opgenomen en die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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 de aanvraag voorgelegd aan de Regionale Brandweer Hollands Midden om te toetsen aan de relevante artikelen uit het Bouwbesluit. De Regionale Brandweer Hollands Midden heeft d.d. 31 december 2012 een positief advies uitgebracht op basis van de volgende gelijkwaardigheid.

De lift wordt niet als brandweerlift uitgevoerd. Het toepassen/uitbreiden van de BMI (brandmeldinstallatie) in het gebouw met volledige bewaking en het uitvoeren van de droge blusleiding als hogedruk-blusleiding kan als gelijkwaardigheid worden aangemerkt.

Op basis van vorengenoemde gelijkwaardigheid wordt op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheidsbepaling), voldaan aan ten minste dezelfde mate van brandveiligheid van het gebouw. Wij zijn van oordeel dat de gelijkwaardige veiligheid zoals in het Bouwbesluit is beoogd voldoende is aangetoond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan onder het stellen van constructieve en brandtechnische voorwaarden voldoet aan de voorschriften. De voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve “**BESLUIT**”.

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 “Dakterrassen, Gemengde doeleinden en Groenvoorzieningen”.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien niet wordt voldaan aan artikel 7.4.2, artikel 11.1.1.b, artikel 11.3.3 en artikel 21.1.1

In artikel 7.4.2 is bepaald dat het niet is toegestaan een dakterras te realiseren op hoofdgebouwen of op daken van aanbouwen in meer dan twee bouwlagen dan wel deze daken als dakterras te gebruiken.

De activiteit voorziet in het realiseren van een dakterras op het hoofdgebouw.

In artikel 11.1.1.b is bepaald dat de op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden bestemd zijn voor ter plaatse van de bestemmingsaanduiding GD2: woondoeleinden, detailhandel, ateliers, horeca, (publieksgerichte) dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport en recreatie;

De activiteit voorziet in het vestigen van een Bed & Breakfast (B&B). Een B&B past niet binnen de bestemmingsdoeleinden.

In artikel 11.3.3 is bepaald dat de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet minder en niet meer mag bedragen dan de op de kaart aangebrachte minimale en/of een maximale goot- en/of bouwhoogtematen aangeven [in dit geval goothoogte maximaal 30 meter].

De activiteit voorziet in het plaatsen van een dakopbouw ten behoeve van een woning met een goothoogte van 30,35 meter.

In artikel 21.1.1 is bepaald dat de op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden bestemd zijn voor het gebruik als openbaar groen en voor speelgelegenheid, met de daarbij behorende voorzieningen zoals speeltuinen, groenvoorzieningen, waterpartijen, dierenverblijven, voet- en fietspaden, in de bestemming passende gebouwtjes en andere bouwwerken, toegangspaden en leidingen.

De activiteit voorziet in het realiseren van parkeervoorzieningen op de betreffende gronden.

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 (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00067-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Tevens geldt bij toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° dat voor dit project een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de raad vereist is. Wij verwijzen voor de afgegeven

VVGB naar de achter dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00067-0301) waarin de VVGB als bijlage is opgenomen.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de vergunning voor de activiteit onder artikel 2.1, lid 1, sub c te verlenen.

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 06-06-2012 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor het verslag verwijzen wij naar het onderdeel "ten aanzien van het monument".

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 rijksmonument

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.15 van de Wabo 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 rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 06/06/2012, aan.

Toetsingskader:	Monumentenwet De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie.
Monumentenadvies:	Akkoord.
Motivering:	De trap is zodanig geplaatst dat deze zo min mogelijk zichtbaar is vanuit de belangrijkste openbare ruimte rondom de watertoren. Bovendien is de trap minimaal en verzorgd vormgegeven en worden de gebruiksmogelijkheden van de toren hierdoor vergroot. Het monumentale karakter van de watertoren wordt slechts in beperkte mate aangetast. Wel ontbreekt de principe detaillering van de nieuwe toegangsdeuren. Verzocht wordt deze ter goedkeuring voor te leggen aan Monumenten & Archeologie. Het aanbrengen van roosters in de gevel is akkoord mits deze in dezelfde kleur als het metselwerk uitgevoerd worden.

De werkzaamheden die betrekking hebben op de coating van de gevel dienen in nauw overleg met Monumenten & Archeologie uitgevoerd te worden.

Geadviseerd wordt om de buitenzijde van de nieuwe beglazing te voorzien van getrokken glas.

Het hoofd van de regioafdeling West van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij brief van 23/12/2011, nr. CIK 2011 2123 het volgende advies uitgebracht op de aanvraag onder kenmerk 110039:

Mijn advies luidt positief met uitzondering van het verwijderen van het leidingwerk en de omgang met het betonskelet.

Zoals eerder in mijn préadvies (onder nummer AWT 2011 347) aangegeven ben ik positief over het nieuwe gebruik van de watertoren als woning met atelier en galerie. Ook de uitbreiding van de watertoren, bestaande uit een topverdieping, ontmoet verder geen bezwaar

Ik heb nog de volgende opmerkingen

Exterieur:

1. Voor de restauratiewerkzaamheden aan de gevel (behandeling van het geverfde beton, herstel van hardstenen trap, werkzaamheden aan voeg- en metselwerk) is wel een korte toelichting aangeleverd, maar geen werkomschrijving. Ik zie graag de werkomschrijving nog ter advisering tegemoet.
2. Naar aanleiding van de toelichting merk ik op dat het aanbrengen van grijze betonverf op de ribben (betonskelet) aan de buitenzijde onvoldoende onderbouwd vind. Onder de bestaande latexlaag is een zandkleurige afwerklaag zichtbaar met een frijnslag als zijnde zandsteen (zie ook de redengevende omschrijving). Nader onderzoek naar afwerking van kleur en textuur is noodzakelijk. Ik adviseer u vooralsnog negatief op dit punt.

Interieur:

3. Het reservoir blijft behouden. Dit wordt toegejuicht.
4. Ik adviseer om de betontegels op de begane grond vloer te handhaven en om karakteristieke elementen zoals de trapeuning van steigerbuizen, peilstok, onderhoudstrap e.d. te hergebruiken of anders inpandig op te slaan.
5. Het leidingwerk in de schacht blijft volgens de toelichting deels behouden te weten op de begane grond en in de zogenoemde sterkamer onder het waterreservoir. Aangezien het leidingwerk een wezenlijk en essentieel onderdeel van de watertoren vormt, en het gelet op de nieuwe functie mogelijk is om het geheel in het plan te integreren, adviseer ik u het totale leidingwerk te behouden. Geluidsoverdracht en branddoorslag kan voorkomen worden door in de vloerconstructie van de brandcompartimenten de buizen te onderbreken doormiddel van een brand- en geluidswerende voorziening. In de concept werkomschrijving is aangegeven dat het leidingwerk 'niet echt iets toevoegt aan het inzicht over de historische werking van de watertoren'. Hierin kan ik mij in het geheel niet vinden. Het leidingwerk vormt juist de essentie van de werking van het watertransportsysteem, de toren eromheen is 'slechts' een omhulsel.
6. Ten aanzien van het aanbrengen van een zwaar isolatiepakket in combinatie met HR++ glas blijft de zorg bestaan voor bouwfysische problemen (condensvorming op de muren).

Aanbevelingen

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen

7. Nader onderzoek te laten doen naar de afwerking (textuur en kleur) van het betonskelet buitenzijde en naar de bouwfysische gevolgen van de isolerende voorzieningen.

8. Een of meer voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning, te weten een volledige werkschrijving aan te leveren.

Het hoofd van de regioafdeling West van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij e-mail van 17/07/2012 het volgende positieve advies uitgebracht op het huidige, aangepaste bouwplan:

Ik heb de nagestuurde stukken bekeken.
De locatie van de extra (nood)trap is goed gekozen, de trap is compact van vorm en blijft ruim onder de dakrand.
Verder heb ik geen aanvullingen op het eerder gegeven advies.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, en het advies van de Minister van oordeel dat het herbestemmen van de watertoren tot woning met atelier, bed & breakfast en galerie een goede ontwikkeling is. De nieuwe locatie van de extra (nood)trap is goed gekozen, de trap is compact van vorm en blijft ruim onder de waterbassinrand waardoor het aangezicht niet wordt aangetast. Daarnaast zijn wij van oordeel dat:

- *de principe detaillering van de nieuwe toegangsdeuren ter goedkeuring aan het College, door tussenkomst van het team Monumenten & Archeologie dient te worden voorgelegd en dat dit als voorwaarde in het besluit is opgenomen;*
- *de nieuw aan te brengen ventilatieroosters in de gevel in dezelfde kleur uitgevoerd dienen te worden als het metselwerk en dit als voorwaarde in dit besluit is opgenomen;*
- *er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de bestaande afwerking van de watertoren (coating, textuur en kleur). Aan dat hand van dit onderzoek kan in een plan van aanpak worden gemaakt om de afwerking te herstellen. Dit plan van aanpak dient in nauw overleg en ter goedkeuring aan het College, door tussenkomst van het team Monumenten & Archeologie te worden voorgelegd en dat dit als voorwaarde in het besluit is opgenomen;*
- *de aanvrager naar aanleiding van het advies van de Minister onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheid om zoveel mogelijk leidingwerk te behouden als het nieuwe gebruik toestaat en dit in zijn aanvraag heeft verwerkt. Hiermee is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan het advies van de Minister.*

Wij doen de aanbeveling om de nieuwe ramen aan de buitenzijde te voorzien van een getrokken beglazing die aansluiten bij het karakter van het monument. Daarnaast doen wij de aanbeveling om de betontegels op de begane grond te handhaven en de trapeuning her te gebruiken of op te slaan binnen het pand;

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 Monumentenwet 1988 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit in te stemmen, met het toepassen/uitbreiden van de BMI (brandmeldinstallatie) in het gebouw met volledige bewaking en het uitvoeren van de droge blusleiding als hogedruk-blusleiding, als gelijkwaardige oplossing.

- II de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie “Hoge Rijndijk 156a (watertoren)”, voor het project: “Verbouwen van de watertoren ten behoeve van het vestigen van een woning, een atelier, een galerie en een Bed & Breakfast”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):
- Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd rijksmonument.
- III de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, genaamd NL.IMRO.0546.PB00067-0301, zowel analoog als digitaal vast te stellen, met gebruikmaking van de ondergrond o_NL.IMRO.0546.PB00067.dwg en de plancontour met kenmerk GE-12.224;

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

constructieve voorwaarden:

- 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 de werkzaamheden moeten deze stukken door de gemeente Leiden positief beoordeeld zijn.
 - een certificaat van het op-deck vloersysteem (indien aanwezig). Wanneer dit niet bestaat, dient middels berekeningen aangetoond te worden dat qua sterkte en brandwerendheid van de vloer aan het bouwbesluit wordt voldaan.
 - een nadere toelichting op de bevestiging van de nieuwe tussenvloeren aan de bestaande hoofdconstructie. De bevestiging van de nieuwe tussenvloer op het 4e niveau is wel toegelicht, maar op de overige nieuwe tussenvloeren is dit principe niet van toepassing. Als onderdeel van de toelichtingen dienen ook constructietekeningen te worden aangeleverd.
 - een toelichting van de gekozen veiligheidsklasse. Volgens NEN 6702 is vk 3 van toepassing, maar er is gerekend is met vk 2. (Nota bene: NEN 8700 mag toegepast worden om met een lagere veiligheidsklasse te kunnen rekenen).
 - detailberekeningen nieuwe staalconstructie en uitwerking nieuwe betondelen, plus alle overige stukken welke volgens de MOR later mogen worden ingediend.

brandtechnische voorwaarden:

- De hieronder genoemde gegevens dienen nog ter goedkeuring aangeboden worden:
 - Programma van Eisen (PvE) brandmeldinstallatie / ontruimingsinstallatie.
 - Certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.

monumentale voorwaarden:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de principe detaillering van de nieuwe toegangsdeuren ter goedkeuring aan het College, door tussenkomst van het team Monumenten & Archeologie te worden voorgelegd.
- De nieuw aan te brengen ventilatioeroosters in de gevel dienen in dezelfde kleur uitgevoerd te worden als het metselwerk.
- Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de bestaande afwerking van de watertoren (coating, textuur en kleur). Aan dat hand van dit onderzoek kan een plan van aanpak worden gemaakt om de afwerking te herstellen. Dit plan van aanpak dient ter goedkeuring aan het

College, door tussenkomst van het team Monumenten & Archeologie, te worden voorgelegd voor aanvang van de werkzaamheden.

mededelingen

- het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding het pand in gebruik te nemen of te gebruiken. Deze melding dient u voor het in gebruik nemen in te dienen bij het bevoegd gezag.

bijgevoegde documenten

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

- Plattegrond 375661_1333028939416_2199_A.01_2012-03-29BB120926.PDF van 29-03-2012
- Plattegrond of doorsnedetekening, Ge 375661_1333029065083_2199_A.03_2012-03-29BB120402.PDF van 29-03-2012
- Detailtekening 375661_1333029160339_2199_A.05_2012-03-29BB120926.pdf van 29-03-2012
- Berekeningen, Informatie over brandv 375661_1333029214925_2199_A.06_2012-03-29BB120926.pdf van 29-03-2012
- Detailtekening, Plantekeningen van d 375661_1333029302106_2199_A.07_2012-03-29BB120926.pdf van 29-03-2012
- Berekeningen 375661_1333029455040_2199_Akoestisch_rapport_2011-09-28BB120926.pdf van 29-03-2012
- Constructietekening, Berekeningen, We 375661_1333029629213_2199_berekening_constructeur-01BB120904.pdf van 29-03-2012
- Kleurenfoto's 375661_1333029762516_2199_fotosBB120926.pdf van 29-03-2012
- Informatie over bouwfysica, Informat 375661_1333029816942_2199_Motivatie_verbouwning_watertoren_2012-03-29BB120926.pdf van 29-03-2012
- Cultuurhistorisch rapport 375661_1333030086790_2199_UitbreidingRijksdienstvoordemonumentenBB120926.pdf van 29-03-2012
- Werkbeschrijving gevels, Omschrijv 375661_1333030159424_2199_werkbeschrijving_restauratie_30-09-2011BB120926.pdf van 29-03-2012
- FTP 375661_1333031264411_papierenformulier.pdf van 29-03-2012
- Berekeningen 375661_1336140598671_2199_parkeerberek.20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Situatietekening 375661_1336140792089_2199-A00_20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Plantekeningen van de nieuwe situat 375661_1336140851102_2199-A02_20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Plantekeningen van de nieuwe situat 375661_1336140952690_2199-A04_20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Plantekeningen van de nieuwe situat 375661_1336141094526_2199-A08_20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Detailtekening 375661_1336141192470_2199-det_h02_20120427BB120926.pdf van 04-05-2012
- Informatie over bouwfysica 375661_1336141286106_Kingspan_Risicoanalyse-20111005BB120926.pdf van 04-05-2012
- Overig 375661_1336141318372_Quickscan_Flora_20120402BB120926.pdf van 04-05-2012
- Kleurenfoto's 375661_1336141409235_Rheinzink_referentie_fotoBB120926.pdf van 04-05-2012

- Werkbeschrijving gevels 375661_1338298826281_2199-isolatie_Sterkamer-012BB120926.pdf van 29-05-2012
- Overig 375661_1353486218077_2199_br-gemeente-06-aangep_stukkenBB130314.pdf van 21-11-2012
- Plattegrond, Plantekeningen van de n 375661_1353486356000_2199_A02_2012-11-20BB130314.pdf van 21-11-2012
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen, NL.IMRO.0546.PB00067-0301

inwerkingtreding

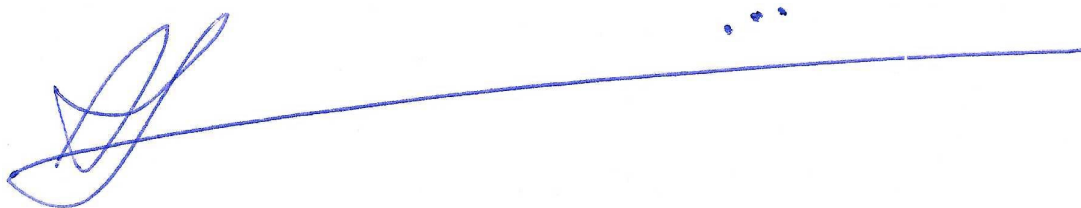
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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.

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Leiden d.d. 26-03-2013

RAADSVOORSTEL 13.0004

Rv. nr.: 13.0004

B en W-besluit d.d.: 12.1309

B en W-besluit nr.: 8-1-2013

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling.

Onderwerp:

Vaststelling omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A.

Aanleiding:

Aanleiding voor het verlenen van de omgevingsvergunning betreft de aanvraag (BV120513) voor het verbouwen van de watertoren aan de Hoge Rijndijk 156A (Rijksmonument) tot een gecombineerde galerie- en woonruimte. Ook worden er drie kamers ten behoeve van een bed- en breakfast gerealiseerd en maken het realiseren van acht parkeerplaatsen op eigen terrein, het plaatsen van een dakopbouw en dakterras en een buitentrap deel uit van de aanvraag.

Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Om het plan mogelijk te maken, is een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo (uitgebreide procedure) vereist.

Doel:

Het doel is het mogelijk maken van het bouwplan; het verbouwen van de watertoren Hoge Rijndijk 156A en het gebruik van de toren voor de verschillende functies.

Ten behoeve van de verwezenlijking van dit project zal de raad een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven.

Kader:

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil. De toren is gelegen op grond met de bestemming 'gemengde doeleinden 2 (GD2)'. Een gedeelte rondom de toren, heeft de bestemming 'groenvoorzieningen'. Het bouwplan voorziet in enkele uitpandige wijzigingen aan de toren, zoals het maken van een dakopbouw met dakterras, het realiseren van een buitentrap en het aanleggen van acht parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden verschillende functies in de toren mogelijk gemaakt; wonen en gemengde functies (bed- en breakfast en een galerie).

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, voor zover de maximaal toegestane hoogte wordt overschreden, een bed- en breakfast niet past binnen de bestemming 'GD2', een dakterras niet op een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd en de uitpandige wijzigingen niet passen binnen de bestemming 'groenvoorzieningen'.

De gemeente Leiden heeft zich eerder uitgesproken voor herbestemming van de (functie van de) watertoren. In 2008 heeft het RAP Architectuurcentrum in opdracht van de gemeente Leiden een architectuurprijsvraag voor de watertoren aan de Hoge Rijndijk georganiseerd. Uitgangspunt was dat de watertoren toegankelijk moest zijn voor het publiek. Met de toekomstige functie als galerie en bed- en breakfast (naast de woonfunctie) wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Overwegingen:

De overwegingen om medewerking te verlenen aan voornoemd bouwplan zijn als volgt:

- het monumentale en architectonisch karakter van de watertoren wordt gerespecteerd, de verhoging/opbouw van de toren vormt een eigentijdse toevoeging aan het monument, het tast de hoofdvorm van de watertoren niet aan, maar vormt juist een ondergeschikt element;
- de opbouw is gewenst om in de kop van de watertoren een goede woonfunctie met buitenruimte en extra lichttoetreding mogelijk te maken;
- transformatie van oude nutsvoorziening naar een woning, galerie en bed- en breakfast is zeer gewenst. De watertoren is jaren lang buiten gebruik geweest behoudens tijdelijke bewoning en een markant ruimtelijk object (en Rijksmonument) verdient een nieuwe functie; het aanbieden van overnachtingen in de watertoren (B&B, logiesfunctie) is passend binnen dit bijzondere gebouw en op deze specifieke locatie;
- het plaatsen van de trap aan de buitenzijde is niet bezwaarlijk, omdat deze trap aan de achterzijde is gelegen en nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Ook betekent de trap door de relatief open en transparante uitvoering en plaatsing tussen twee steunberen, geen aantasting van het monumentale en architectonische karakter van de watertoren en van het beschermd stadsgezicht;
- de watertoren en de te realiseren opbouw liggen op voldoende afstand om de privacy van naastgelegen panden/woningen te waarborgen;
- de watertoren geeft in de huidige situatie zeker een slagschaduw in zijn omgeving. De opbouw zal hier enigszins extra aan bijdragen, maar dit zal minimaal zijn vanwege de terugligging, de geringe overschrijding van de maximale goothoogte met circa 35 cm. en de flauwe kap. Aldus is er geen sprake van een (onevenredige) afname van privacy en bezonning voor naastgelegen percelen;
- met de toepassing van de geluidwerende maatregelen, wordt voldaan aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit en is er sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie;
- er worden acht parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, hiermee wordt voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeereis.

Financiën:

Aan het project zijn twee gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden.

1. De kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid h Bro). Deze kosten zullen worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.
2. De kosten van tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de wet (artikel 6.2.4, lid l Bro), ten behoeve van mogelijke planschade. Deze kosten zullen, indien deze zich voordoen, worden verhaald op de ontwikkelaar op basis van een getekende planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Dit plan is niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan worden opgesteld. Wel kan er als gevolg van het realiseren van het bouwplan eventuele planschade optreden en worden geclaimd. Om dit kostenverhaal te regelen, hebben de aanvrager/ontwikkelaar en de gemeente een planschadeovereenkomst ondertekend. Op deze manier zijn de kosten 'anderszins geregeld' (conform artikel 6.12, tweede lid Wro) en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Bijgevoegde informatie:

Omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A, NL.IMRO.0546.PB00067-0301, inclusief ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen (zienswijzennota Hoge Rijndijk 156A, d.d. december 2012 en een verklaring van geen bedenkingen).

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 13.0004 van 2013), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning, zoals is vastgelegd in de zienswijzennota Hoge Rijndijk 156A, d.d. december 2012, als bijlage bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing;
2. Een verklaring van geen bedenkingen inzake de omgevingsvergunning Hoge Rijndijk 156A te verlenen, als bijlage bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2013,

de Griffier,

de Voorzitter,

