

BarBask B.V.
T.a.v. mevrouw CME Middleton
Breestraat 117
2311 CL Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 22 november 2022
Ons kenmerk Z/22/3432554 / 7227425 OLO
Onderwerp Beslissing aanvraag omgevingsvergunning
Breestraat 117
Binnenkomst 01 september 2022

Contactpersoon Mw. D. Meijer-Gumbs
Telefoonnummer 0643490606
Verzonden 9 december 2022

Geachte mevrouw Middleton,

Op 01 september 2022 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. 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 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 4), 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. Barendsen
Manager Vergunningen

Kopie vergunning Korbee van der Kroft Architecten B.V.

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

BarBask B.V.

adres:

Breestraat 117

postcode en woonplaats:

2311 CL Leiden

ingekomen op:

01 september 2022

geregistreerd onder nummer:

Z/22/3432554 / OLO 7227425

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Breestraat 117 en bijbehorende gronden voor het wijzigen gebruik van horeca categorie 1 naar gebruik overeenkomstig horeca categorie. 3. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentiek adres: Breestraat 117 en 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 15 september 2022 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn twee 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 d.d. 21 november 2022 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

ten aanzien van het bouwen

De aanvraag bevat een activiteit bouwen, echter de aanvraag betreft alleen de wijziging van het gebruik van horeca categorie 1 naar gebruik overeenkomstig horeca categorie 3. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Gelet hierop wordt de aanvraag voor de activiteit bouwen buiten behandeling gelaten.

ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag ziet op het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan of 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, met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking. De aanvraag ziet concreet op het wijzigen van de huidige horeca categorie 1 naar gebruik overeenkomstig horeca categorie 3. In het bestemmingsplan is aangegeven dat dit inhoudt een horeca inrichting, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:

- hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en
- eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren worden verstrekt.

Tevens ziet de aanvraag op het wijzigen van het gebruik van de tuin als terras overeenkomstig horeca categorie 3. Het gebruik van de tuin als terras ten behoeve van winkelondersteunende horeca is in de vergunning Wabo 161413 / 2343887 OLO d.d. 4 september 2017 toegestaan.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen “paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening”, “parapluplan Fietsparkeren” en “Binnenstad” van kracht.

Als gevolg van het wijzigen van het gebruik ontstaat er geen strijdigheid met het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening” en het “parapluplan Fietsparkeren”.

Ingevolge het bestemmingsplan “Binnenstad” geldt de bestemming ‘Centrum’ (artikel 4), Tuin (artikel 16) en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (artikel 18) en dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie (artikel 20). Tevens bevatten de gronden de functieaanduiding ‘horeca van categorie 1’. De maximum netto vloeroppervlakte te behoeve van horeca mag 100% bedragen.

Wijziging gebruik van horeca I naar gebruik overeenkomstig horeca III

De activiteit is in strijd met het genoemde bestemmingsplan, aangezien de op de kaart voor ‘Centrum’ aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen, detailhandel, ondergeschikte horeca van categorie 1 en aan-huis-verbonden-beroeps/bedrijfsactiviteiten. Een expliciete regel ten aanzien van het gebruiken van het pand overeenkomstig horeca categorie 3 is ter plaatse niet aanwezig. Hierdoor is er strijdigheid met artikel 4.1 van het bestemmingsplan Binnenstad.

Wijziging gebruik tuin naar gebruik terras overeenkomstig horeca III

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor tuinen en alleen ter plaatse van de specifieke aanduiding ‘terras’ tevens bestemd voor terrassen. De bij het project gelegen tuin heeft deze aanduiding niet. Het gebruik van de tuin als terras is in strijd met artikel 12.1 van het bestemmingsplan ‘Binnenstad’. Het wijzigen van het gebruik als terras ten behoeve van winkelondersteunende horeca naar gebruik overeenkomstig horeca categorie 3 betekent een vergroting van deze strijdigheid. Op grond van de verleende omgevingsvergunning uit 2017 is op de gronden tuin, winkelondersteunende horeca al toegestaan.

Voor het vergunnen van het plan is een buitenplanse afwijking vereist. Artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 Wabo regelt deze afwijkingen. In artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de gevallen opgenomen waarvoor een dergelijke afwijking kan worden toegestaan. Het plan betreft een geval als bedoeld in artikel 4 lid 9 (bijlage II) van het Bor (wijziging gebruik). Door toepassing te geven aan dit artikel kan het college aan beide voornoemde strijdigheden medewerking verlenen.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan op grond van onderstaande overwegingen:

- Breestraat 117 ligt in de binnenstad, beschermd stadsgezicht. De functiewijziging heeft geen ruimtelijke consequenties en vormt daarom geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd stadsgezicht ter plaatse.
- Breestraat 117 valt in de Horecavisie 2020-2026 onder sfeergebied 'Breestraat'. Dit gebied is een aanloopstraat voor bezoekers vanuit de Garenmarkt naar het centrumgebied van de binnenstad. De mix van functies (waaronder horeca) is op dit moment in balans, zo worden nieuwe horecavestigingen niet toegestaan. Wel kan bestaande horeca een verbeterslag gebruiken. Om dit te stimuleren wordt er meer flexibiliteit in de bedrijfsvoering geboden. Gronden die conform het bestemmingsplan een horeca-aanduiding van H1, H1*, H3 en H3* hebben komen hiervoor in aanmerking. De 'upgrade' naar horeca categorie 3 is vanuit economisch oogpunt derhalve akkoord.
- Voor een wijziging van het gebruik van het pand van categorie 1 naar gebruik overeenkomstig horeca categorie 3 is geen akoestisch onderzoek nodig. De wijziging ten opzichte van de nu al gehanteerde exploitatie is uitsluitend het verlengen van de sluitingstijd van 22.00 uur naar 23.00 uur. Ook ten opzichte van de exploitatie van een horecacategorie 1 naar 3 worden er vanuit geluidoogpunt geen noemenswaardige veranderingen verwacht.
- Voor het wijzigen van het gebruik van de tuin is een akoestisch rapport aangeleverd. Voor een wijziging van horecacategorie 1 naar gebruik overeenkomstig horecacategorie 3 zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van geluid aangezien de openingstijden en aantal zitplaatsen gelijk blijven.
- Voor de bedrijfsactiviteiten is een melding Activiteitenbesluit gedaan die akkoord is.
- Er dient conform de vigerende beleidsregels parkeernormen Leiden 2020 in voldoende mate ruimte te zijn gereserveerd t.b.v. auto- en fietsparkeren. Het beoogde gebruik levert echter geen op te lossen fiets- of autoparkeereis op. Het beoogde gebruik zal niet leiden tot een extra parkeerbelasting op de omgeving.

ten aanzien van de ingediende reacties

Wij hebben twee reacties ontvangen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Inzake het geluid vanuit het terras

1. Er zijn zorgen over de openingstijden van het terras en of deze wordt verruimd, dit is uit de aanvraag niet goed op te maken. De angst bestaat dat met de ruimere openingstijden van het restaurant het terras ook langer in gebruik zal zijn. Ook is er de angst dat het terras door meer mensen dan in de oorspronkelijke terrasvergunning is toegestaan zal worden gebruikt.

Reactie college:

ad 1. Op de ingediende tekening is te lezen dat de opstelling (met het aantal personen) en de openingstijden van het terras gelijk zal blijven aan hetgeen is opgenomen in de terrasvergunning d.d. 4 september 2017. Dit zullen wij ook als voorwaarde opnemen in de vergunning.

Inzake de geur vanuit het restaurant

1. Er zijn zorgen over te verwachten geuroverlast vanuit de keuken. Aangegeven wordt dat dit nu al het geval is en men is bezorgd dat de overlast zal toenemen. Bijvoorbeeld door de voorbereidingen t.b.v. gerechten die 's avonds worden uitgeserveerd.

Reactie college

Ad 2. Er zal uitvoering worden gegeven aan de al eerder vergunde ventilatievoorziening in de keuken. In de omgevingsvergunning van 1 juli 2019 is een ventilatievoorziening in de keuken opgenomen en vergund. De verwachting is dat met het aanbrengen van deze ventilatie eventuele geuroverlast wordt ondervangen. Daarbij is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan en akkoord bevonden. Indien er niet wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van geur, zal de Omgevingsdienst daarop kunnen handhaven.

De ingekomen reacties geven ons geen aanleiding om een ander besluit te nemen.

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning **buiten behandeling te laten** voor de volgende activiteit:
 - het bouwen van een bouwwerk
- II. de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de locatie Breestraat 117 en bijbehorende gronden voor het wijzigen van het gebruik van horeca categorie 1 naar gebruik overeenkomstig horeca categorie 3. Dit betreft de activiteit:
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- III. aan deze vergunning de volgende **voorwaarde** te verbinden;
 1. Het terras op het binnenterrein heeft conform de terrasvergunning een openingstijd van 10:00 uur tot maximaal 19:00 uur.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres Breestraat 117

Bijgevoegde documenten

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

- Publiceerbare aanvraagformulier
- Plattegrond ingericht laatst vergund en nieuw
- Bedrijfsplan
- Nazomermenu

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 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. Barendsen
Manager Vergunningen

Verzonden Leiden d.d. 9 december 2022