Ruimtelijke onderbouwing

Van der Pauwkade 2

vastgesteld

Leiden

Van der Pauwkade 2

Inhoudsopgave

Omgevingsvergunning Van der Paauwkade 2 **3**

Ruimtelijke onderbouwing **9**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**

1.1 Aanleiding 9
1.2 Begrenzing Plangebied 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 2 Het project **11**

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader **13**

3.1 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **15**

4.1 Inleiding 15
4.2 Stedenbouwkundige inpassing 15
4.3 Verkeer en vervoer 15
4.4 Wonen 16

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten **19**

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 19
5.2 Procedure 19

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **21**

6.1 Economische uitvoerbaarheid 21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

Bijlagen **22**

Bijlage 1 Plancontour 22

Omgevingsvergunning Van der Paauwkade 2

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek	
ingediend door:	XXXX
adres:	XXXX
postcode en woonplaats:	XXXX
ingekomen op:	18-12-2012
geregistreerd onder nummer	Wabo 122338 / 673795 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Van der Paauwkade 2, kadastraal bekend sectie K, nr. 6215, voor het volgende project: “Het verbouwen van een appartement tot twee kleinere appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure
De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 31-12-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 06-06-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend die per e-mail van 23-07-2013 is ingetrokken.

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, onder het stellen van een voorwaarde, 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, inclusief 1e herziening van kracht en geldt de bestemming Woondoeleinden Nieuw Leyden.

De activiteit bouwen is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, aangezien in artikel 4, lid 4, sub c is bepaald dat per gebouw maximaal acht woningen gerealiseerd mogen worden. Door het opsplitsen van het appartement in twee kleinere appartementen komt het aantal woningen in het gebouw op negen.
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 dan het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
De ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00112-0201) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)
Op grond van artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In de gemeente Leiden is de Welstandsnota gemeente Leiden 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 27-02-2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2010 Gebied 03B Overig vooroorlogs Noord belevingsassen: beheer met aandacht, de rest terughoudend beheer.
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:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Van der Paauwkade 2, kadastraal bekend sectie K, nr. 6215, voor het volgende project: “Het verbouwen van een appartement tot twee kleinere appartementen”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:

    - Het bouwen van een bouwwerk.
    - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

2. aan deze vergunning de volgende voorwaarde te verbinden:
    - zowel de nieuwe toegangsdeur op de begane grond die leidt naar het appartement 44-A2 op de eerste verdieping als de ‘achterdeur’ van dit appartement op de eerste verdieping dienen 30 minuten brandwerend te worden uitgevoerd.

authentiek adres
De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Van der Paauwkade 2

bijgevoegde documenten
De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:
- (Ontwerp) ruimtelijke onderbouwing.pdf van 27-05-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1355867216499_NL-OG-44-A2a-Nieuw-20121212BB130228.pdf van 18-12-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1355867413232_NL-OG-44-A2b-Nieuw-20121212BB130228.pdf van 18-12-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1355867475517_NL-OG-44-A2-Bestaand-BG-20121212BB130318.pdf van 18-12-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1355867536100_NL-OG-44-A2-Bestaand-1eV-20121212BB130228.pdf van 18-12-2012;
- FTP 673795_1355867942093_papierenformulier.pdf van 18-12-2012;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1359495441351_aanvulling-A-gevelindelingBB130228.pdf van 29-01-2013;
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw 673795_1359495525065_aanvulling-B-principedetailsBB130228.pdf van 29-01-2013;
- Overige gegevens veiligheid 673795_1359495603328_aanvulling-C-brandwerendheid-trapBB130319.pdf van 29-01-2013;
- Gezondheid 673795_1359495839616_aanvulling-D1-dagblichttoetredingBB130319.pdf van 29-01-2013:
- Gezondheid 673795_1359495944525_aanvulling-D2-ventilatieberekeningBB130318.pdf van 29-01-2013.

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 onverwijlde 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.

Verzonden: 24-07-2013

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 december 2012 is bij de gemeente Leiden een aanvraag tot een omgevingsvergunning ingediend. Het project is binnen de gemeente geregistreerd onder nummer BV 122338. Het onderhavige project omvat de splitsing van het appartement Van der Paauwkade 2 in twee appartementen. Het appartementenblok ligt in het blok W44-A2 in de wijk Nieuw Leiden.*

1.2 Begrenzing Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel van het appartementenblok W44-A2 aan de Van der Paauwkade, kadastraal bekend onder sectie K nummer 06215.

De plancontour is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeren op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Raad van State
Leiden Noord	25-9-2007	27-5-2008	30-9-2009
Leiden Noord 1e herziening	20-3-2011	--	xx

De grond van het plan is bestemd als Woondoeleinden Nieuw Leyden (W-NL, artikel 4 regels bestemmingsplan).

Hoofdstuk 2 Het project

Geschiedenis plangebied
Het appartementenblok is onderdeel van de ontwikkeling van Nieuw Leiden. Het onderhavige bouwplan ligt op het voormalige slachthuisterrein aan de Maresingel.
De locatie is het Marepark, gelegen in een strook nabij het infocentrum Nieuw Leiden.

Toetsing aan vigerend bestemmingsplan Leiden Noord
Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan Leiden Noord, inclusief Leiden |Noord eerste herziening, en heeft de bestemming Woondoeleinden Nieuw Leiden (W-NL, artikel 4 regels bestemmingsplan).

Het plan is op het volgende punt in strijd met het bestemmingsplan:
In artikel 4 lid 4, sub c is bepaald dat maximaal 8 woningen in het gebouw gerealiseerd mogen worden. Met de splitsing komt het aantal woningen in het gebouw op negen.

Voor de realisatie van het gehele project geeft het bestemmingplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Ook is een kleine buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo jo. artikel 4 (bijlage II) Bor niet mogelijk, omdat het project het aantal woningen laat toenemen.

Voor de realisatie van het project zal een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{e} Wabo (zie paragraaf 5.2) gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

In hoofdstukken 3 en 4 wordt stilgestaan bij de relevante ruimtelijke beleidskaders.

De realisatie van het onderhavige project heeft geen raakvlakken met ruimtelijk beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau, omdat de schaal van het project te klein is om op de betrokken belangen van invloed te zijn. In de onderstaande beleidsafwegingen zijn deze beleidskaders daarom niet meegenomen.

3.1 Gemeentelijk beleid

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. Bij het opstellen van de structuurvisie is 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.

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.

Toepassing op het bouwplan:
Het bouwplan dat twee appartementen in het middensegment zal realiseren, past in het beleid van de gemeente om meer woonruimte te creeren voor haar inwoners, met name voor de jonge en goed opgeleide inwoners.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit bestemmingsplan gemaakte keuzes gemotiveerd. Per sectoraal onderwerp is een paragraaf opgenomen, waarin eerst kort het toetsingskader, bijvoorbeeld een wet of beleid, wordt aangegeven. Daarna worden de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken besproken, gevolgd door een conclusie.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan voor de splitsing van het appartment in twee appartmenten zal de gevelindeling wijzigen. De wijziging is een logische afspiegeling van de andere interne indeling als gevolg van de woningsplitsing. Ook komt een extra deur van en naar de verblijfsruimte in de benedenwoning. Vanaf het openbare domein is de andere gevelindeling zichtbaar.
De wijziging heeft weinig invloed op het gevelbeeld en is acceptabel.

De splisting van het appartement zal geen gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding en voor de privacy van de omwonenden geven.

Realisatie van het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

4.3 Verkeer en vervoer

4.3.1 Beleidskader

Beleidsregels parkeernormen Leiden
Het college heeft op 28-2-2012 nieuwe beleidsregels voor haar gehele grondgebied, de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld. Daarin wordt onder andere bepaald waar in de gemeente voor parkeren betaald moet worden, waar een vergunning vereist is en welke normen worden gehanteerd voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen.
Om de behoefte aan autoparkeerplaatsen te berekenen gebruikt de gemeente Leiden als uitgangspunt de landelijke normen, de zogeheten ASVV normen van het CROW. Binnen de aangewezen restrictiegebieden kan bij een toename van de parkeerbehoefte gemotiveerd ontheffing van de parkeereis worden verleend. Het aantal parkeerplaatsen waarvoor een ontheffing mogelijk is, is afhankelijk van de ligging in de gemeente. Dit nieuwe beleid is in oktober 2012 in de nieuwe bouwverordening opgenomen.

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie, waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Het verschil in de parkeerbehoefte in de oude situatie vergeleken met de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is de parkeereis die aan de ontwikkelaar wordt voorgelegd.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

De aanvraag betreft het splitsen van een appartement in 2 appartementen. Het zijn koopappartementen. Het pand bevindt zich in het gebied 'schil van Leiden'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen (p.p.) is alsvolgt berekend.

De parkeervraag in de oude situatie is 1,7 parkeerplaats (1 koopwoning boven 120 m2

oppervlakte).
De parkeervraag in de nieuwe situatie is drie parkeerplaatsen (1 koopwoning met een oppervlakte tussen 65 en 90 m2 = 1,4 p.p. en 1 koopwoning met een oppervlakte tussen 90 en 120 m2 = 1,6 p.p.).

De parkeereis komt daarmee uit op 1,3 p.p., afgerond 1 parkeerplaats.

De projectleider van Nieuw Leiden ziet erop toe dat in deze nog niet volledig gerealiseerde wijk de extra parkeerplaats bij het park aangelegd wordt om de parkeerbalans van het gehele gebied sluitend te houden. De parkeerplaats wordt naast blok 43 aan de Slachthuislaan aangelegd.

4.4 Wonen

4.4.1 Beleidskader

Woonvisie 2005-2015
De Woonvisie Leiden is op 11 oktober 2005 door de Raad vastgesteld en beloopt de periode van 2005 tot 2015. De Woonvisie bestaat uit een schets van de ontwikkeling van de woningmarkt in het algemeen gedurende de afgelopen decennia, een analyse van de Leidse situatie op dit moment, de visie zelf en het daarop aansluitende actieprogramma voor Leiden.

In het actieprogramma zijn zowel kwantitatieve aspecten (als kwalitatieve aspecten van de woningbouwopgave verwerkt. Leiden wil een stad zijn waar alle inwoners (binnen hun financiële mogelijkheden) vrij kunnen kiezen voor een woning met de door hen gewenste kwaliteit. Om dit te bereiken staan drie doelen centraal: doorstroming bevorderen, het maken van een kwaliteitssprong en zorgen voor voldoende betaalbare woningen. De taakstelling uit de regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 is het netto realiseren van 5.777 woningen in de periode 2000- 2020 in Leiden.

Leiden is een stad met veel verschillende woongebieden, met een verschillende uitstraling, woonklimaat en imago, ofwel met een verschillend woonmilieu. Voor grotere projecten is in de Woonvisie het gewenste toekomstige woonmilieu vastgelegd. Het bereiken van de beleidsdoelen geformuleerd in de Woonvisie is van groot belang. Medewerking van de gemeente zal steeds (mede) hieraan worden getoetst.

Nota Wonen 2020
In de Nota Wonen is aangegeven dat de gemeente Leiden een aantrekkelijke woonstad wil zijn en blijven, een stad van ontdekkingen. Daarvoor is een betere balans nodig tussen vraag en aanbod, versterking van de kwaliteit en voldoende aanbod voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen.

De gemeente Leiden wil ook in de toekomst een aantrekkelijke internationale kennisstad blijven met ruimte voor de daarbij bijhorende diversiteit aan inwoners en leefstijlen. Om de noodzakelijke groei mogelijk te maken, wordt gekeken naar de mogelijkheden om de aan de binnenstad grenzende buurten een sterker stedelijk karakter te geven. Dat betekent versterking van het centrumstedelijk woonmilieu met als belangrijkste kenmerken een hoge dichtheid en menging van functies en bevolkingsgroepen. Omdat Leiden vooral kenniswerkers wil binden aan de stad is er bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten veel aandacht voor de woonwensen van de zogenaamde 'rode' (vitaliteit) en 'blauwe' (controle) leefstijlen (zie het BSR-model van de Smart Agent Company). Daarbinnen vragen de lage inkomens, de middeninkomens en de studenten extra aandacht.
Op 14 februari 2013 is de Nota Wonen door de raad vastgesteld (rv 12.0111).

4.4.2 Onderzoeksresultaten

Voor de beoordeling van het onderhavige plan is de Nota Wonen als toekomstig beleid getoetst. In de bestaande toestand gaat het om een groot en luxe appartement. Door splitsing neemt de woningvoorraad met een appartement toe en ontstaat een appartement dat nog voldoende groot is voor de huisvesting van bewoners met een 'rode leefstijl'. Door de splitsing ontstaan twee appartementen, die geschikt zijn voor de huisvesting van middeninkomens. Het plan draagt bij aan de de woningvoorraad in het middensegment en valt binnen het nieuwe gemeentelijke beleid.
Vanuit woonbeleid bestaat tegen de splitsing van het appartement geen bezwaar.

Hoofdstuk 5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden voor aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De Wabo biedt instrumenten om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor projecten die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

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 afwijkingsmogelijkheid wordt gegeven kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
2. indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend na toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
3. indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, maar de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan een procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo doorlopen worden. Op deze procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Daarnaast dient in beginsel een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad te worden afgegeven voordat het bevoegd gezag (het College van B&W) de omgevingsvergunning kan verlenen.

5.2 Procedure

Procedureverloop

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning is, zoals omschreven in paragraaf 5.2.1 op één punt (overschrijding maximaal toegestane aantal woningen in het blok) strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Vastgesteld is dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend na toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Op de bijbehorende procedure is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dat betekent dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend, wanneer deze gepaard gaat met een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing moet samen met het ontwerp van de beschikking op de aanvraag (het ontwerpbesluit) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd én digitaal op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn, waarbij eenieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het College van B&W.

Na afloop van de inzagentermijn 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, dan wel gedeeltelijk aan te passen.

Nadat de zienswijzennota en het definitieve besluit door het bevoegd gezag zijn vastgesteld, zal het besluit tezamen met de ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzennota opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs geen gelegenheid heeft gehad een zienswijze in te dienen, een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Den-Haag. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een

beroepschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 6.5, eerste lid 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 een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (Rv 10.0122).

Het onderhavige plan betreft een gebied waarvoor een stedenbouwkundige visie is vastgesteld. Het plan omvat slechts twee woningen, zodat de verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het pand Van der Paauwkade 2 is in eigendom van de aanvrager. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan komen volledig voor rekening van de aanvrager. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen.

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.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

De gemeente is conform artikel 3.1.1 Bro j° artikel 3.19 Wabo in overleg getreden met het bevoegd gezag is op grond van artikel 6.18 Bor verplicht tijdens de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op grond van artikel 3.1.1 Bro j° artikel 3.19 Wabo treedt de gemeente in vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland en op grond van artikel 6.12 Wabo met Gedeputeerde Staten en de Inspecteur.

Het Rijk en de Provincie Zuid-Holland hebben aangegeven dat zij alleen een bouwplan in vooroverleg willen als bij het bouwplan een Rijks- cq een provinciaal belang in het geding is. Bij het plan Van der Paauwkade 2 is geen rijks- of provinciaal belang betrokken, zodat plan niet aan deze twee instanties is voorgelegd.

Voor onderhavig plan is ook geen vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland gevoerd, omdat het bouwplan geen enkele verharding omvat.

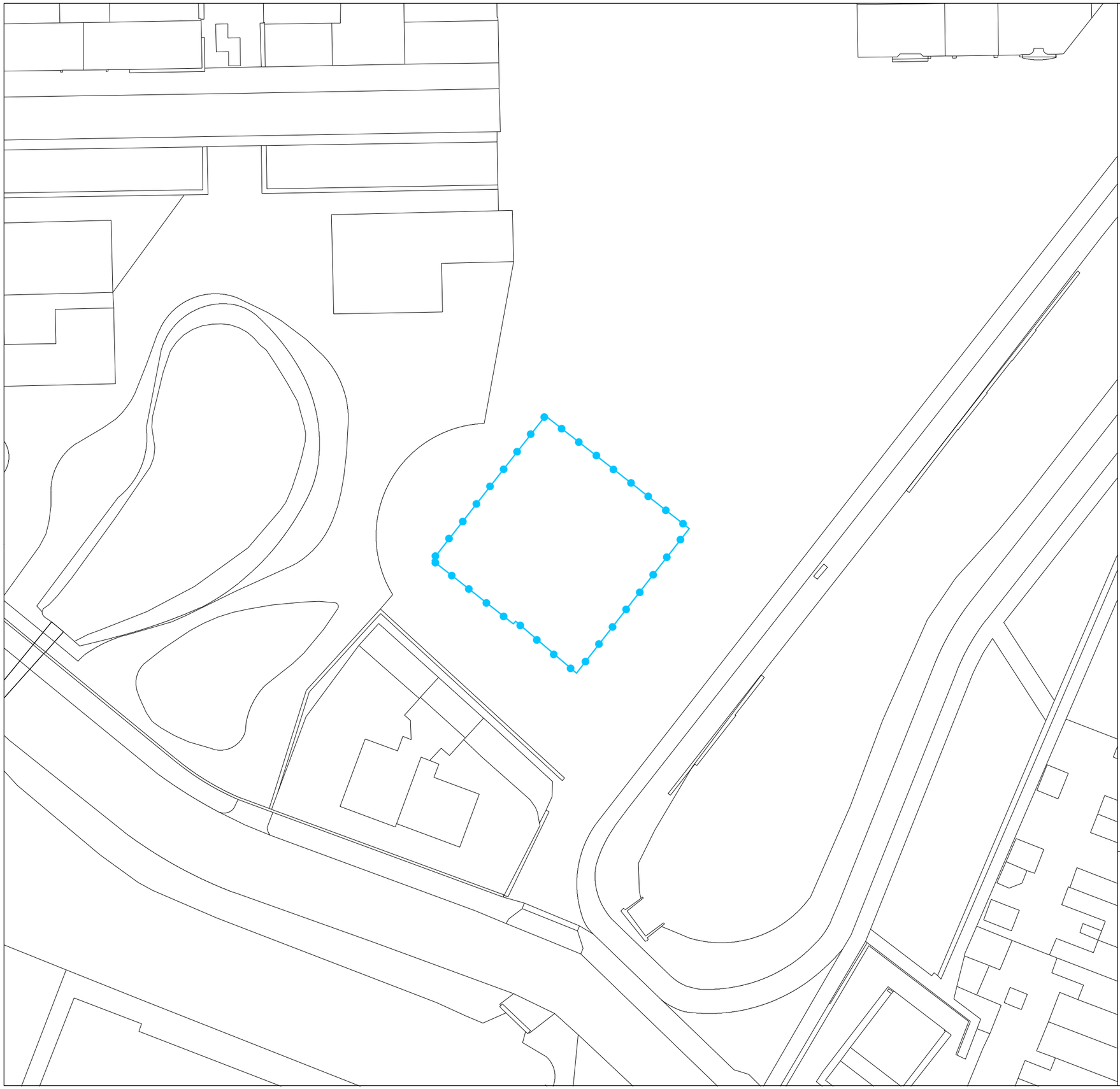
6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning is zes weken ter visie gelegd. Voor de start van de ter inzage is de terinzage legging aangekondigd door middel van een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bijlagen

Bijlage 1 Plancontour



LEGENDA

PLANGEBIED

grens van de omgevingsvergunning

VERKLARING

o_NL.IMRO.0546.PB00112.dxf

0 10 20 30 40 50 m

Omgevingsvergunning

Van der Pauwkade 2

Status	IDN.IMRO		
ontwerp	**NL.IMRO.0546.PB00112-0201**		
Datum	Schaal	Formaat	Bladnr
29-05-2013	**1:500**	**A3**	**1 van 1**

Archiefnummer pdf-versie

GE-13.xxx

Leiden
Afdeling Realisatie
Team Onderwijshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden