

omgevingsvergunning Slachthuislaan 31

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing Projectgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de aanvraag	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Beoogde ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Procedurele aspecten	11
3.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	11
3.2 Afwijkingsmogelijkheden	11
3.3 Procedure	12
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader	15
4.1 Provinciaal en regionaal beleid	15
4.2 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	17
5.3 Ecologie	17
5.4 Economische zaken	17
5.5 Kabels en leidingen	18
5.6 Milieu	18
5.7 Stedenbouwkundige inpassing	19
5.8 Verkeer en vervoer	19
5.9 Water	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	22

Bijlage 1	Plancontour	23
Bijlage 2	Plattegronden en gevels bestaand	27
Bijlage 3	Plattegronden en gevels nieuw	31
Bijlage 4	Fotoreportage	35
Bijlage 5	Parkeerbalans Nieuw Leyden december 2012	49

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 juli 2012 is bij de gemeente Leiden een aanvraag binnengekomen voor het verbouwen van het pand aan de Slachthuislaan 31 te Leiden. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. De gemeente Leiden is voornemens om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

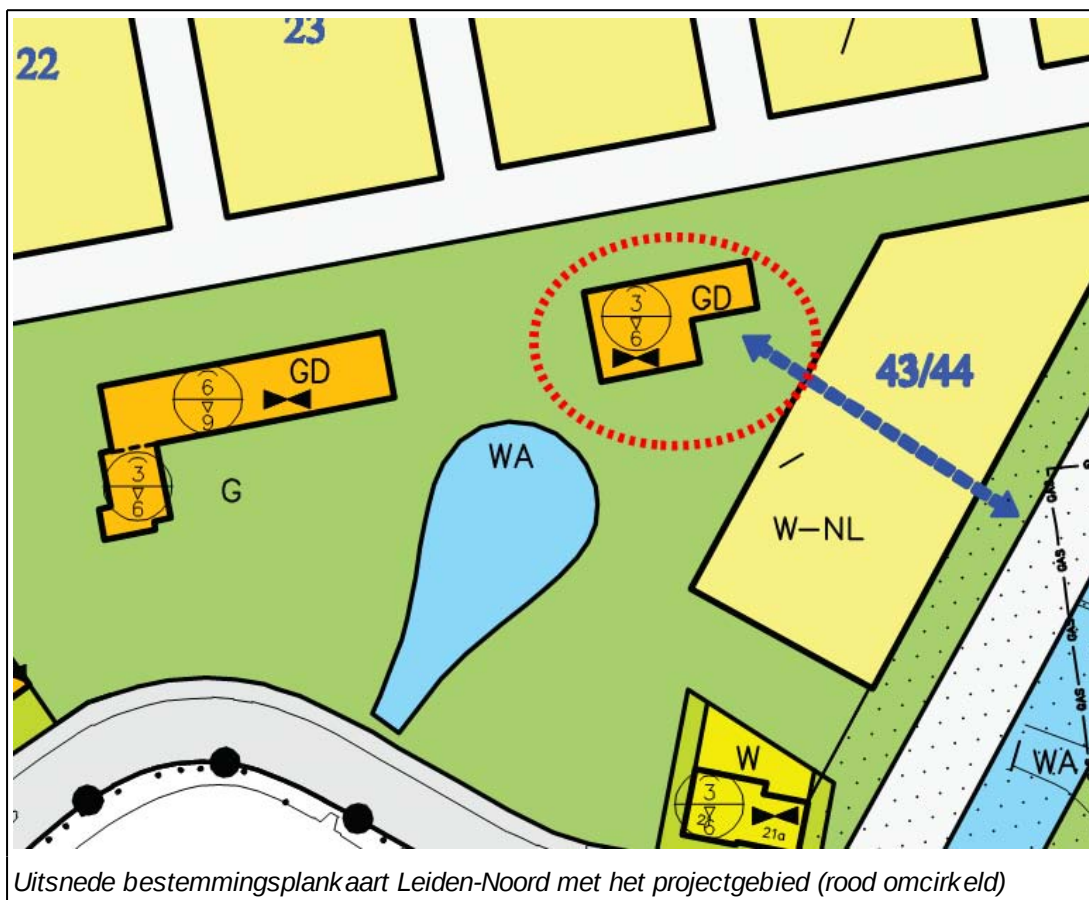
1.2 Begrenzing Projectgebied

De aanvraag betreft het adres Slachthuislaan 31, in de Groenordbuurt in Leiden-Noord. In Bijlage 1 is de begrenzing van het projectgebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, is het bestemmingsplan "Leiden Noord, 1e herziening" van kracht. Dit bestemmingsplan is op 10 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en op 10 mei 2011 onherroepelijk geworden.

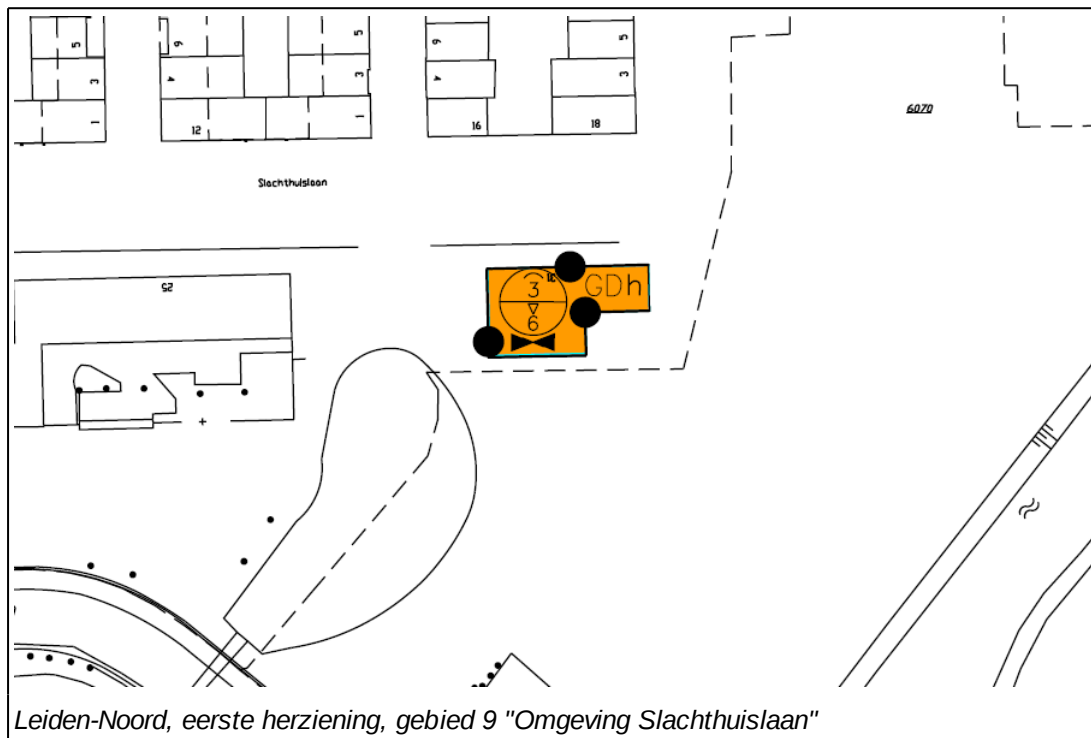
Het bestemmingsplan "Leiden Noord, 1e herziening" is een partiële herziening van het bestemmingsplan Leiden Noord. Nadat het bestemmingsplan Leiden Noord onherroepelijk was geworden zijn er in het plan een aantal weffouten geconstateerd. Daarnaast is het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland gedeeltelijk niet goedgekeurd en is daarna door de uitspraak van de Raad van State het wel goedgekeurde deel niet volledig in stand gelaten. Op deze onderdelen is het bestemmingsplan Leiden Noord gerepareerd.



Het projectgebied is in de herziening opgenomen als "Gebied 9, Omgeving Slachthuislaan". Zoals te zien is op onderstaande afbeelding is in de herziening de aanduiding 'h' (horeca) toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Uit de toelichting bij de partiële herziening blijkt dat in het voorontwerp bestemmingsplan Leiden Noord deze aanduiding ook aanwezig was, maar door onbekende oorzaak was in het vastgestelde plan deze aanduiding niet meegenomen op de plankaart.

Voorwaarden die aan de vestiging van horeca op deze locatie verbonden zijn, zijn opgenomen in de planregels onder de bestemming 'Gemengde Doeleinden'.



Strijdigheid aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een voormalig informatiecentrum tot een restaurant met terras (zie paragraaf 2.2). Dit betreft een categorie-III horecagelegenheid. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat volgens artikel 8, lid 2, sub e van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Leiden Noord, 1e herziening" slechts horeca is toegestaan tot en met categorie II.

Daarnaast is het aangevraagde terras gesitueerd binnen de bestemming Groenvoorzieningen (artikel 13). De op de kaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen en met groenvoorzieningen verwante functies zoals waterpartijen, speeltuinen, kinderboerderijen, dierenverblijven, onderkomens, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, toegangspaden, leidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een terras is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de aanvraag

2.1 Huidige situatie

Het gebouw maakt onderdeel uit van het Slachthuiscomplex aan de Maresingel, gebouwd in de jaren 1901-1903. Het L-vormige pand bestaat uit een nagenoeg vierkante slachthal en een kleinere, rechthoekige paardenstal. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. De verdieping werd als hooizolder gebruikt.



Bestaande zuidgevel Slachthuislaan 31

Het pand heeft gedurende de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk 'Nieuw Leyden' dienst gedaan als informatiecentrum. Inmiddels is dit nieuwbouwproject nagenoeg volledig gerealiseerd, waardoor het informatiecentrum geen functie meer heeft en sindsdien leeg staat.

In Bijlage 2 zijn de gevels en plattegronden in de huidige situatie weergegeven.

Om dienst te kunnen doen als informatiecentrum is het gebouw rond de eeuwwisseling volledig gerestaureerd, zonder dat daarbij het karakter van het gebouw verloren is gegaan. Een aantal oorspronkelijke elementen die in de loop der tijd verloren waren gegaan zijn weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht.

De locatie bevindt zich buiten het beschermd stadsgezicht, maar is wel aangewezen als gemeentelijk monument. In Bijlage 4 zijn een aantal foto's van het plangebied opgenomen.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De aanvraag betreft het vestigen van een restaurant in de bestaande bebouwing, inclusief een terras van 2,5 meter diep voor het uitstekende deel van de bebouwing aan de zuidzijde. De aanvraag omvat tevens een aantal uiterlijke wijzigingen, te weten: het verlagen van ramen aan de zuidgevel voor zicht van binnenuit naar buiten; het realiseren van een centrale deur en een kleine installatiebehuizing op het dak.

In Bijlage 3 zijn de plattegronden en gevels in de beoogde nieuwe situatie opgenomen.

De horeca functie is op basis van het bestemmingsplan al toegestaan, echter maar tot categorie II (lunchroom, cafetaria).

Het restaurant moet een laagdrempelig concept worden, zowel voor bewoners van Nieuw Leyden, als voor bezoekers van buitenaf. De ligging aan het Marepark en aan de rand van de binnenstad is daar zeer geschikt voor.

Hoofdstuk 3 Procedurele aspecten

3.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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, van de 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:

1. 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^o, van de Wabo;
2. 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^o, van de Wabo;
3. 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^o, van de Wabo doorlopen worden. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven is de aanvraag strijdig met artikel 8, lid 2, sub e en artikel 13 van het bestemmingsplan 'Leiden Noord, 1e herziening', omdat slechts horeca tot en met categorie II is toegestaan binnen de bestemming Gemengde Doeleinden en geen terras mogelijk kan worden gemaakt binnen de bestemming Groenvoorzieningen

3.2 Afwijkmogelijkheden

Binnenplanse vrijstelling

In artikel 27 van het bestemmingsplan zijn een aantal gevallen opgenomen waarvoor vrijstelling van de bestemmingsplanregels kan worden verleend. De wijziging van de horecacategorie en/of het realiseren van een terras binnen Groenvoorzieningen vallen niet binnen deze binnenplanse afwijkmogelijkheden.

Buitenplanse afwijking

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wabo kan in bepaalde gevallen worden afgeweken van het bestemmingsplan. In artikel 4 van Bijlage II bij het Bor worden deze gevallen benoemd. Voorliggende aanvraag past niet binnen deze categorie van gevallen.

Om het plan te kunnen realiseren zal derhalve een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo gevoerd moeten worden.

3.3 Procedure

3.3.1 Procedureverloop

Op de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met voorliggende ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is, waarbij eenieder gedurende deze periode een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het college van B&W.

Na afloop van de inzagetermijn van zes weken worden alle ingediende zienswijzen verzameld en beantwoord in een zogenaamde zienswijzennota. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het college van B&W aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te herzien of aan te passen, dan wel de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Indien een verklaring van geen bedenkingen van de Raad noodzakelijk is (zie tabel paragraaf 3.3.2), dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord, indien de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs geen gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen, een beroepsschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepsschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een beroepsschrift én een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank worden ingediend.

3.3.2 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo. Met een dergelijke verklaring kan de gemeenteraad, alhoewel zij niet het bevoegd gezag is voor het nemen van een besluit op de aanvraag, toch haar goedkeuring of afkeuring uitspreken over een plan. Een dergelijke instemming heeft een bindende status: het College kan een omgevingsvergunning niet verlenen zolang de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

In Leiden is door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, Bor een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De gemeenteraad heeft daarmee willen bewerkstelligen dat voor kleine en niet maatschappelijk gevoelige projecten geen tussenkomst van de gemeenteraad is vereist, en bij grote en wel maatschappelijk gevoelige projecten wél instemming van de gemeenteraad is vereist. De onderstaande matrix geeft aan voor welke projecten een verklaring van bedenkingen al dan niet is vereist.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) de lijst met categorieën van gevallen vast te stellen 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.

	geen zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit	wel zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan 50 woningen of 5.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is groter dan of gelijk aan 10 woningen of 1.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op bovenlokale infrastructuur, water- en groenprojecten. 4) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten in strijd met lokaal beleid. 5) Het project is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van een pand wijzigen.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	verklaring van geen bedenkingen wel vereist
1) Het project past binnen eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan of gelijk aan 50 woningen of 5.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 2) Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en is kleiner dan 10 woningen of 1.000 m2 bvo kantoor-, bedrijfs- of commerciële ruimte. 3) Het project heeft betrekking op lokaal gerichte infrastructuur-, water- en groenprojecten passend binnen lokaal beleid. 4) Het project is gelegen buiten beschermd stadsgezicht, of is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en de uiterlijke kenmerken van de betrokken panden wijzigen niet. 5) Het project betreft 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.	geen verklaring van geen bedenkingen vereist	geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Onderhavig project is gelegen buiten het beschermd stadsgezicht en is kleiner dan 1.000 m2. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Provinciaal en regionaal beleid

4.1.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte'

Op 2 juli 2010 is de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld door PS. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpunten benoemd:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

'Visie op Zuid-Holland' is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening

4.1.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen.

Het projectgebied ligt binnen de bebouwingscontouren uit de provinciale verordening. Hierbinnen hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid.

4.1.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de

toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

4.1.4 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

De vestiging van een horeca categorie II inrichting in de bestaande bebouwing van de Slachthuislaan 31 met een terras, binnen het stedelijk gebied van Leiden levert geen strijdigheden op met het vigerende provinciale en regionale beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Leiden 2025

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. Voor de overige aspecten is de structuurvisie is hiervan de ruimtelijke vertaling. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Dit heeft geleid tot een Structuurvisie met de volgende ambities:

- de historische binnenstad wordt beter op de kaart gezet;
- het Bio Science Park en de kenniseconomie worden verder ontwikkeld;
- de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden;
- de kansen die zich in het Stationsgebied, Transvaal/Vondellaan en op De Waard aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdragen te leveren aan de versterking van de kennisstad.

4.2.2 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. Daarnaast valt op dat de Leidse bevolking jong is en een goed opleidingsniveau heeft. De tweede pijler is inbreiding en herstructurering. De stad is nagenoeg volgebouwd, met als gevolg een spanning op de woningmarkt en beperkte ruimte voor wonen, werken en recreëren.

4.2.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling maakt dat de aanvraag geen strijdigheden met het gemeentelijk beleid oplevert. Bovendien betreft de aanvraag een invulling van een gemeentelijk monument dat momenteel leeg staat. Die ontwikkeling is positief.

Voor het plangebied geldt geen specifiek horecabeleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt thematisch gemotiveerd waarom er geen belemmeringen zijn om voor dit specifieke plan af te wijken van het vigerende bestemmingsplan middels een Wabo-procedure.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De locatie bevindt zich buiten het beschermd stadsgezicht. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gebouw maakt onderdeel uit van het Slachthuiscomplex, gebouwd in de jaren 1901-1903, als voormalig noodslachthal voor paarden en paardenstal. De verschillende onderdelen van het complex vormen gezamenlijk een goed voorbeeld van een industrieel complex uit het begin van de twintigste eeuw en is als zodanig uniek voor Leiden. De stedenbouwkundige waarde van het complex is hoog vanwege de situering van de ingangspartij en de groepering van de losse gebouwen rond het middenterrein. Een belangrijk stedenbouwkundig element aan de oostzijde van de tuin is het water dat als haventje verbonden was met de Maresingel en diende voor de afvoer van mest.

Het toestaan van een horeca categorie 3 functie heeft geen direct ruimtelijke gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. In het voorliggende plan worden wel een aantal ingrepen in het monument gedaan. Deze zijn afzonderlijk beoordeeld door de Welstands- en monumentencommissie en akkoord bevonden.

Archeologie

De beoogde ontwikkeling ziet niet op zaken die verstoring van de bodem ter plaatse als gevolg hebben. Er zijn derhalve geen effecten op het gebied van archeologie.

5.3 Ecologie

Het omvat hoofdzakelijk het toestaan van een hogere horeca-categorie en verder enkele interne verbouwingen en gevelwijzigingen. Er wordt niet verwacht dat hierbij natuurwaarden in het geding zijn.

5.4 Economische zaken

Voor het projectgebied is geen horecabeleid van toepassing. Op grond van het bestemmingsplan is reeds categorie II horeca toegestaan, bijvoorbeeld een snackbar. De omvang van het pand is geschikter voor horeca III dan voor horeca II.

Het pand staat in de nabijheid van het centrum waar de meeste horeca in de stad zich bevindt. In Groenord zijn nog weinig tot geen horecagelegenheden. Van overaanbod ter plekke is dan ook geen sprake.

Conclusie

Vanuit economisch oogpunt is de vestiging van een restaurant in een leegstaand, monumentaal pand een goede invulling in de nieuwe wijk Nieuw Leyden.

5.5 Kabels en leidingen

In de omgeving van de projectlocatie is TENNET Hoge Spanning aanwezig. Verder zijn er kabels en leidingen aanwezig die als huisaansluitingen dienen.

Wanneer er eventueel kabels en/of leidingen verlegd moeten worden in de uitwerkingsfase dient dit uiteraard in overleg met de betrokken beheerders overlegd te worden. Aangezien er niet gebouwd gaat worden is de verwachting dat dit aspect geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan oplevert.

5.6 Milieu

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de aanvraag beoordeeld op een aantal relevante milieuaspecten. De resultaten worden hieronder beknopt weergegeven.

Wet milieubeheer

Op de geplande horecaruimte is de Wet milieubeheer van toepassing. Er zal derhalve een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan moeten worden, vier weken voor aanvang van de bedrijfsactiviteiten. De melding moet elektronisch worden gedaan via <http://aim.vrom.nl>.

Geluid

Binnen de horecacategorie III is naast een restaurant ook een grand-café toegestaan. Een grand-café levert een hogere geluidbelasting op, in verband met het afspelen van versterkte muziek. Voor de exploitatie van een grand-café is dan ook een akoestisch onderzoek nodig om de geluidbelasting op de omgeving inzichtelijk te maken.

Aangezien de aanvraag specifiek ziet op de vestiging van een restaurant en niet op een grand-café, is in dit geval geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de omgevingsvergunning zal specifiek worden opgenomen dat slechts een restaurant is toegestaan en de exploitatie als grand-café op basis van deze aanvraag niet is toegestaan. Indien in de toekomst een grand-café gewenst zou zijn, dient dit middels een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning aan het college te worden voorgelegd.

Bij de melding op grond van het Activiteitenbesluit zal ook specifiek moeten worden vermeld dat de activiteit een restaurant betreft en geen grand-café.

Bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid

Deze milieuaspecten leveren geen belemmering voor het realiseren van het plan op.

Duurzaamheid

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo.

Conclusie

Door in de omgevingsvergunning op te nemen dat een grand-café niet is toegestaan, levert de

wijziging naar horeca categorie III geen bezwaren op.

De overige milieuaspecten leveren geen belemmeringen op. Geadviseerd wordt de DuBo Plus Richtlijn te hanteren. Vier weken voor aanvang van de bedrijfsactiviteiten dient een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan.

5.7 Stedenbouwkundige inpassing

Het pand ligt in het Mare park, dat de overgang vormt van Nieuw Leyden naar de binnenstad. De horecabestemming vergroot de verankering met de directe parkomgeving. Er zijn geen gevolgen voor zon- en daglichttoetreding en privacy van omliggende percelen.

De architectonische wijzigingen aan het pand, te weten: het verlagen van ramen aan de zuidgevel voor zicht van binnenuit naar buiten; het realiseren van een centrale deur en een kleine installatiebehuizing op het dak, komen de uitstraling en de toegankelijkheid van de horecafunctie ten goede.

Conclusie

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de vestiging van het restaurant met terras op de locatie Slachthuislaan 31.

5.8 Verkeer en vervoer

Parkeren

Het pand ligt in de schil rondom het centrum, binnen het invloedsgebied van station Leiden CS en heeft een oppervlakte van 312 m². De parkeervraag in de beoogde nieuwe situatie wordt daarmee:

$$312 \text{ m}^2 * (9.0 \text{ pp}/100 \text{ m}^2) = 28 \text{ pp.}$$

De parkeervraag van een informatiecentrum is gering. Aparte parkeernormen voor een informatiecentrum zijn niet bekend maar omdat het qua parkeer karakter dicht bij een showroom ligt wordt uitgegaan van die norm. De parkeervraag in de huidige situatie is daarmee:

$$312 \text{ m}^2 * (0.6 \text{ pp}/100 \text{ m}^2) = 2 \text{ pp.}$$

Het parkeertekort is dus 26 pp. Binnen de schil is een tekort aan parkeerplaatsen toelaatbaar onder de voorwaarde dat aangetoond kan worden dat de parkeervraag door de overige functies in het gebied kan worden opgevangen d.m.v. dubbelgebruik. Bij woningen en een restaurant is dit niet aanwezig. (de parkeervraag op avonden en in weekenden zijn de drukste perioden).

Uit de aangeleverde parkeerbalans (Bijlage 5) blijkt dat er overschot is van 19 parkeerplaatsen binnen het totale plangebied van Nieuw Leyden (23 parkeerplaatsen over aan de westzijde van het plangebied maar een tekort van 4 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied)

Daarmee is er een tekort op de parkeerbalans voor onderhavig plan van 7 parkeerplaatsen.

Er is nog voldoende mogelijkheid om extra openbare parkeerplaatsen (ten minste 7, bij voorkeur meer) aan te leggen bij de hoogbouw. Daarmee zijn er in de omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de parkeervraag te voorzien.

Ontsluiting

De aanwezige infrastructuur is toereikend om de eventuele extra verkeersbewegingen af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling levert geen problemen op ten aanzien van doorstroming of verkeersveiligheid.

5.9 Water

Wat betreft het wateraspect dient gekeken te worden naar het effect van de aanleg van een terras in de groenvoorziening. In het bestemmingsplan is in artikel 13 lid 3 opgenomen dat bij een totale vergroting van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande toestand van meer dan 100 m² extra oppervlaktewater ter compensatie moet worden gerealiseerd.

Het terras wordt echter niet groter dan 100 m², watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan een project of een bouwplan zijn drie gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk:

- de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied (art. 6.2.4, lid h Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid l Bro), ten behoeve van mogelijke planschade;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d (art. 6.2.4, lid g Bro), ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe woningen op het gemeentelijke rioolnetwerk en andere nutsvoorzieningen.

Voor de verantwoording van de bovenstaande gemeentelijke exploitatiebijdragen is het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst bij het onderhavige bouwplan niet noodzakelijk, omdat:

- de gemaakte kosten in het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals deze ruimtelijke onderbouwing, worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening.
- de mogelijke planschadekosten worden verhaald op de ontwikkelaar op basis van een getekende planschadeovereenkomst.
- de gemeentelijke kosten voor het eventueel aansluiten van rioolverbindingen zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening. Deze zullen worden verhaald op het moment dat een aanvraag om aansluiting wordt gedaan.

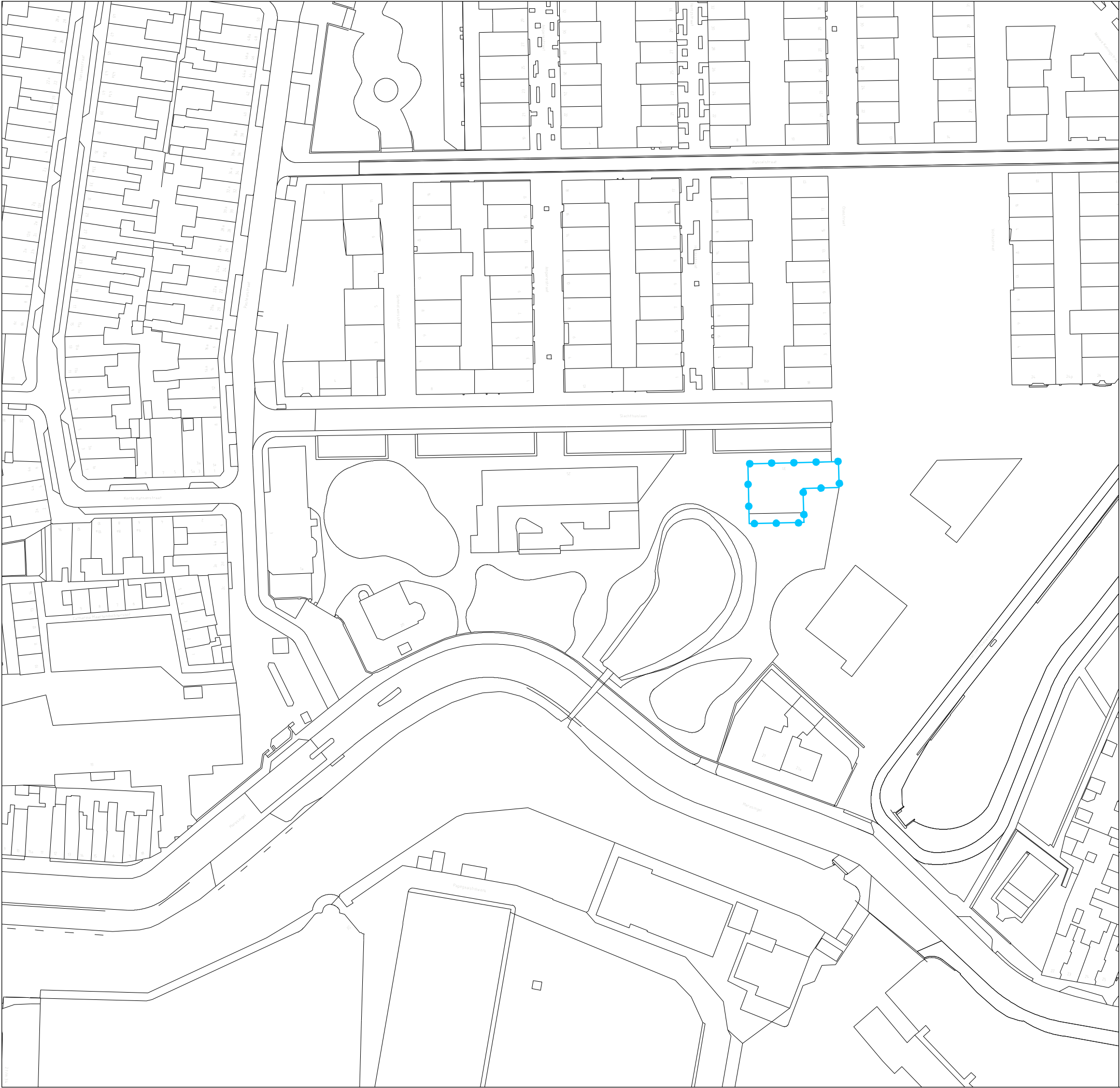
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals in paragraaf 3.3.1 uiteengezet is, bestaat tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit (en deze ruimtelijke onderbouwing) voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Wanneer zienswijzen worden ingediend zal het college deze mee moeten wegen in haar besluit tot al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED

 grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

 o_NL.IMRO.0546.PB00084.dwg



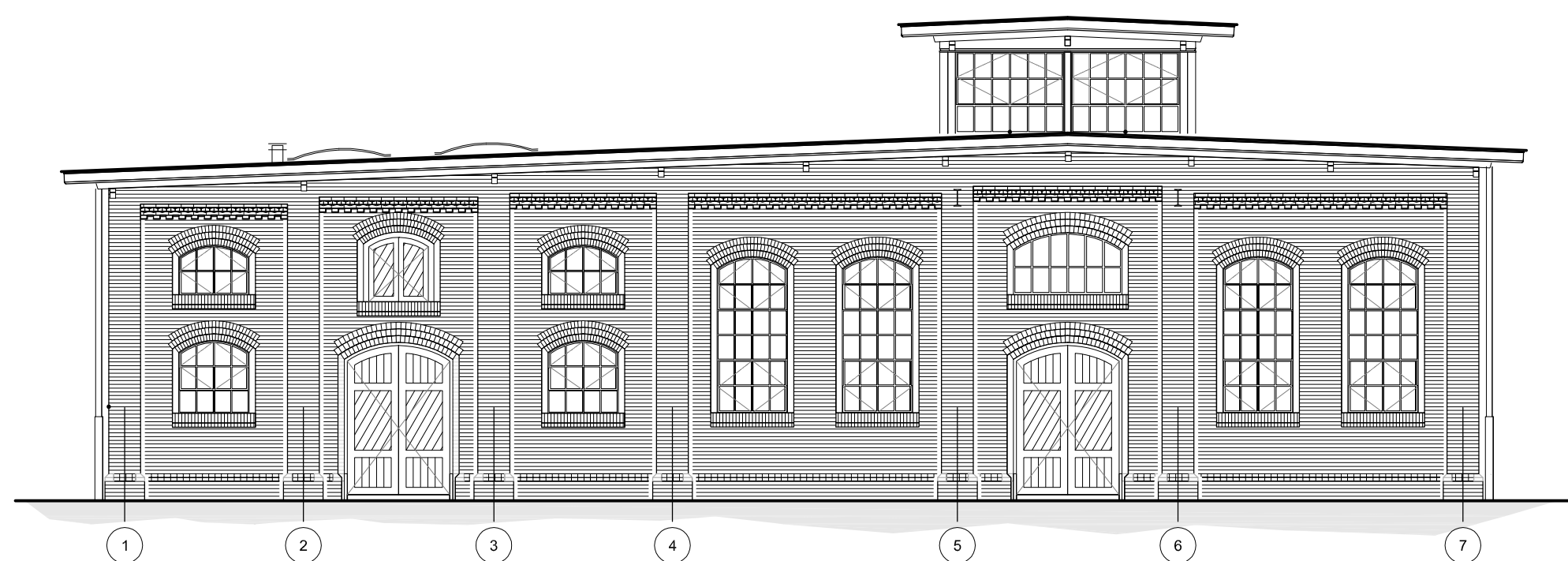
Omgevingsvergunning

Slachthuisstraat 31

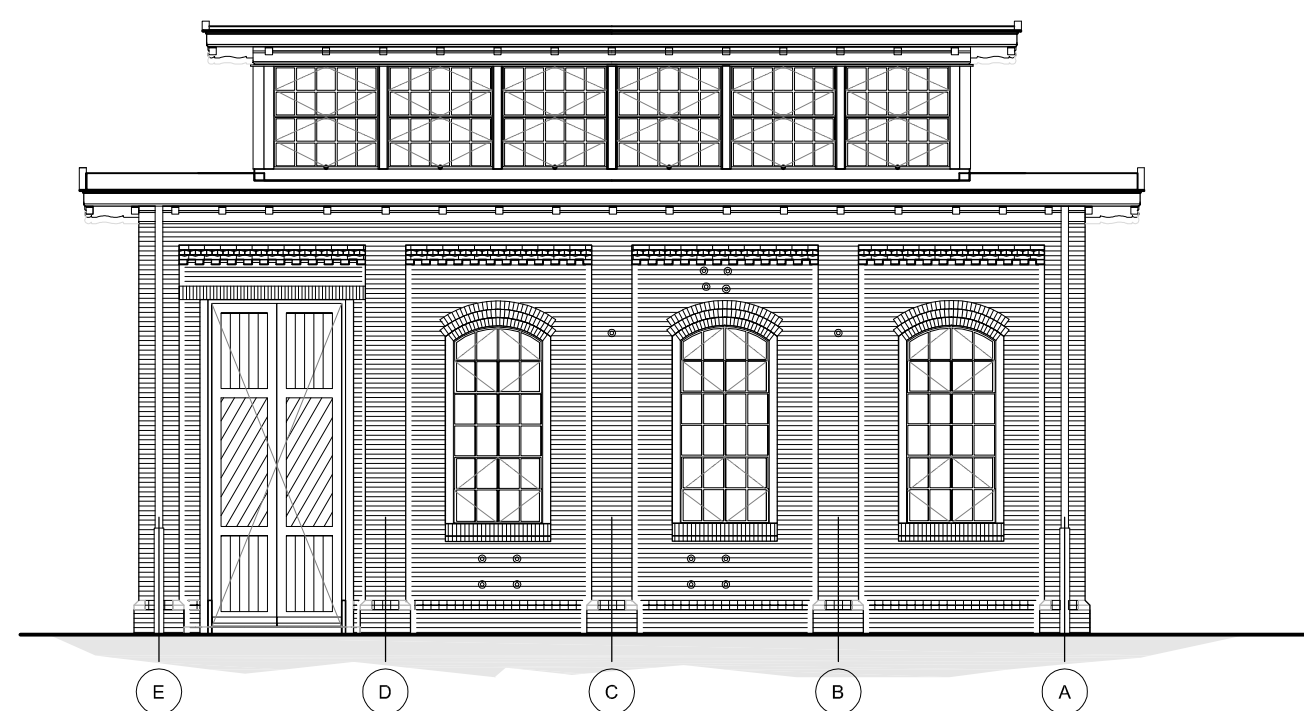
Status	IDN.IMRO		
ontwerp	NL.IMRO.0546.PB00084-0201		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
05-03-2013	1:1.000	A3	1 van 1
Archiefnummer pdf-versie			
GE-13.041			

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Bijlage 2 Plattegronden en gevels bestaand



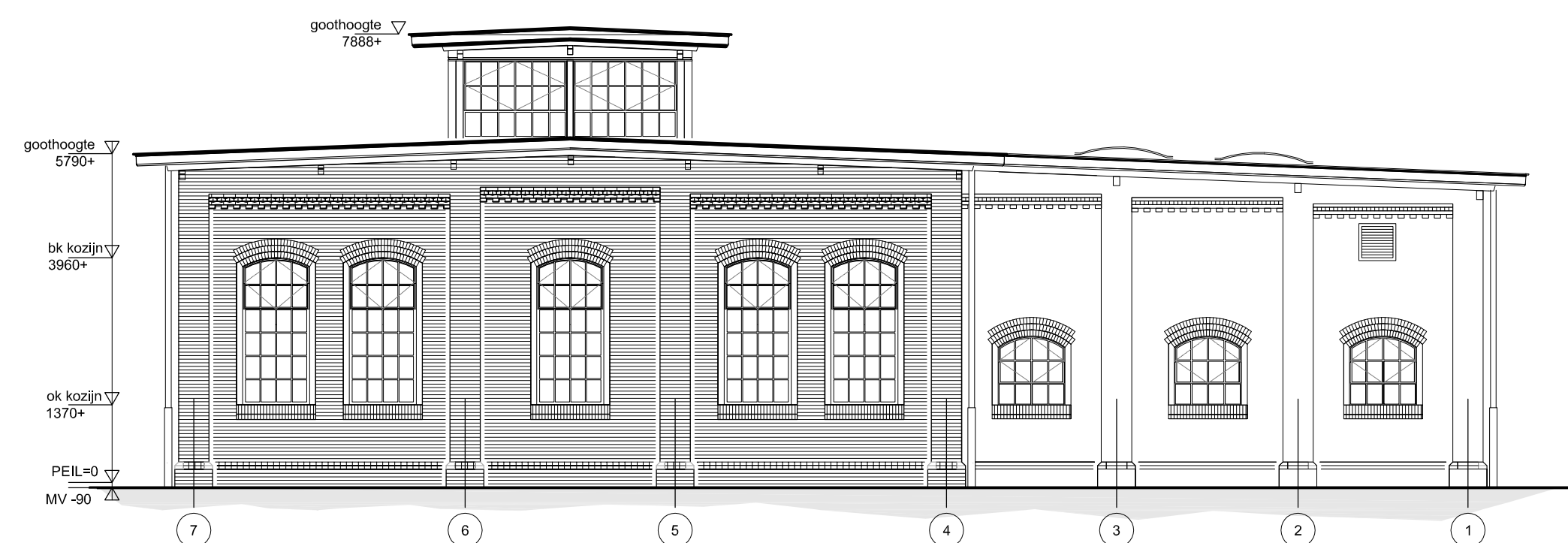
NOORDGEVEL



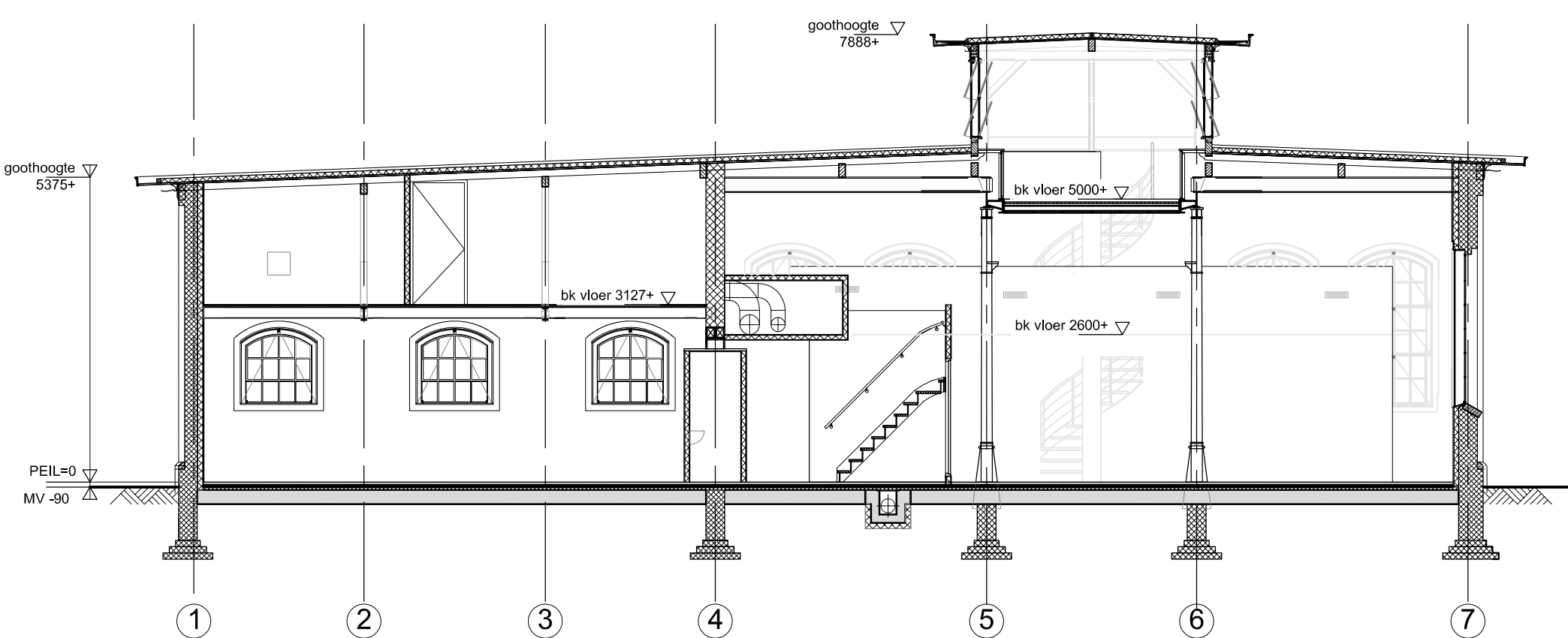
WESTGEVEL



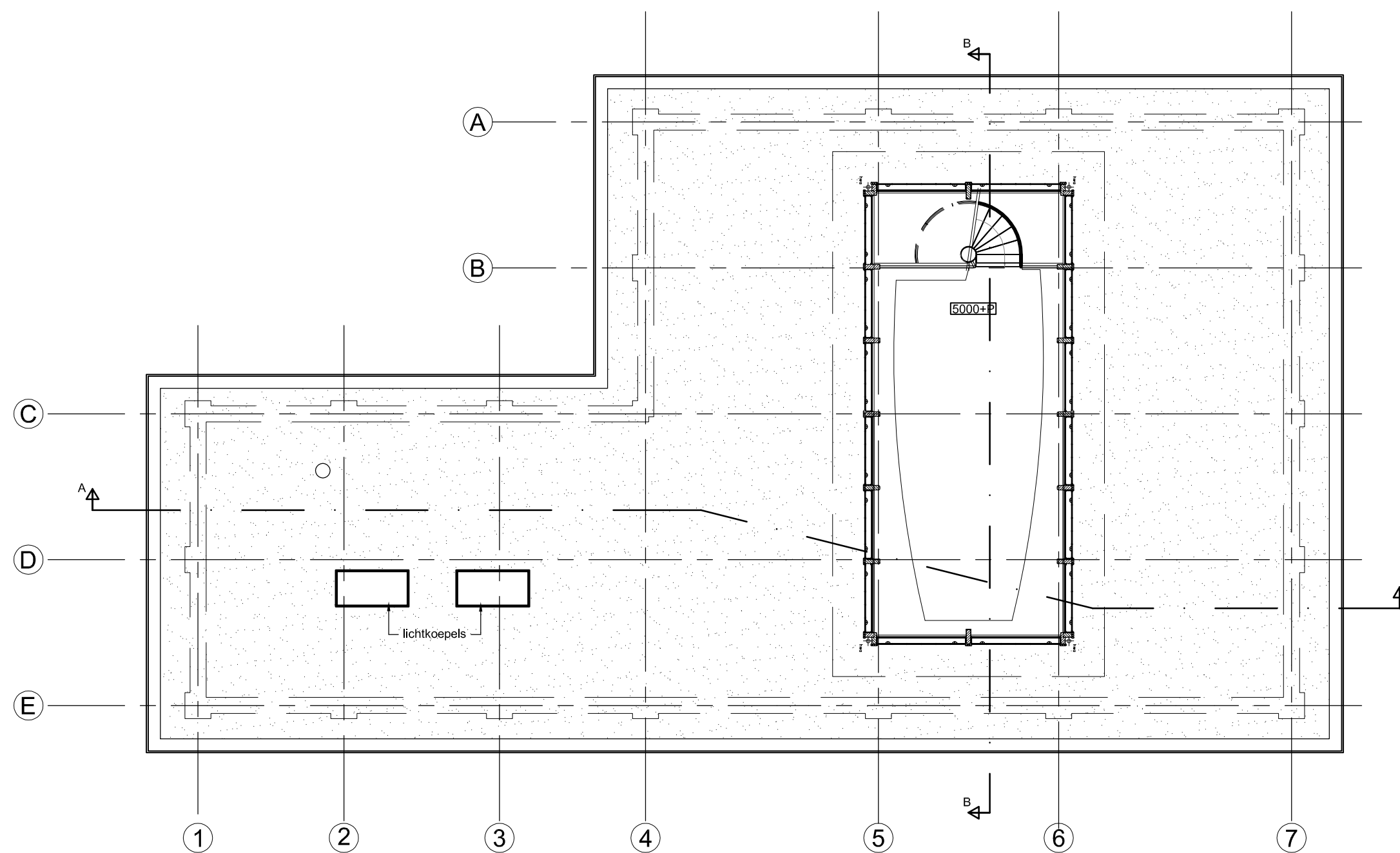
OOSTGEVEL



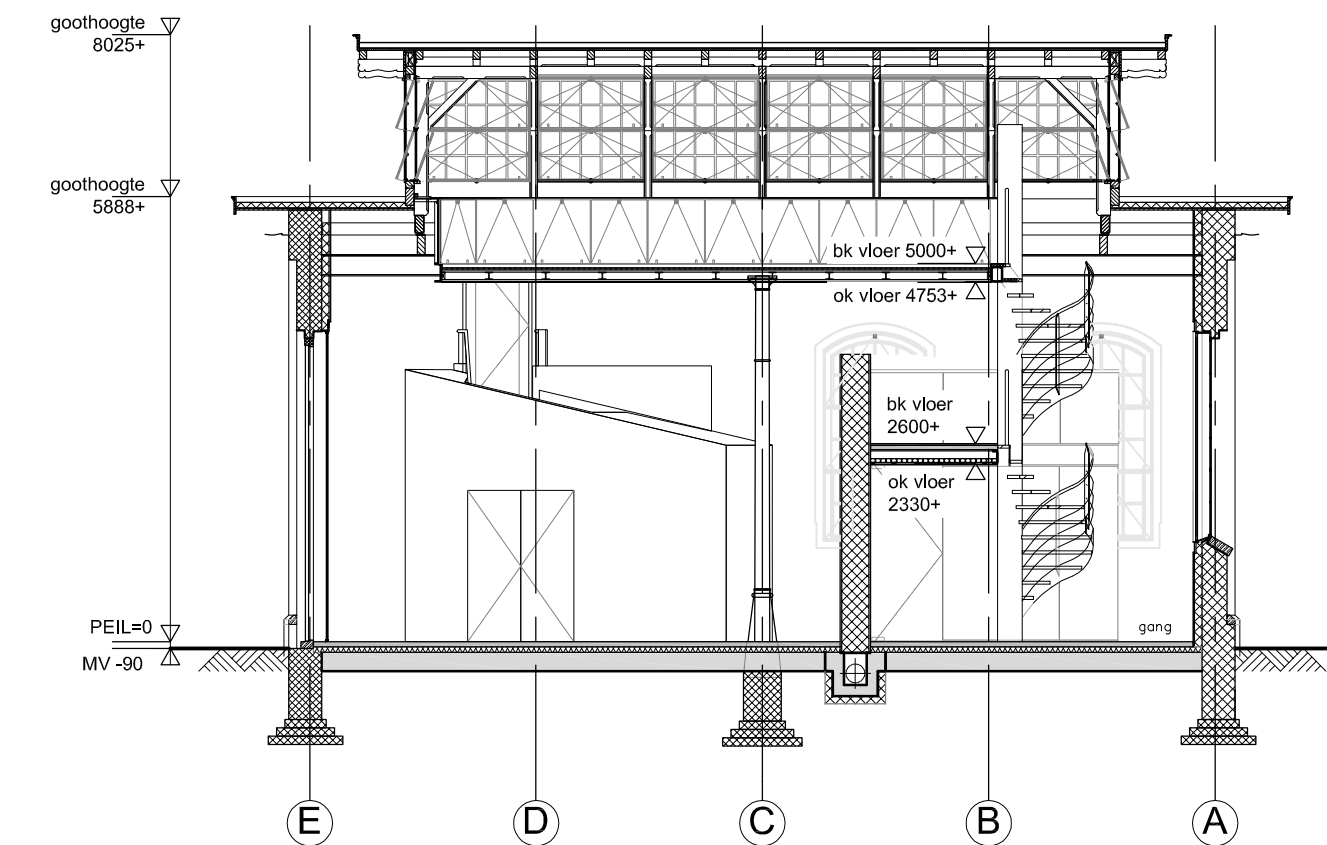
ZUIDGEVEL



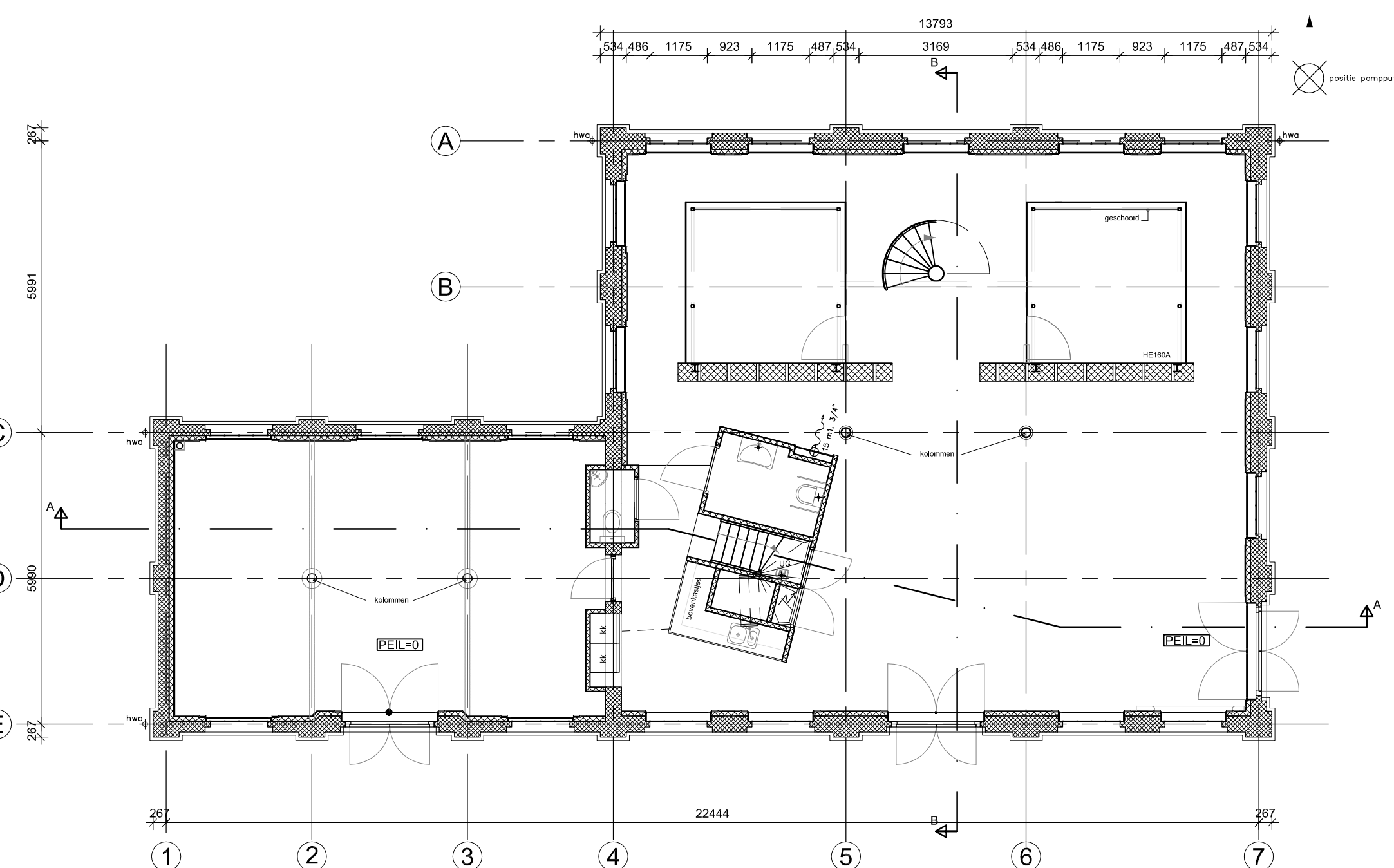
DOORSNEDE A - A



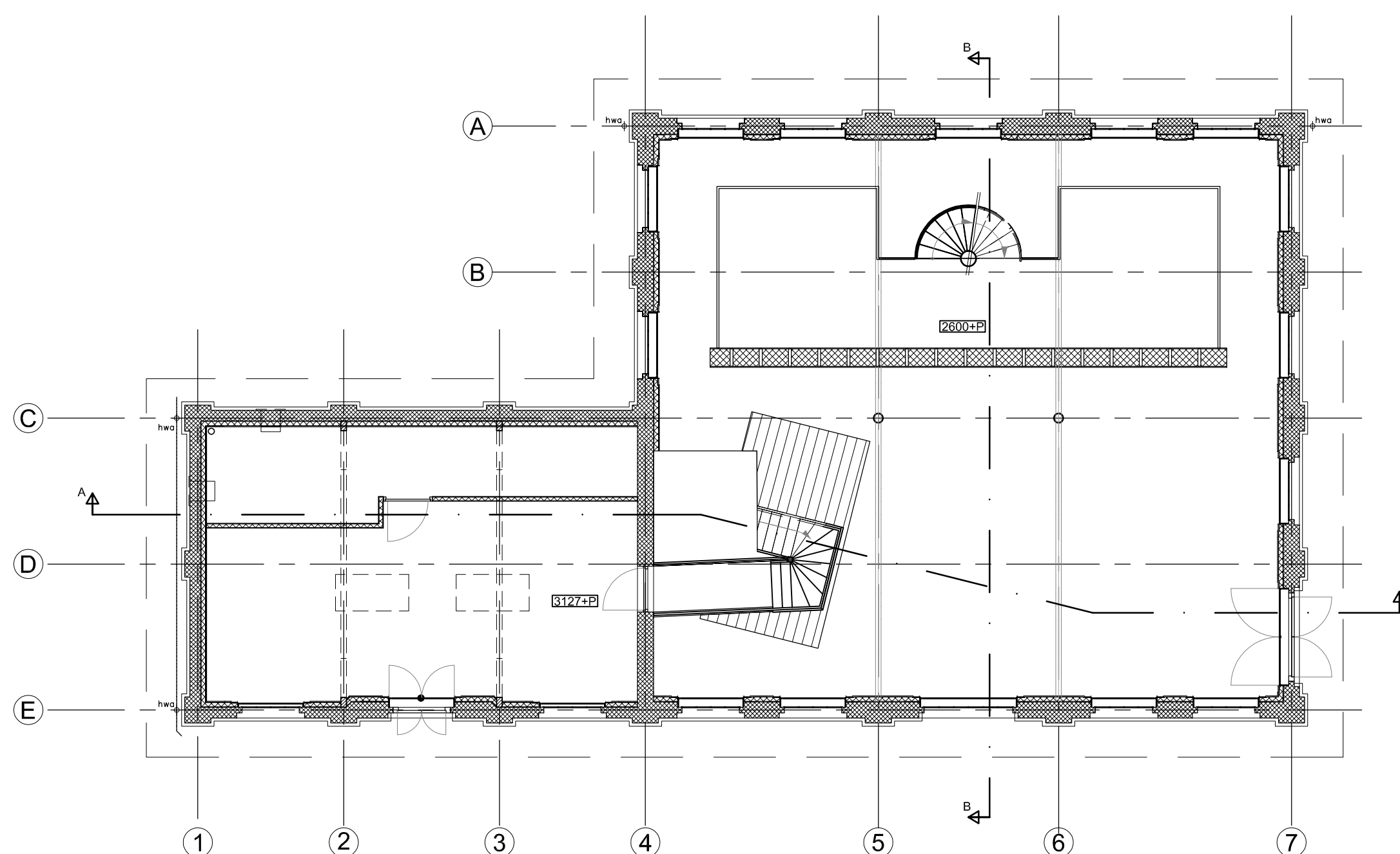
TWEEDE VERDIEPING



DOORSNEDE B - B



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



SITUATIE 1:1000

GVBarchitecten

Project: VERBOUW SLACHTHUISLAAN 31
Adres: SLACHTHUISLAAN 31
Plaats: 2316DE / LEIDEN
Opdracht: OUWERKERK VASTGOED B.V.

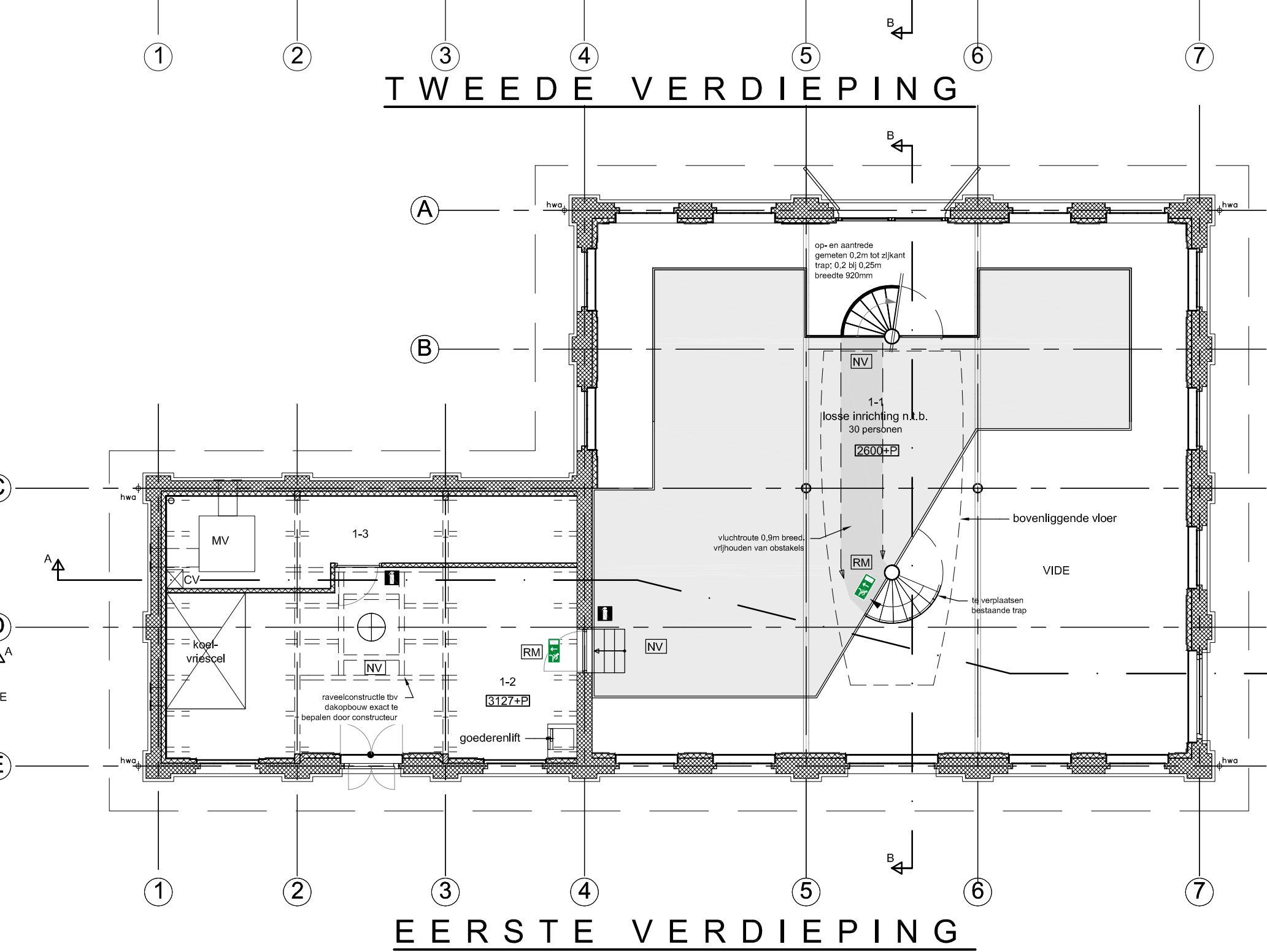
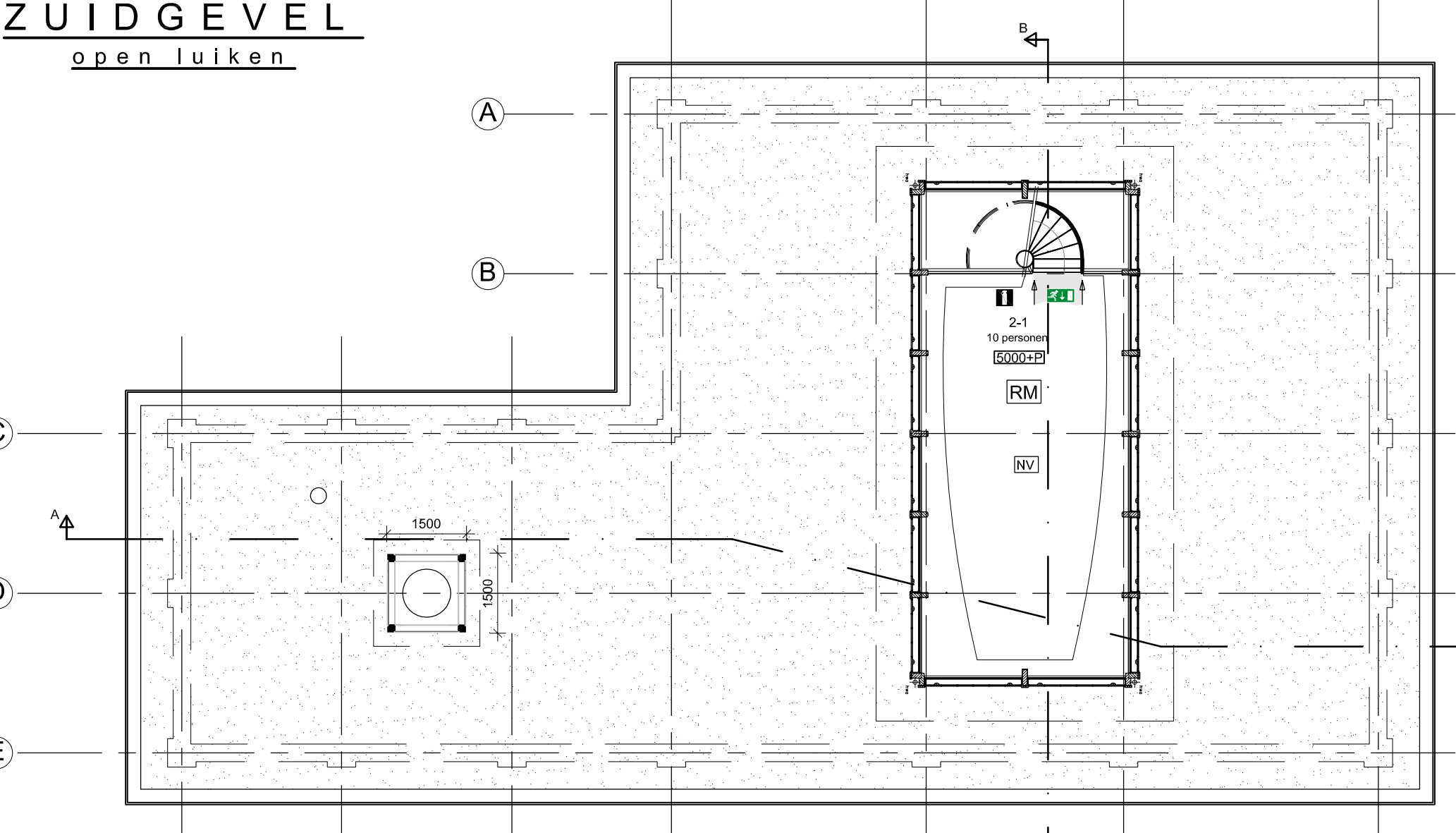
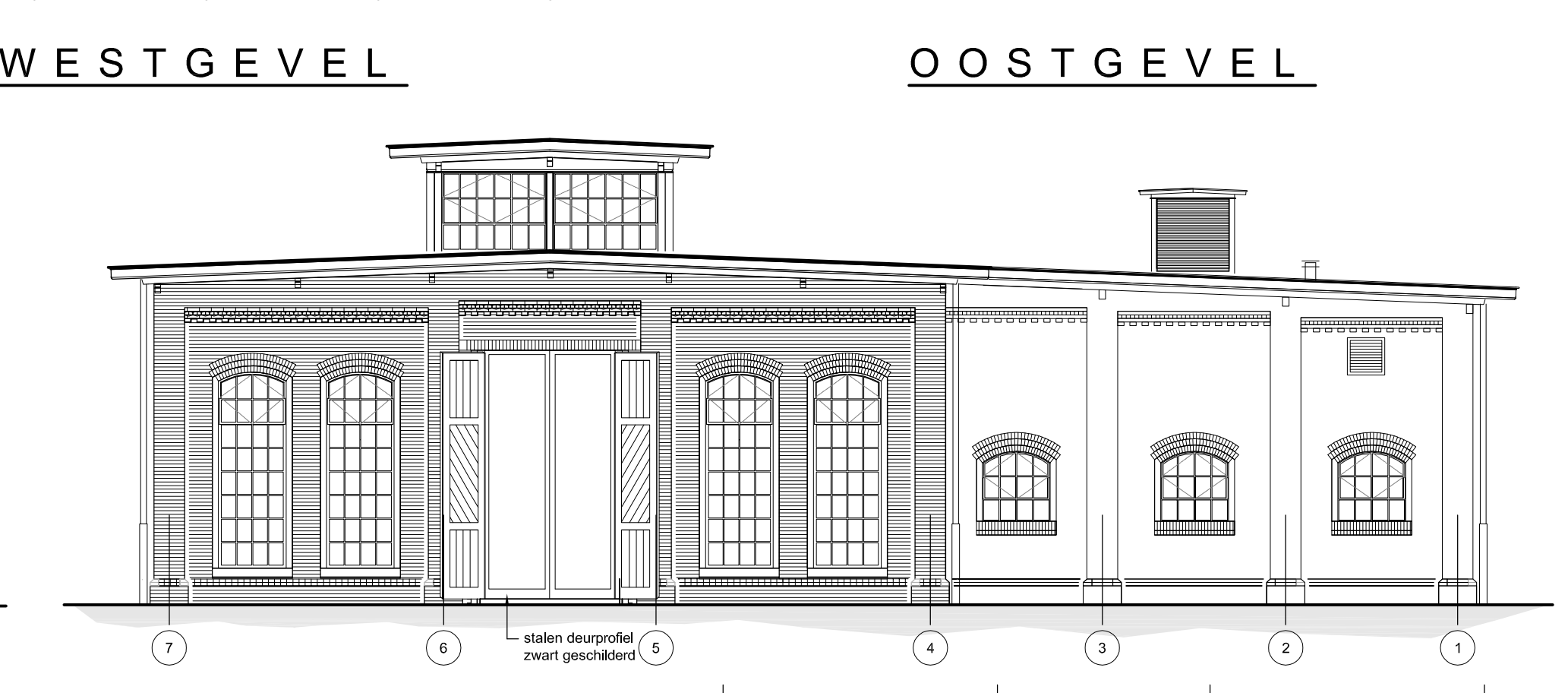
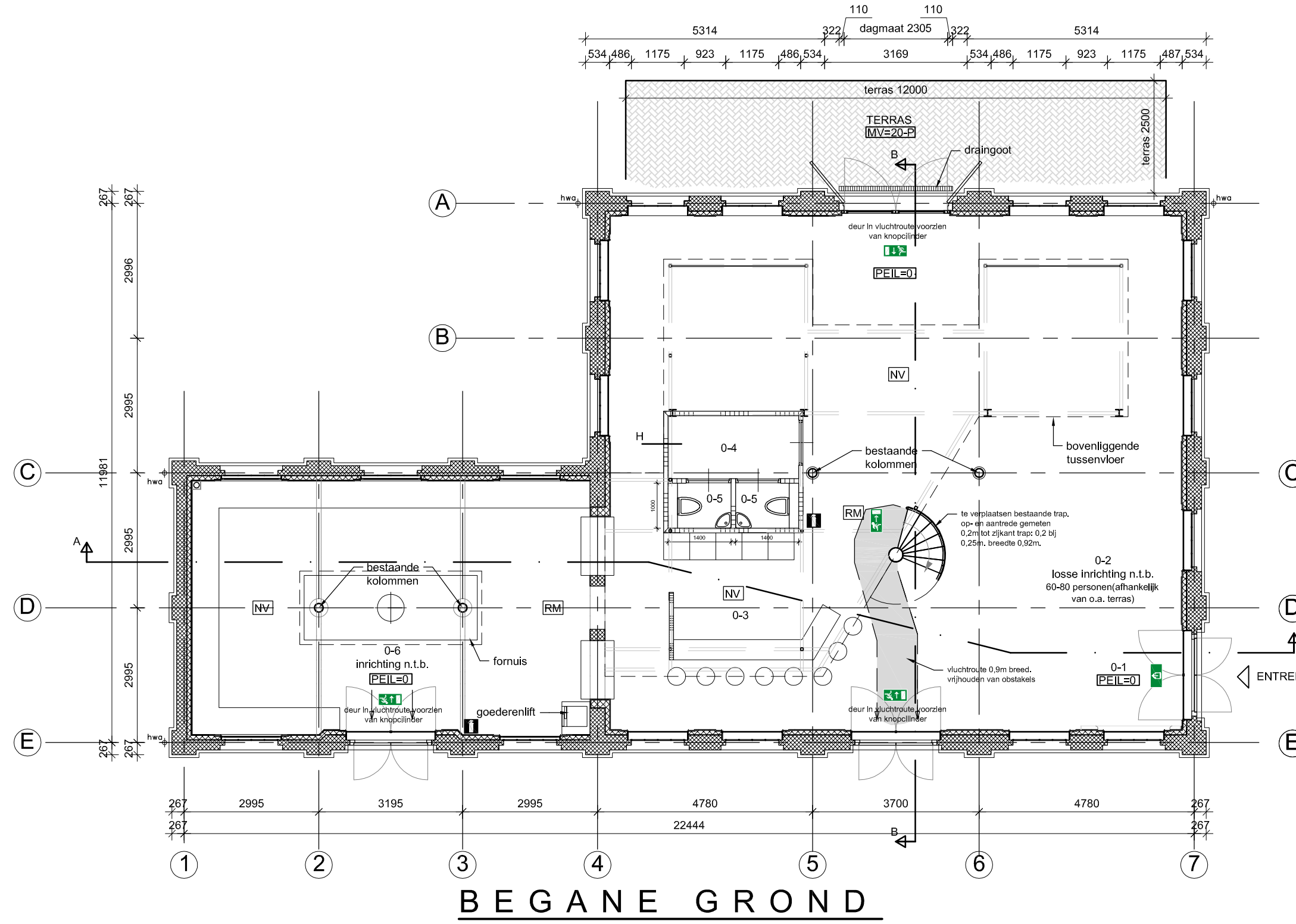
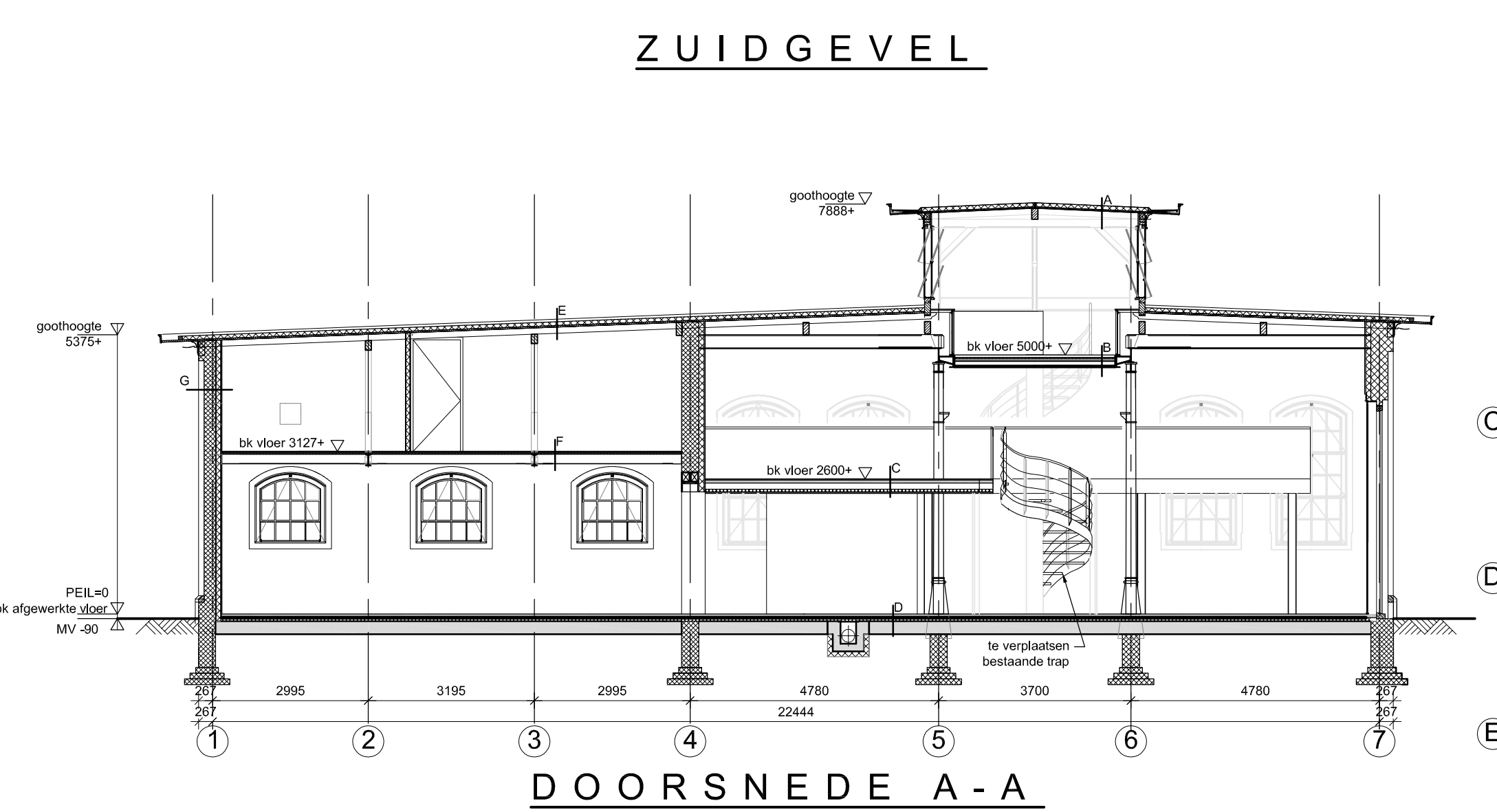
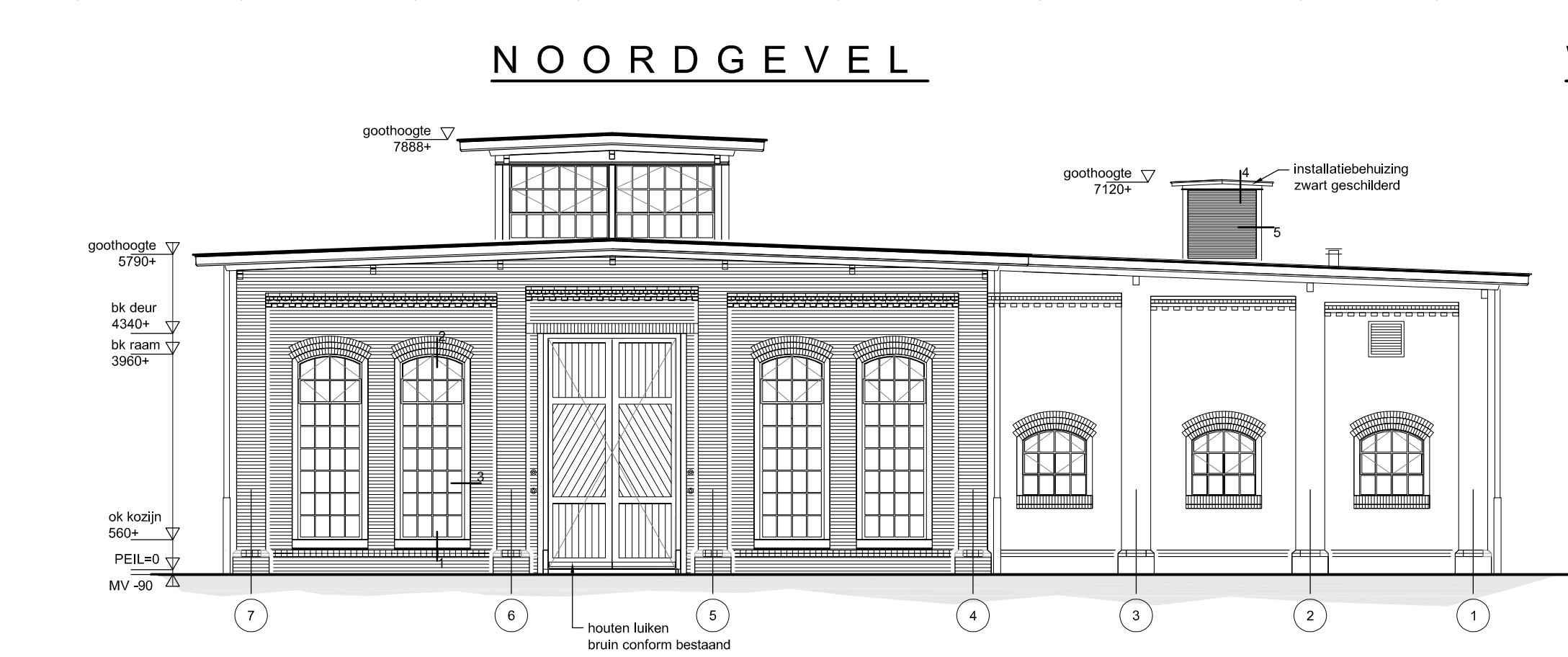
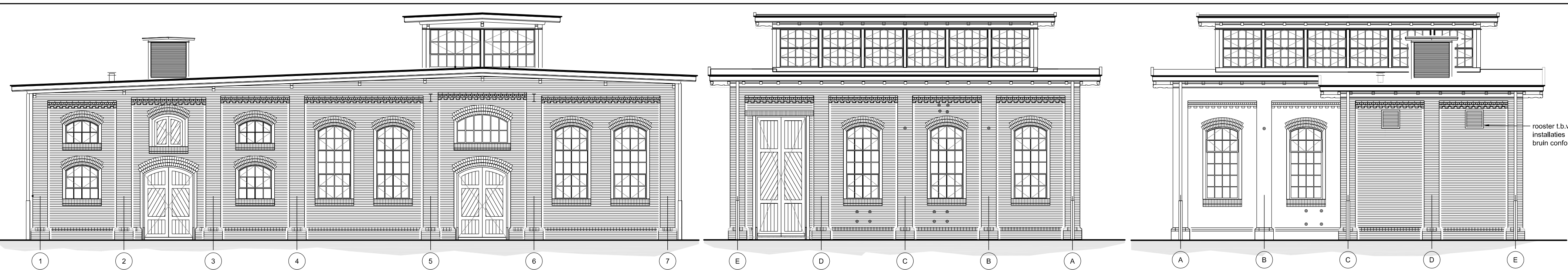
Formaat: A1
Schaal: 1:100 / 1:1000
Datum / tekenaar: 11-09-2012 KW
Datum / controle: 06-09-2012 JM
Wijziging / tekenaar:

Fase: FEITELIJKE TOESTAND
Omschrijving: PLATTEGRONDEN
AANZICHTEN EN DOORSNEDEN

Projectnr: 2012-1290
Fasecode: Bladnummer:

BT - 01

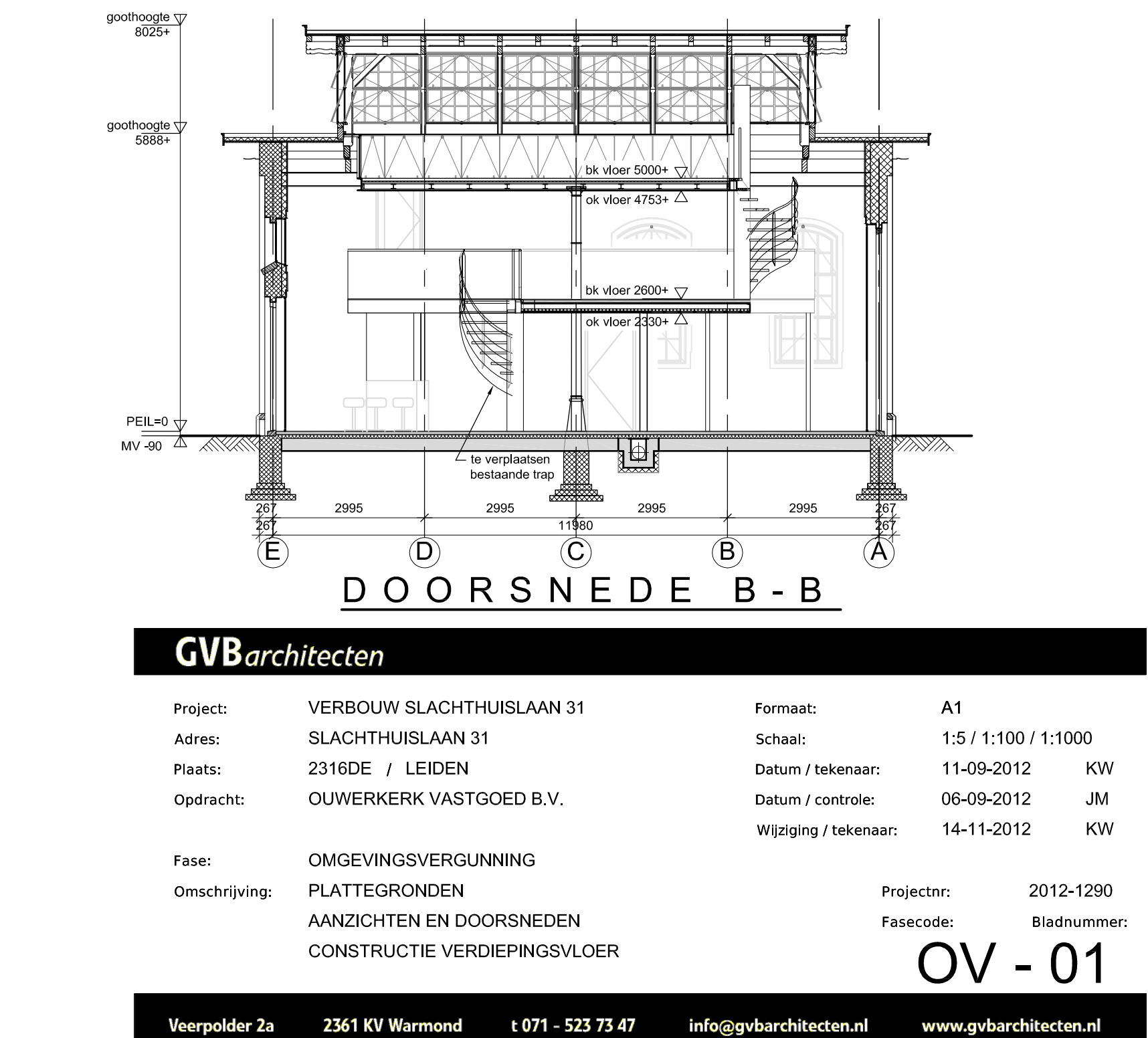
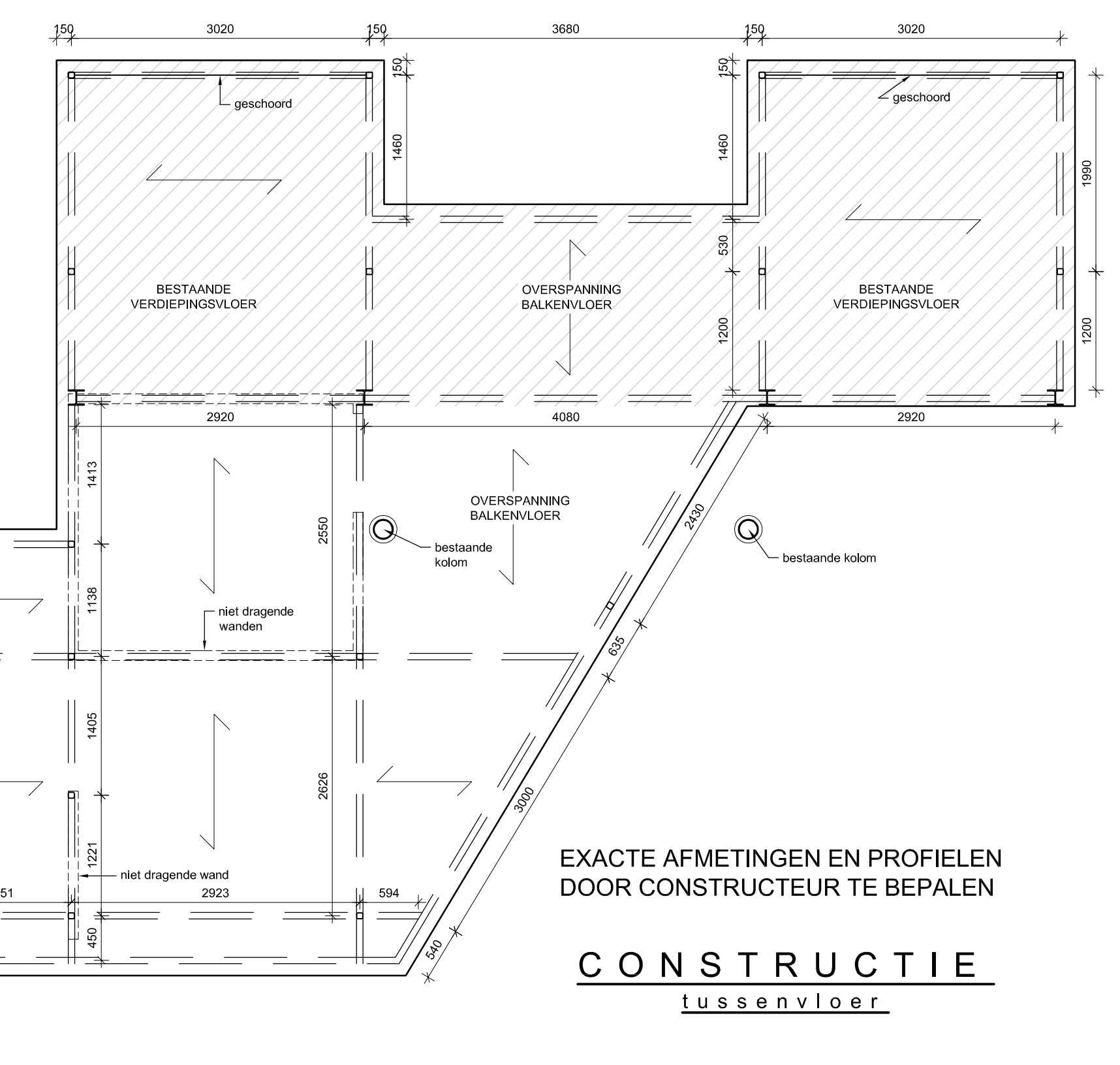
Bijlage 3 Plattegronden en gevels nieuw



</

DAKPAKKET A BESTAAND	VLOERPAKKET B BESTAAND	DAKPAKKET E BESTAAND	WANDPAKKET G BESTAAND
bitumen dakbedekking isolatie 75mm dampremmende laag dakbeschot gordingen 95x120mm	vloerafwerking marmoleum dekvlies 60mm ind vloerverwarming waterkerende laag isolatie 25mm vloerbeschot 22mm stalen liggers HEA100 / HEB120 rachels 24x54mm multiplex 10mm	bitumen dakbedekking isolatie 75mm dampremmende laag dakbeschot houten balklaag	metalselwerk c.a. 220mm luchtsponw 10mm metal stut voorzetwand isolatie 100mm dampremmende folie gips 12mm stucwerk

VLOERPAKKET C BESTAAND	VLOERPAKKET D BESTAAND	WANDPAKKET H NIEUW
vloerafwerking marmoleum dekvlies 60mm ind vloerverwarming waterkerende laag vloerbeschot 22mm houten balklaag tussen balklaag isolatie 50mm stalen liggers UNP 160 / IPE160 rachels 24x54mm multiplex	vloerafwerking ntb dekvlies ind vloerverwarming 70mm isolatie 70mm gewapende c.a. betonvloer 250mm	stucwerk gipsplaat 12mm multiplex 10mm stijl- en regelwerk 95x75mm hoh 400 isolatie 95mm gipsplaat 12mm tegels



GVBarchitecten

Project: VERBOUW SLACHTHUISLAAN 31

Adres: SLACHTHUISLAAN 31

Plaats: 2316DE / LEIDEN

Opdracht: OUWERKERK VASTGOED B.V.

Fase: OMGEVINGSVERGUNNING

Onschrijving: PLATTEGRONDEN

AANZICHTEN EN DOORSNEDEN

CONSTRUCTIE VERDIEPINGSVLOER

Formaat: A1

Schaal: 1:5 / 1:100 / 1:1000

Datum / tekenaar: 11-09-2012 KW

Datum / controle: 06-09-2012 JM

Wijziging / tekenaar: 14-11-2012 KW

Projectnr: 2012-1290

Fasecode: Bladnummer:

OV - 01

Veerpolder 2a 2361 KV Warmond t 071 - 523 73 47 info@gvbarchitecten.nl www.gvbarchitecten.nl

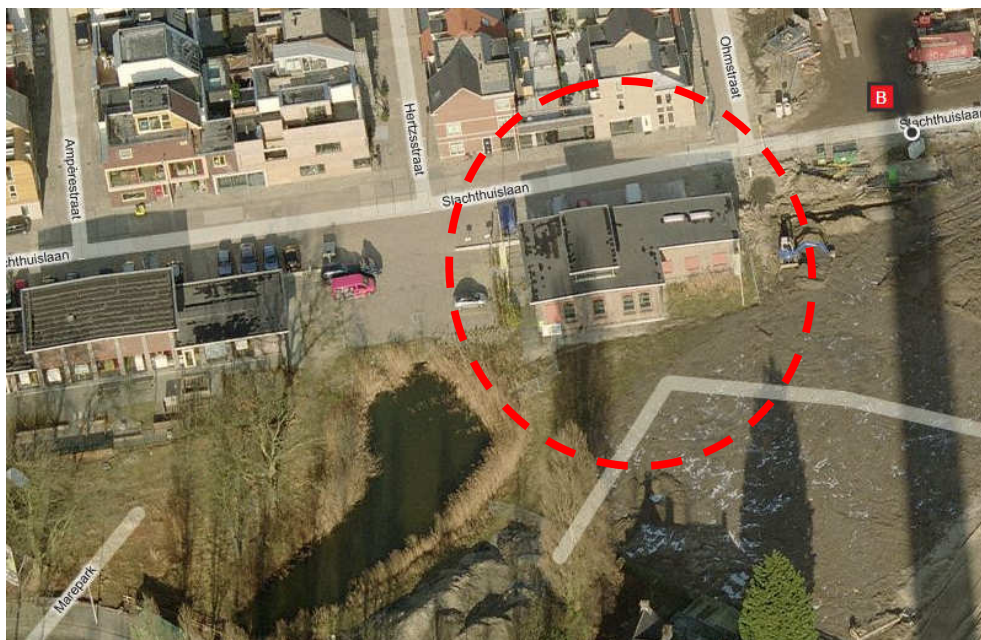
Bijlage 4 Fotoreportage

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden

Datum :27 juli 2012
Projectnummer :2012-1290



AFBEELDING 1 Luchtfoto [internet Bing Maps]



AFBEELDING 2 Luchtfoto [internet Bing Maps]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 3 De huidige entree aan de westgevel. De nieuwe pui aan de zuidgevel wordt een afgeleide van deze pui. [foto GVBarchitecten 2012]



AFBEELDING 4 Hier afgebeeld de bestaande zuidgevel. In deze gevel komt de nieuwe pui en worden de kozijnen verlaagd. [foto GVBarchitecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 5 De lantaarn. De installatiebehuizing zal dezelfde uitstraling krijgen.
[foto GVBarchitecten 2012]



AFBEELDING 6 De bestaande oostgevel. [foto GVBarchitecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 7 De bestaande noordgevel. [foto GVBarchitecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 8 De bestaande entree uitvergroet. [foto GVB architecten 2012]



AFBEELDING 9 Smeetijzeren kozijn uitvergroot. Aan de zuidzijde zullen vier kozijnen met exact 2 extra ruiten worden verlaagd. [foto GVB architecten 2012]

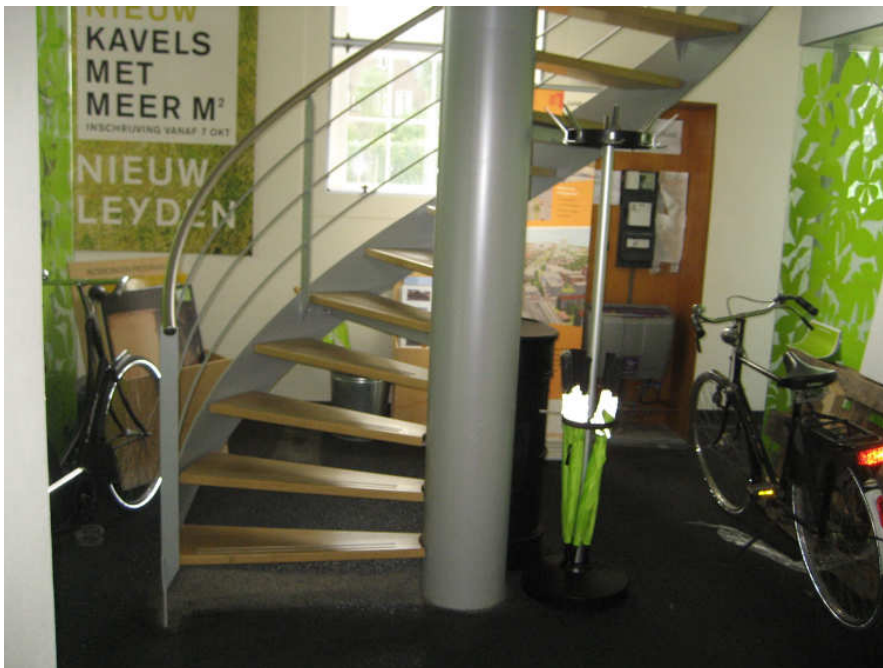


AFBEELDING 10 De bestaande toegangsdeuren van binnen uit. [foto GVB architecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 11 Verlaagde vloer van de tweede verdieping. [foto GVB architecten 2012]



AFBEELDING 12 De zuidgevel van binnenuit. T.p.v. het raam komt de nieuwe pui. De trap naar de 1^e verdieping wordt verplaatst. [foto GVB architecten 2012]

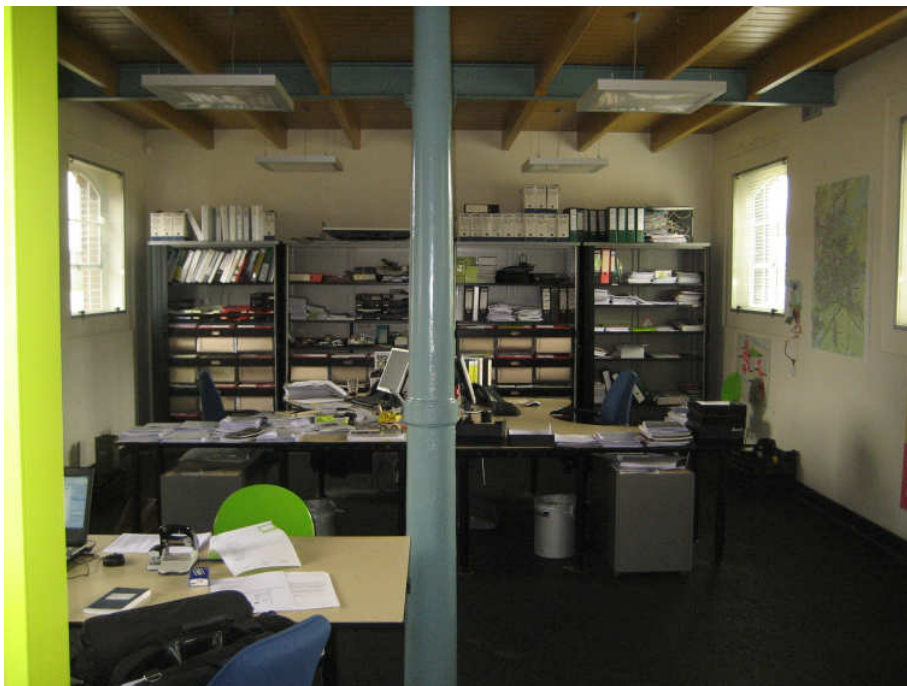


AFBEELDING 13 Te zien zijn de ramen die verlaagd zullen worden. Uitgaande van een zittende positie is het nu niet mogelijk fatsoenlijk naar buiten te kijken. Tevens is de 1^e verdiepingvloer te zien, welke los staat van de gevel. [foto GVB architecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 14 De bestaande tussenverdieping en onderkant 2^e verdieping. De vloerhoogtes blijven in het nieuwe plan gehandhaafd. [foto GVB architecten 2012]



AFBEELDING 15 De getoonde ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoorruimte. Hier zal in het nieuwe plan de keuken gestationeerd worden. [foto GVB architecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 16 De bestaande installatieruimte [foto GVB architecten 2012]



AFBEELDING 17 De kantoorruimte op de 1^e verdieping [foto GVB architecten 2012]

Documentatie foto's Slachthuislaan 31 Leiden



AFBEELDING 18 De lantaarn / 2^e verdieping [foto GVB architecten 2012]

Bijlage 5 Parkeerbilans Nieuw Leyden december 2012

Parkeerbilans Nw. Leyden, dd. 1 dec. 2012

Nieuw Leyden west		aantal pp bij norm 1,9	gebouwd gerealiseerd (ca. 1.67 pw)
veld	woningen		
11	9	17	3
12	8	15	4
13	7	13	4
14	2	4	2
15	0	0	0
16	9	17	18
17	20	26	34
18	20	26	34
19	20	26	34
20	8	15	4
21	9	17	0
22	18	34	34
23	18	34	35
24	20	26	34
25	18	34	34
26	17	32	34
27	4	8	0
43	8	15	9
44	8	15	9
	223	376	326

vervallen bestaand	
Marepark e.o.	35
Musschenbroekstraat	12
Pasteurstraat (M Curie - Lhoekstr)	9
Pasteurstraat (Lhoekstr - Khansenstr 43/44 exrta	21
Pasteurstraat (Khansenstr - CathMD)	2
Cath. Maarten Dochterhof (= deels K	13
Koningstraat = overloop	0
	92
te realiseren west:	
Overschot / Tekort	

Opmerkingen:

- hoogbouw niet meegenomen, aparte sheet
- Daendelstraat niet meegenomen, zit in hoogbouw
- Musschenbroekstraat niet meegenomen, zit in hoogbouw
- parkeerplaatsen overzijde marnixstraat niet meegenomen.

Alexander
juni 2012

--	--

resteert te realiseren op maaiveld	
14	
11	
9	
2	
0	
-1	
-8	portaal
-8	portaal
-8	portaal
11	
17	
0	
-1	
-8	portaal
0	
-2	
8	
6	
6	
50	

--	--

openbaar gerealiseerd in plan	
80	(Marepark)
12	(flemingstraat)
24	(koningstraat)
39	(pasteurstraat)
10	
165	Totaal

142	vervallen + opgave
23	over

Nieuw Leyden oost	
veld	woningen
28	1
29	10
30	20
31	7
32	2
33	18
34	0
35	18
36	9
37	2
38	11
39	0
40	0
41	9
42	10
Bok 7	42
	159

--	--

vervallen bestaand
Marnixstraat
Amaliastraat
Joan Willem Friso
Molenstraat

te realiseren west: Compensatie veld 38
extra parkeerplaatsen marnixstraat bij blok Overschot / Tekort

--

	pp bij norm 1,9	gebouwd gerealiseerd ca. 1,67pp/w	realiseren maaiveld	
+gemiva	2	0	2	
	13	16	-3	portaal
	26	40	-14	portaal
	13	0	13	
	4	0	4	
	23	33	-10	portaal
	0	0	0	
	34	34	0	
	17	20	-3	
	4	1	3	
	21	16	5	
	0	0	0	
	0	0	0	
	17	1	16	
	19	36	-17	
sociaal	55	16	39	portaal
	248	213	35	

		openbaar gerealiseerd in plan	
30		44	Marnixstraat
0			
0			
0			
30		44	Totaal
30 - 4		65	vervallen + opgave
		-5	
7 en marnixstraat		22	
		-4	Tekort

