



Fairtree Capital Europe B.V.
t.a.v. J.C. Heunis
Prinses Margrietplantsoen 33
2595 AM 's-Gravenhage

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	5 februari 2021	Contactpersoon	Wim Kraan
Ons kenmerk	Z/21/3215937 / 5608741 OLO	Doorkiesnummer	
Onderwerp	verzoek tijdelijke bestemming Schipholweg 101 L t/m T Schipholweg 101L 2316XC Leiden Datum binnenkomst 19 januari 2021	Verzenddatum	5 februari 2021

Geachte heer Heunis,

Op 19 januari 2021 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 (activiteit kan 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 of 52 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 alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het voornoemde team telefoon 14 071.

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.

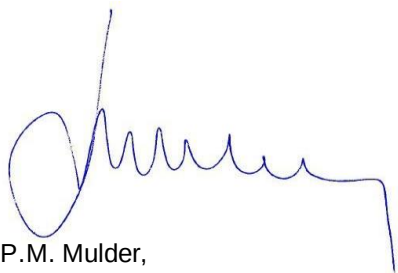
Overige vergunningen

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 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 Verordening leefomgeving Leiden 2020 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,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Fairtree Capital Europe B.V.
adres:	Prinses Margrietplantsoen 33
postcode en woonplaats:	2595 AM 's-Gravenhage
ingekomen op:	19 januari 2021
geregistreerd onder nummer	Z/21/3215937

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: "het tijdelijk wijzigen van short- en longstay appartementen voor studentenhuysvesting naar kamers voor bewoning, plaatselijk bekend Schipholweg 101L te Leiden voor de periode t/m 1 september 2022 dat bestaat uit de volgende activiteit:

- 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 bekendgemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 28 januari 2021 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

ten aanzien van het bestemmingsplan

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, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen "paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" en "Leiden Schuttersveld" van kracht.

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het tijdelijk wijzigen van short- en longstay appartementen voor studentenhuysvesting naar kamers voor bewoning voor de periode t/m 1 september 2022.

Voor het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" is in artikel 5 bepaald dat voor parkeren:

- a. 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.

- b. Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden en lossen wordt gebruikt gemaakt van de "Beleidsregels Parkeernormen" van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging;
- c. Het bevoegd gezag af kan wijken van het bepaalde in lid a in gevallen zoals genoemd in de onder lid b bedoelde gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren.

Het plan is getoetst aan de huidige beleidsregels Parkeren. Door de tijdelijke wijziging wijzigt de parkeernorm van 0,15 p.p./kamer in 0,20 p.p./kamer. Het bezoekersdeel in de norm blijft 0,1 p.p./kamer en wijzigt dus niet. Bij een eerdere aanvraag is op eigen terrein voorzien in het aantal kamers x 0,1 p.p./kamer aan bezoekersparkeerplaatsen en de parkeerplaatsen zijn aangelegd conform de NEN openbaar. Ook is voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen conform de normering. Het enige dat wijzigt, is dus de parkeervraag van bewoners.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo, juncto artikel 5, onder c, van het bestemmingsplan, juncto artikel 11, lid 1, onder c, van de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen omdat het voldoen aan artikel 5, onder a van het bestemmingsplan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het college heeft immers de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' vastgesteld, waarin een specifieke afwijkmogelijkheid is opgenomen. Van deze afwijkmogelijkheid wordt gebruik gemaakt gelet op de volgende overwegingen:

- Het plan is gelegen binnen een zone als bedoeld in de Parkeerverordening 2017 op een loopafstand van minimaal 500 meter tot het dichtstbij gelegen gebied buiten een zone, dan wel op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbij gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een zone;
- Alleen het bezoekersparkeren moet op eigen terrein opgelost worden en de overige parkeereis mag weggeschreven worden naar de openbare parkeergarages;
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een bewoners- en bezoekersparkeervergunning. Hiervoor is een melding gedaan naar Team vergunningen openbare ruimte die verantwoordelijk is voor de afgifte van parkeervergunningen.

Voor wat betreft het bestemmingsplan "Leiden Schuttersveld" ligt het bouwplan op gronden met de bestemming "Kantoor".

D.d. 25 maart 2020 is een omgevingsvergunning verleend met kenmerk Wabo 200340 / 4936889 OLO voor het transformeren van een kantoorpand naar short- en longstay appartementen voor studentenhuysvesting. Het plan is hiermee in strijd.

Er is in het bestemmingsplan geen toereikende afwijkmogelijkheid opgenomen om het plan

mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft een in artikel 4, aanhef en onder 11 van Bijlage II van het Bor aangewezen geval. Wij hebben besloten medewerking te verlenen waarbij wij het volgende hebben overwogen:

- Het is begrijpelijk dat vanwege de COVID-pandemie het niet tot nauwelijks mogelijk is om de appartementen te verhuren ten behoeve van studentenhuisvesting, nu deze markt door de pandemie deels is ingestort. Aanvrager heeft daarom de aanvraag ingediend voor het tijdelijke wijziging van het gebruik van de appartementen ten behoeve van reguliere huisvesting.
- In februari 2020 is er vanuit de Omgevingsdienst al eerder advies gegeven op de plannen tot het ontwikkelen van short-stay appartementen. Er is destijds ook een akoestisch rapport opgesteld. Dat rapport is ook gebruikt voor huidige aanvraag. De omgevingsdienst heeft geconcludeerd dat normale huisvesting met betrekking tot gevelwering voor tijdelijke bewoning vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van een voorwaarde. Deze voorwaarde is verderop opgenomen bij het definitieve “**BESLUIT**”.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: “het tijdelijk wijzigen van short- en longstay appartementen voor studentenhuisvesting naar kamers voor bewoning, plaatselijk bekend Schipholweg 101L te Leiden voor de periode t/m 1 september 2022 dat bestaat uit de volgende activiteit:

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

mededeling

De bewoners van de woningen komen als gevolg van de toegepaste afwijking van de ‘Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020’ niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Schipholweg 101L.

bijgevoegde documenten

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

- zip.file.
-

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking c.q. de dag nadat de vergunning aan u is verstuurd.

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 tenminste 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.

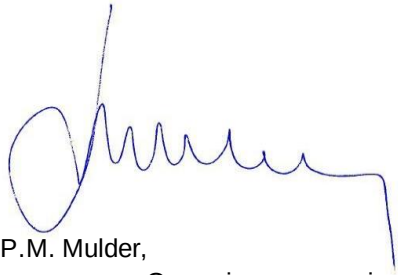
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende 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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by several loops and a final horizontal stroke.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 5 februari 2021