

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: XXX

adres: XXX

postcode en woonplaats: XXX

ingekomen op: 10-11-2012

geregistreerd onder nummer Wabo 122094 / 631274 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: "Het wijzigen van een kantoorgedeelte naar een woning, op het perceel, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 88k 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.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 26-11-2012 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 6 maart 2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn 7 zienswijzen 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. 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 2009” van kracht en geldt de bestemming “Gemengde doeleinden 4 (GD4)”.

In artikel 11.1.1, onder d van het bestemmingsplan is bepaald dat panden met deze bestemming o.a. zijn bestemd voor woningen. In artikel 11.2.10 van het bestemmingsplan is echter bepaald dat geen woonfunctie op de begane grond van Hoge Rijndijk 86 t/m 126 is toegestaan.

Het plan is in strijd met het voorgenoemde bestemmingsplan, omdat het plan het realiseren van een woning in het pand Hoge Rijndijk 88k betreft, terwijl wonen op de begane grond niet is toegestaan op het adres Hoge Rijndijk 88k.

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 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.PB00079-0301). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot een ander besluit. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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 2 januari 2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 02A Hoge Rijndijk, behoud (van het historisch stadsbeeld)

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.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: "Het wijzigen van een kantoorgedeelte naar een woning, op het perceel, plaatselijk bekend Hoge Rijndijk 88k 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, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Hoge Rijndijk 88K

bijgevoegde documenten

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

- aanvraagformulier 631274_1352549131928_papierenformulier.pdf, ingediend d.d. 10-11-2012
- 3D impressie 631274_1353401531085_3D_sit_overzicht_comprBB121120.pdf, ingediend d.d. 20-11-2012
- offerte werkzaamheden
631274_1353401732966_Bakker_Offerte_Hg_Rijndk88KBB130304.pdf, ingediend d.d. 20-11-2012
- foto achtergevel 631274_1353501464165_Gevel_Hg_Rndk88kBB121122.pdf, ingediend d.d. 22-11-2012
- bodemonderzoek
631274_1353599311408_rapport_APS_bodemonderzoek_Hoge_Rijndijk_88kBB130304.pdf, ingediend d.d. 22-11-2012
- foto inpandig 4 631274_1353682643445_HgRndk_binnen_3_33BB121126.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- foto inpandig 631274_1353682680582_HgRndk_binnen_4_33BB121126.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- foto inpandig 2 631274_1353682704462_HgRndk_binnen_5_28BB121126.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- foto vanuit binnentuin 2 631274_1353682733392_HgRndk_gevel_8_19BB121126.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- foto inpandig 3 631274_1353682769711_HgRndk_binnen_6_27BB121126.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- uitsnede bestemmingsplankaart 631274_1353682824074_Locatie_kadasterBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- nieuwe situatie plattegrond 631274_1353935079384_III_Nieuwe_sit_totBB130102.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012

- bestaande situatie plattegrond 631274_1353935149593_II_Bestaande_sit_totBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 631274_1353935276168_I_Laatst_vergunde_sit_totBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- daglichtberekening 631274_1353947687745_DaglichtberekeningBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- bijlage 1 lichtberekening 631274_1353947734780_Bijlage1_LichtBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- bijlage 2 lichtberekening 631274_1353947774042_Bijlage2_LichtBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- bijlage 3 lichtberekening 631274_1353947804588_Bijlage3_LichtBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- bijlage 4 lichtberekening 631274_1353947832525_Bijlage4_LichtBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- bijlage 5 lichtberekening 631274_1353947864928_Bijlage5_LichtBB130304.pdf, ingediend d.d. 26-11-2012
- ventilatieberekening 631274_1354126179821_Ventilatieberekening_88kBB130304.pdf, ingediend d.d. 28-11-2012
- bijlage 1 ventilatieberekening 631274_1354126252017_Ventil.Bijlage1BB130304.pdf, ingediend d.d. 28-11-2012
- detail achtergevel 631274_1354126306843_DET_Gevel_new01BB130102.pdf, ingediend d.d. 28-11-2012
- foto binnenterrein met vluchtdeur 631274_1354126424605_Gevels_DET02_2BB130304.pdf, ingediend d.d. 28-11-2012
- vluchtroute 631274_1354183297063_Vlucht_afstR01BB130304.pdf, ingediend d.d. 29-11-2012
- parkeerberekening 631274_1354183358900_Parkeerdruk_toelichtingBB130304.pdf, ingediend d.d. 29-11-2012
- beoordelen bodemonderzoek 26/11/2012 Omgevingsdienst-West-Holland-Postbus-159 (3)[1]BB130304.pdf, ingediend d.d. 05-02-2013
- Ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0546.PB00079-0301_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
- Zienswijzennota, Zienswijzennota Hoge Rijndijk 88k.pdf

inwerkingtreding

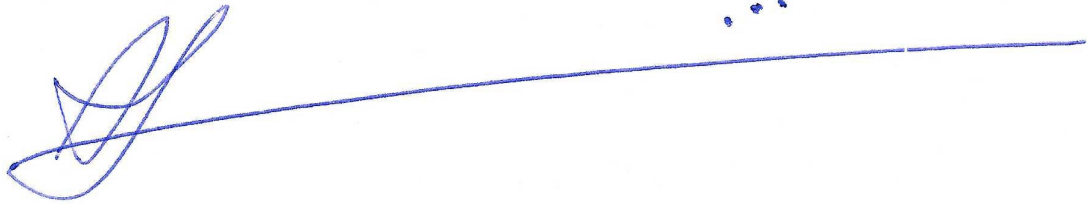
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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: 13 juni 2013