

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

adres:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

postcode en woonplaats:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ingekomen op:

27-07-2012

geregistreerd onder nummer

Wabo 121407 / 515145 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project "het verbouwen van het voormalig informatiecentrum tot restaurant met terras", plaatselijk bekend Slachthuislaan 31. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 08-08-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat uit activiteiten bestaat die op grond van de artikelen 2.10 tot en met 2.20a van de Wabo moeten worden geweigerd. Op uw verzoek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.21 van de Wabo zijn activiteiten waarvoor de vergunning niet hoeft te worden geweigerd, vergund.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21-03-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / 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.

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 “Leiden Noord, 1e herziening” van kracht en geldt de bestemming “Gemengde doeleinden, met aanduiding horeca”.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De aanvraag betreft het verbouwen van het voormalig informatiecentrum tot een restaurant met terras. Op grond artikel 8, lid 2, sub e van de planvoorschriften van het bestemmingsplan is op deze locatie uitsluitend horeca tot en met categorie II toegestaan, terwijl het plan betrekking heeft op het realiseren van een restaurant dat valt onder horeca categorie III.
- Het aangevraagde terras wordt gesitueerd binnen de bestemming Groenvoorzieningen. In artikel 13, lid 1, sub a van de planvoorschriften is bepaald dat 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.

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 er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De aanvraag ziet specifiek op de vestiging van een restaurant dat valt onder horeca categorie III van het bestemmingsplan. Binnen deze categorie valt ook een grand-café. In verband met de hogere geluidsbelasting die daardoor kan worden veroorzaakt wijzen wij erop dat op grond van deze vergunning een grand-café niet is toegestaan. Indien in de toekomst een grand-café gewenst zou zijn, dan dient dit middels een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning aan het college te worden voorgelegd.

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.

Door de gemeenteraad is op 26 april 2005, op grond van artikel 12, lid 2 van de Woningwet, besloten dat dit gebied welstandsvrij is zodat deze aanvraag omgevingsvergunning, in het kader van redelijke eisen van welstand, niet aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) behoeft te worden voorgelegd.

ten aanzien van het monument

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Monumentenverordening 2008 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 (WML). Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 07-11-2012 aan.

Toetsingskader: Monumentenverordening, Welstandsnota Leiden 2010
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie. Gebied 03D Nieuw Leyden welstandsvrij.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. De commissie merkt onder meer het volgende op:
Er lijken onvoldoende ruimten in het ontwerp opgenomen voor bijvoorbeeld fust, voorraad en afvalcontainers. Aanbevolen wordt deze ruimten in het ontwerp op te nemen. Het buiten plaatsen van deze onderdelen is niet akkoord. De installatieruimte op het dak lijkt klein. Om te voorkomen dat er later extra installaties bijgeplaatst moeten worden, adviseert de commissie goed na te gaan of de installatieruimte voldoende is. Met betrekking tot het uitbreiden van de ramen naar beneden toe adviseert de commissie de bestaande ramen te handhaven en alleen voor de uitbreiding nieuwe ramen toe te passen, toegevoegd aan het bestaande raam. De terrassen met eventuele afscheidingen en verlaging grondpeil, vormen geen onderdeel van deze aanvraag. Hiervoor dient apart een vergunning aangevraagd te worden. Mocht het plan naar aanleiding van dit advies wijzigen, dan wordt de aanvrager verzocht het plan opnieuw voor te leggen aan de welstands- en monumentencommissie.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat:

- met het vervangen van het enkel glas door dun dubbel glas er geen historisch glas verloren gaat en dat het dubbel glas binnen de bestaande detaillering past;

- de wijzigingen aan de monumentale onderdelen, welke voortkomen uit het nieuwe gebruik van het gebouw, als passend bij het gebouw en nieuwe functie gezien kunnen worden;
- indien het plan wordt gewijzigd dient dit via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd;
- met betrekking tot het uitbreiden van de ramen naar beneden toe, de bestaande ramen gehandhaafd en voor de uitbreiding nieuwe ramen toegevoegd dienen te worden aan het bestaande raam. Dat de uitwerking via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College dient te worden voorgelegd en dat dit als voorwaarde in het besluit is opgenomen;
- de voorzieningen voor een terras, zoals windschermen en het eventueel verlagen van het maaiveld maken geen onderdeel uit van deze aanvraag. Hiervoor dient apart een vergunning aangevraagd te worden.

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 Monumentenverordening 2008 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het verbouwen van het voormalig informatiecentrum tot restaurant met terras”, plaatselijk bekend Slachthuislaan 31. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - De uitwerking van het uitbreiden van de ramen naar beneden toe dienen via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College te worden voorgelegd.
 - Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Monumenten & Archeologie (071-516 5791) daarvan in kennis te worden gesteld.

- U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Vergunningen en Subsidies dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructie- tekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig te zijn. De volgende gegevens moeten ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket worden ingediend:
 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Slachthuislaan 31.

bijgevoegde documenten

- De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:
- aanvraagformulier: 515145_1343376919852_papierenformulier.pdf.
- 515145_1343295279935_begeleidend_schrijven27-07-2012.pdf.
- 515145_1343295372999_werkomschrijving27-07-2012.pdf.
- 515145_1343295620539_fotoreportage27-07-2012.pdf.
- 515145_1343295672613_BT-01dd27-07-2012.pdf.
- boekje historie: SPRN009812083007420.pdf.
- 515145_1347015101362_begeleidend-schrijven-06-09-2012-Slachthuislaan-31.pdf.
- 515145_1347015124898_BT-01dd06-09-2012-Slachthuislaan-31.pdf.
- 515145_1347015187572_OV-02dd06-09-2012-Slachthuislaan-31.pdf.
- 515145_1347357299372_BT-01-dd11-09-2012.pdf.
- Parkeren Noord versie 26 jan 2005.pdf.
- EWR verzendbestand 29 juni (2).pdf.
- 2120901 Notitie capaciteit vluchtwegen v-1.pdf.
- Begeleidende brief 15-11-2012.pdf.
- OV-01 dd14-11-2012.pdf.
- aanvullende info brandvoorzieningen e-mail.pdf.
- plattegrond parkeren.pdf.
- parkeerbalans december.pdf.
- Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Slachthuislaan 31.

mededelingen

- Met de invoering van het nieuwe Bouwbesluit (1 april 2012) is de omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken volgens de Woningwet vervallen. In plaats daarvan geldt nu een meldingsplicht. De melding moet minimaal vier weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden plaatsvinden.
- In verband met de aanwezigheid van TENNET Hoge Spanning dient contact opgenomen te worden met de netbeheerder. Voor het eventueel verleggen van kabels en leidingen dient contact opgenomen te worden met de betrokkenen.
- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze

(cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Monumenten & Archeologie (071-516 5299) daarvan in kennis te worden gesteld.

- Een onderzoek naar de mogelijke geluidhinder van het terras wordt momenteel nog uitgevoerd. De uitkomst hiervan wordt tijdens de terinzagelegging van het ontwerp duidelijk en zal dus worden meegenomen in het uiteindelijke besluit en de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

inwerkingtreding

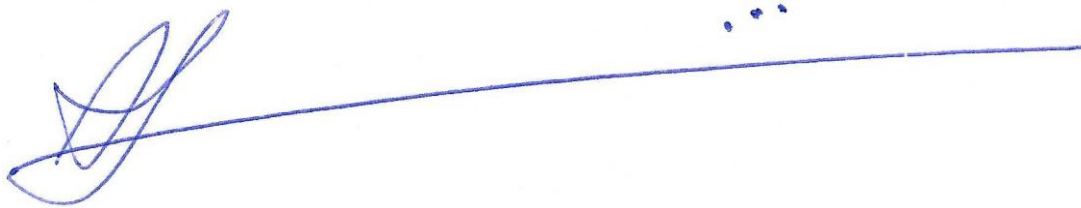
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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