

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Xxx
adres:	Xxx
postcode en woonplaats:	Xxx
ingekomen op:	xxx
geregistreerd onder nummer	Wabo xxx / xxx OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project “het wijzigen van het gebruik van een deel van het kantoorpand Verbeekstraat 2-12 tot 38 appartementen”. 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 10-12-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Onderhavig bouwplan heeft betrekking op het realiseren van 38 appartementen in een deel (ca. 80%) van het kantoorpand Verbeekstraat 2-12. Het resterend deel van het pand behoudt de kantoorfunctie (voor dit deel hebben wij op 08-02-2013 alsnog een aanvraag (Wabo 130206/ OLO 725341) ontvangen voor het realiseren van 9 appartementen).

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeskikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19-06-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeskikking 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.

Het bouwplan is in strijd met de artikelen 2.104, leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012 omdat bij de appartementen, gelegen op de 1^e en 2^e verdieping tussen de assen 01 en 08 en bij de appartementen op de 3^e en 4^e verdieping de gemeenschappelijke verkeersruimte waarop deze appartementen zijn aangesloten maar één vluchtweg is die bovendien langs de toegangen tot andere brandcompartimenten voert.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Brandweer Hollands Midden om te toetsen aan de relevante artikelen uit het Bouwbesluit. Deze heeft d.d. 31 mei 2013 een positief advies uitgebracht op basis van de door de aanvrager ingediende gelijkwaardigheidsrapport, waarin wordt aangetoond dat ten minste dezelfde mate van veiligheid wordt geboden als beoogd is in artikel 2.104, de leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012.

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

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 "Morskwartier" van kracht en geldt de bestemming "Kantoor".

Het plan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en ondersteunende horeca in horecacategorie I en II, met de daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, tuinen, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De ontwikkeling naar een appartementencomplex valt niet binnen de regels van bestemming “Kantoor”.

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 (afwijken van het bestemmingsplan).

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

Op 02-10-2013 is een Besluit Hogere Waarde verleend ten behoeve van de geluidsbelasting (verkeerslawaaï). Hierbij is de voorwaarde gesteld dat voor de geluidgevoelige ruimten binnen de appartementen een binnenniveau van 33 dB wordt gehanteerd.

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 (NL.IMRO.0546.PB00105-0201). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing 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.

Aangezien het plan een interne verbouwing betreft en geen gevolgen heeft voor het uiterlijk van het gebouw, is de aanvraag niet voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML).

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheidsbepaling) in te stemmen om af te wijken van de artikelen 2.104, leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012.
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het wijzigen van het gebruik van een deel van het kantoorpand Verbeekstraat 2-12 tot 38 appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarde te verbinden:
 - Om het vereiste binnenniveau van 33 dB te behalen dienen de binnenzijden van de gevels van alle appartementen, uitgevoerd te worden conform principedetail d.d. 17 september 2013, tenzij uit geluidsmetingen blijkt dat de geluidsniveau's van de geluidgevoelige ruimten binnen genoemde appartementen minder dan 33 dB bedraagt. De geluidsmetingen dient u

ten minste 4 weken voorafgaand aan het in gebruik nemen van betreffende appartementen aan ons te overleggen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Verbeekstraat 2-12.

bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier: 652519_1354196272267_papierenformulier.pdf.
- 652519_1354194353372_5099_00-foto-01.pdf.
- 652519_1354194452179_5099_00-foto-02.pdf.
- 652519_1355908210806_5099_00_toelichting.pdf.
- 652519_1355908400964_5099_00-brief-nvg-121029.pdf.
- 652519_1355908561964_5099_00-d-v-1e-01-121212.pdf.
- 652519_1355908696168_5099_00-d-v-1e-02-121212.pdf.
- 652519_1355908837593_5099_00-d-v-2e-01-121212.pdf.
- 652519_1355908941613_5099_00-d-v-2e-02-121212.pdf.
- 652519_1355909032107_5099_00-d-v-3e-121212.pdf.
- 652519_1355909131206_5099_00-d-v-4e-121212.pdf.
- 652519_1355927503637_5099-Bestaande-toestand.pdf.
- 652519_1356034302504_5099_00_toelichting-121220.pdf.
- 652519_1361445865039_5099-brandveiligheid.pdf.
- SPRN009813022513420.pdf.
- 652519_1361875574120_5099_00-d-v-108-130207.pdf.
- 652519_1361875637796_5099_00-d-v-208-130207.pdf.
- 652519_1361875828360_5099-Nieuwe-toestand-130225.pdf.
- 652519_1363256398952_5099-branw.parkeerruimte.pdf.
- 652519_1365590436755_5099_00-brandveiligheid-130410.pdf.
- 652519_1365590751884_5099_00-Principedetail-07.pdf.
- 652519_1366111474804_R813024aaA0-psm_onderzoek-wegverkeerslawaaai.pdf.
- 652519_1367245270733_213074AQT301EVAW.pdf.
- 652519_1367245427891_verbeekstraat_RBMII_rapportage-BI.pdf.
- 652519_1367245497560_RBMII_rapportage_letale_effecten-BII.pdf.
- 652519_1368017663818_5099_00-gelijkwaardigheid-130508.pdf.
- 652519_1368017782899_5099_00-gew-plattegronden-130508.pdf.
- 652519_1368017860741_5099_00-details-130508.pdf.
- 652519_1368017919233_5099_00-N2201-130508.pdf.
- Principedetail d.d. 17 september 2013.
- Ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.PB00105-0201).

inwerkingtreding

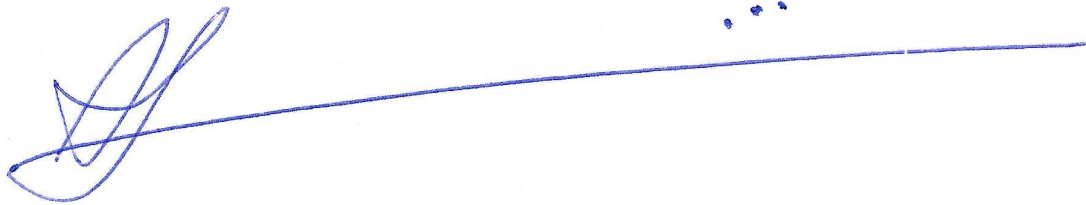
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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 onverwijldde 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 handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal line.

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Xxx
adres:	Xxx
postcode en woonplaats:	Xxx
ingekomen op:	Xxx
geregistreerd onder nummer	Wabo xxx / xxx OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project “het wijzigen van het gebruik van een deel van het kantoorpand Verbeekstraat 2-12 tot 9 appartementen”. 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 20-02-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Onderhavig bouwplan heeft betrekking op het realiseren van 9 appartementen in een deel van het kantoorpand Verbeekstraat. Voor het resterend deel van het pand hebben wij op 29-11-2012 een aanvraag (Wabo 122212/ OLO 652519) ontvangen voor het realiseren van 38 appartementen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19-06-2013 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.

Het bouwplan is in strijd met de artikelen 2.104, leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012 omdat bij de appartementen, gelegen op de 1^e en 2^e verdieping tussen de assen 01 en 08 en bij de appartementen op de 3^e en 4^e verdieping de gemeenschappelijke verkeersruimte waarop deze appartementen zijn aangesloten maar één vluchtweg is die bovendien langs de toegangen tot andere brandcompartimenten voert.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Regionale Brandweer Hollands Midden om te toetsen aan de relevante artikelen uit het Bouwbesluit. De Regionale Brandweer Hollands Midden heeft d.d. 31 mei 2013 een positief advies uitgebracht op basis van de door de aanvrager ingediende gelijkwaardigheidsrapport, waarin wordt aangetoond dat ten minste dezelfde mate van veiligheid wordt geboden als beoogd is in artikel 2.104, de leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012.

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

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 "Morskwartier" van kracht en geldt de bestemming "Kantoor".

Het plan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en ondersteunende horeca in horecacategorie I en II, met de daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, tuinen, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De ontwikkeling naar een appartementencomplex valt niet binnen de regels van bestemming “Kantoor”.

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 (afwijken van het bestemmingsplan).

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

De appartementen zijn gelegen in een kantoorpand, waarin nog 38 andere appartementen worden gerealiseerd. Op 02-10-2013 is voor het deel, waarin zich de 38 appartementen bevinden, een Besluit Hogere Waarde verleend ten behoeve van de geluidsbelasting (verkeerslawaaï). Het Besluit Hogere Waarde is niet van toepassing voor onderhavig plan, omdat de geluidsbelasting op de gevels van de aangevraagde 9 appartementen onder de voorkeurswaarde van 48 dB is.

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 (NL.IMRO.0546.PB00105-0201). De vorengenoemde ruimtelijke onderbouwing 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.

Aangezien het plan een interne verbouwing betreft en geen gevolgen heeft voor het uiterlijk van het gebouw, is de aanvraag niet voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML).

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

4. Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheidsbepaling) in te stemmen om af te wijken van de artikelen 2.104, leden 2,3,4 en 6 van het Bouwbesluit 2012.
5. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project “het wijzigen van het gebruik van een deel van het kantoorpand Verbeekstraat 2-12 tot 9 appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Verbeekstraat 2-12.

bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier: 725341_1360323855241_papierenformulier.pdf.
- 725341_1360323259605_5099_10-N0201-121115.pdf.
- 725341_1360323386852_5099_10-foto-01.pdf.
- 725341_1360323454473_5099_10-foto-02.pdf.
- 725341_1360323489862_5099_10-d-v-1e-130207.pdf.
- 725341_1360323559473_5099_10-d-v-2e-130207.pdf.
- 725341_1361364225280_5099_00-B0102.pdf.
- 725341_1361364057366_5099_00-B0101.pdf.
- 725341_1361874849902_5099_10-toelichting-130225.pdf.
- 725341_1365590907516_5099_10-gew-plattegronden.pdf.
- 725341_1365591362373_5099-brandveiligheid.pdf.
- 725341_1365591410502_5099-brandw_parkeerruimte.pdf.
- 725341_1365591462066_5099_10-brandveiligheid-130410.pdf.
- 725341_1366111963289_R813024aaA0-psm_onderzoek-wegverkeerslawaaï.pdf.
- 725341_1367245605579_213074AQT301EVAW.pdf.
- 725341_1367245656842_verbeekstraat_RBMII_rapportage-BI.pdf.
- 725341_1367245709802_RBMII_rapportage_letale_effecten-BII.pdf.
- 725341_1368022265372_5099_10-gelijkwaardigheid-130508.pdf.
- 725341_1368022339548_5099_00-gew-plattegronden-130508.pdf.
- 725341_1368022412161_5099_00-details-130508.pdf.
- 725341_1368022465574_5099_10-N2201-130508.pdf.

inwerkingtreding

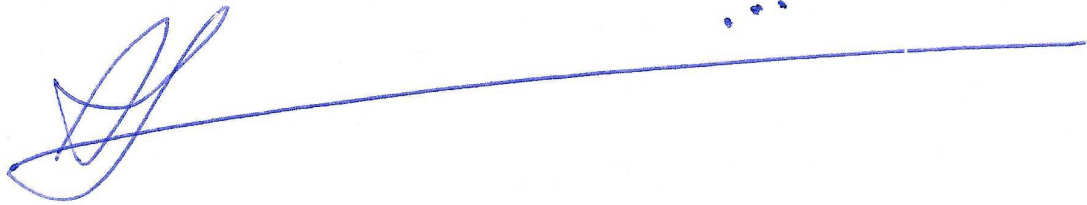
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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 de spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies