

S&G Leiden B.V.
t.a.v. de heer J.L. Verbaan
HOFDIJKLAAN 69
2374 BS Oud Ade

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	11 november 2020	Contactpersoon	Dhr./Mw. Loomans
Ons kenmerk	Z/20/1602136 / 5064561 OLO LDN01 M 8413, lokaal bekend Hoge Rijndijk 94 transformatie winkelruimte naar drie appartementen	Doorkiesnummer	071 516 5761
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning Datum binnenkomst 1 april 2020	Besluitdatum	11 november 2020

Geachte heer Verbaan,

Op 1 april 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van reacties zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden altijd te melden. Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> onder vermelding van het omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw A. Ras (071 – 516 5492) of A.ras@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071 - 516 5355.

De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

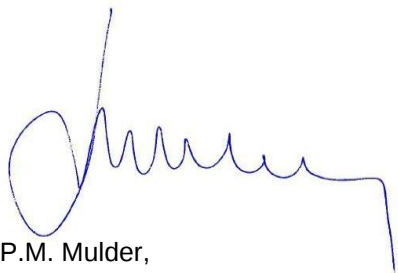
Overige vergunningen

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene plaatselijke verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij Team Vergunningen Openbare ruimte via de aanvraagformulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het team Omgevingsvergunningen (telefoonnummer 14 071 keuze 3), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a small hook.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

S&G Leiden B.V., t.a.v. de heer J.L. Verbaan

adres:

HOFDIJKLAAN 69

postcode en woonplaats:

2374 BS Oud Ade

ingekomen op:

1 april 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1602136.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie kadastraal bekend LDN01 M 8413, lokaal bekend Hoge Rijndijk 94 voor de transformatie van een winkelruimte naar drie appartementen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Een bouwwerk (gedeeltelijk) te slopen in een beschermd stadsgezicht.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 9 april 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 27 mei 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd en is de beslistermijn tussentijds meerdere keren opgeschort.

ten aanzien van het 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, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

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 (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwplan 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.

Het aangepaste plan betreft de verbouw van een winkelpand naar drie woningen, gesitueerd op de begane grond, Hoge Rijndijk 94. Daartoe wordt een deel van de winkel aan de achterzijde afgebroken voor het realiseren van een patio (binnenplaats).

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Zuidelijke schil 2009' van kracht en geldt de bestemming 'Gemengde doeleinden 4' (artikel 11) en de algemene medebestemming 'Beschermd stadsgezicht' (artikel 25).

Het bouwplan is in strijd met artikel 11.2.10 van dit bestemmingsplan waarin is bepaald dat in de gebouwen gesitueerd aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126 met de bestemming GD4 op de begane grond niet mag worden gewoond.

In artikel 25 staat dat de op de kaart voor Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden en de verplichting tot uitwerking mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

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 bestemmingsplan).

Daarnaast is het 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' van kracht. Artikel 5a van dit bestemmingsplan bepaalt dat bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte dient te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein.

Het bouwplan is niet in strijd met dit bestemmingsplan, het plan genereert geen parkeereis.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Voor de voornoemde strijdigheid is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen, namelijk artikel 114.9: GD4, Hoge Rijndijk 86 t/m 126. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2.10 voor het inrichten van woonruimte op de begane grond van de panden aangewezen met GD4 aan de Hoge Rijndijk 86 tot en met 126, indien daarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Wij hebben besloten om medewerking te verlenen. Daarbij is het volgende overwogen:

- Volgens de Regionale Retailvisie valt de locatie Hoge Rijndijk / Leiden buiten de detailhandelsstructuur. Voor deze locatie geldt de aanpak om met vastgoedeigenaren te zoeken naar mogelijkheden voor het verkleuren naar functies anders dan retail. Dat is met onderhavige aanvraag het geval. Vanuit economisch oogpunt is de aanvraag akkoord.
- Het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is geen monument of karakteristiek pand. Wonen op deze locatie is voorstelbaar aangezien het pand oorspronkelijk geheel voor woning bestemd was. Ten behoeve van de drie appartementen aan de voorzijde zijn de etalageramen gewijzigd in woonpuien met drie voordeuren. Het huidige ontwerp sluit met de driedeling en jaren 30-vormgeving aan bij de bestaande pui erboven. De vensters zijn verkleind en zijn nu passend bij de woonfunctie en vanwege het geluid van het verkeer aan de Hoge Rijndijk.
- De geverfde gevel is behouden. In de materiaalstaat is een keimlaag in sepiabruin aangegeven. Dat geeft de gewenste uniformiteit in de gevel en gaat terug op de oorspronkelijke situatie. Het ontwerp heeft daarmee een goede verbinding tussen begane grond en verdiepingen gekregen. De gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel.
- Elke voordeur is voorzien van een raam dat open kan. Er wordt voldoende voorzien in ventilatie.
- Doordat het oorspronkelijke plan van vier woningen is teruggebracht tot drie woningen ontstaat er een grote gewonnen ruimte. Dit is een positieve verandering voor het plan: er ontstaat een kwalitatieve buitenruimte voor de overige appartementen. Zo kunnen hier fietsen worden gestald en kan er met groen een erfafscheiding gecreëerd worden. Een punt van aandacht is dat appartement 3 geen toegang heeft tot de gezamenlijke patio.
- De Wet geluidhinder is bij artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 1, Wabo (de *binnenplanse* afwijking) niet van toepassing. Er hoeft dus ook geen hogere grenswaarde vastgesteld te worden. Wel zal een akoestische beschouwing plaats moeten vinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- Er is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels opgemaakt en bij de aanvraag ingediend. Om een voldoende goed wooncomfort in de appartementen te kunnen garanderen is bij de berekeningen uitgegaan van de binnenwaarde voor nieuwbouw, zijnde 33dB.
- De rapportage is door de Omgevingsdienst beoordeeld en in orde bevonden. Om de binnenwaarde van 33dB te bewerkstelligen worden er verschillende maatregelen genomen, onder andere een balansventilatiesysteem. Daarmee is de aanvraag met betrekking tot de akoestiek akkoord.

- Vanuit verkeerskundig oogpunt is het wenselijk dat er wordt nagedacht over het oplossen en stallen van fietsen van de toekomstige bewoners.

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 2014 van toepassing.

Een bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en hoeft niet te worden voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) wanneer voldaan wordt aan de in deze welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria. 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 23 september 2020 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014. Gebied 02A Hoge Rijndijk, behoud (van het historisch stadsbeeld).

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het plan is aangepast conform het op 02.09.2020 door de commissie gegeven advies.'

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van oordeel dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn gezien het bovenstaande van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteiten.

ten aanzien van het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht

De aanvraag ziet ook op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder h van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Op grond van artikel 2.16 van de Wabo kunnen wij de vergunning weigeren indien niet aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Het is naar ons oordeel aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd, aangezien u met onderhavige vergunning een goedgekeurd bouwplan heeft.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie kadastraal bekend LDN01 M 8413, lokaal bekend Hoge Rijndijk 94 voor de transformatie van een winkelruimte naar drie appartementen. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Een bouwwerk (gedeeltelijk) te slopen in een beschermd stadsgezicht.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Hoge Rijndijk 94G.

Bijgevoegde documenten

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

Begeleidend schrijven d.d. 01-04-2020

Akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 01-04-2020

foto's bestaande toestand d.d. 21-08-2020

Detailtekeningen d.d. 21-08-2020

Tekeningen nieuwe toestand d.d. 11-09-2020

Materiaalstaat d.d. 20-07-2020

Ventilatieberekening d.d. 17-07-2020

Daglichtberekening d.d. 17-07-2020

Tekeningen- en documentenlijst d.d. 05-11-2020

Tekeningen bestaande toestand d.d. 11-09-2020

Parkeerberekening d.d. 05-11-2020

mededelingen / aanbevelingen

- Tegenwoordig is steeds meer apparatuur in huis aanwezig wat opgeladen moet worden, denk aan telefoons, tablets, fietsen, etc. Bij normaal gebruik zijn batterijen niet gevaarlijk. Maar ze kunnen brandgevaar opleveren als ze overladen worden, als er een kortsluiting ontstaat of als ze met water in aanraking komen. Ook als de batterijen niet op een juiste en veilige manier worden opgeladen kan brand ontstaan. Om er voor te zorgen dat men op tijd gewaarschuwd wordt geadviseerd om ook melders op te hangen in alle slaapkamers. Voor maximale beveiliging is het verstandig melders te plaatsen in alle ruimten waar brand kan ontstaan. Hoe sneller de brand ontdekt wordt, des te meer tijd en kans is er om het huis veilig te verlaten.
- Bij aanpassing van de gevels kan de oorspronkelijke gevelindeling van de panden een goede leidraad vormen. Deze is af te leiden uit foto's uit 1948, 1966 en 1977 die aanwezig zijn in het archief van Erfgoed Leiden, zie bv <https://www.erfgoedleiden.nl/collecties/beeldmateriaal/zoeken-in-beeldmateriaal/detail/f5d66470-26bc-11e3-850c-3cd92befe4f8/media/8e882c00-054e-6d54-f78d-a8514eca0db7>.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit aan u is verzonden. Indien tijdens genoemde termijn van zes 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. Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

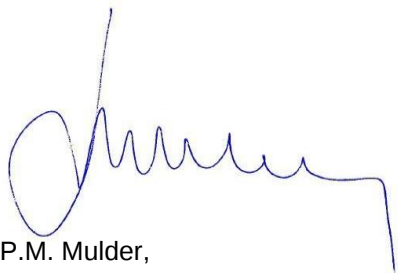
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijlde spoed, - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor burgers is het ook mogelijk om digitaal een voorlopige voorziening aan te vragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 11-11-2020