



ONTWERP Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: Groenoord CV
adres: Postbus 2961
postcode en woonplaats: 1000 CZ Amsterdam
ingekomen op: 13-02-2014
geregistreerd onder nummer: Wabo 140324 / 1182259 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie, kadastraal bekend, sectie K, nrs. 6576 en 6620, woningbouwproject Groenoord, blok 1, voor het volgende project: "Het bouwen van 43 woningen". 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 26-02-2014 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 14-08-2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:

adviezen

- .
- .

zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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 voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve **"BESLUIT"**.

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 van kracht en gelden de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Verblijfsgebied'.

De activiteit is op de volgende onderdelen in strijd met het genoemde bestemmingsplan:

- in artikel 3, lid 3 van de planvoorschriften is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwing grenzen mogen worden opgericht. Aan de westzijde wordt een deel van de bebouwing buiten de bebouwing grenzen opgericht;
- het blok aan de westzijde is voor een deel op de bestemming Verblijfsgebied gesitueerd. Op grond van artikel 17, lid 1 van de planvoorschriften is binnen deze bestemming woningbouw niet toegestaan;

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 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In het bestemmingsplan zijn geen toereikende regels opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 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 niet een in het Bor aangewezen geval.

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 dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00043-0201) 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 Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 11-06-2014 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.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' kan worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie, kadastraal bekend, sectie K, nrs. 6576 en 6620, woningbouwproject Groenoord, blok 1, voor het volgende project: "Het bouwen van 43 woningen", 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 voorwaarden te verbinden:

- op grond van artikel 6.30, lid 3 van het Bouwbesluit is de afstand tussen de bluswatervoorziening en een ingang van een woning niet groter dan 40m. De afstand tussen de toegangen van de woningen 112 t/m 121 en de bluswatervoorziening is groter dan 40m. Op dit traject dient een extra bluswatervoorziening te worden aangebracht;
- bij de plaatsing van straatmeubilair langs het fietspad aan de noordoostzijde, dient rekening te worden gehouden met een minimale vrije breedte van 3,50m en hoogte van 4,20m;
- u mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Vergunningen en Subsidies dan ook beoordeeld zijn. De volgende gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden via het Omgevingsloket worden ingediend:
 - gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - een compleet uitgewerkte gewichtsberekening;
 - wapeningberekening fundering (incl. achtergevels);
 - een stabiliteitsberekening op basis van het betonnen bouwsysteem;
 - een constructieve uitwerking en (detail)berekeningen van het toe te passen betonnen bouwsysteem;
 - berekening en uitwerking van de in het betonnen bouwsysteem benodigde koppelingen;
 - een compleet funderingsadvies en nog uit te voeren sonderingen;
 - herzien palenplan met daarin verwerkt het advies n.a.v. nog uit te voeren sonderingen;
 - gegevens waaruit blijkt dat de zetting van de op staal gefundeerde bergingen de waarden genoemd in NEN 6740 niet overschrijden;
 - een werkschrijving waaruit blijkt dat tijdens het aanbrengen van de vorstranden en het vervaardigen van de bergingsvloeren de grond niet teveel ontspant en voldoende verdicht kan worden;
 - advies opvangconstructie gevelmetselwerk (geveldragers, lateien) + metselwerkdilataties;
 - een duidelijke opgave/berekening van de belastingafdracht van de sporenkap op de gevelconstructie/zoldervloerrand;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie ten gevolge van een in pandige brand;
 - de berekening van de stabiliteit van tuinmuren en dergelijke;
 - de berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
 - van in de fabriek vervaardigde elementen moet worden aangetoond dat deze producten aan het Bouwbesluit voldoen. Attesten, certificaten en verwerkingsvoorschriften kunnen hiertoe strekken;
 - de berekening en tekeningen van de overige constructies en constructieonderdelen zoals bijvoorbeeld de vloeren en dakkap;
 - een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:

- de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, heif- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel.
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen.
 - een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken.
- de gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd).

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor de volgende authentieke adressen: Cornetkade, Floris Versterlaan, Gabriël Metzstraat en Jan Lievensstraat.

bijgevoegde documenten

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

- situatie, plattegronden, doorsneden, gevels, renvooi 1182259_1392302725258_DO-bouwaanvraagBB140422.pdf van 13-02-2014;
- bouwbesluit berekeningen 1182259_1392302973186_12-047_BBT_11_120214_Blok_01BB140805.pdf van 13-02-2014;
- berekening epc 1182259_1392303060626_12-047_EPC_11_120214_Blok_01BB140805.pdf van 13-02-2014;
- milieuprestatieberekeningen 1182259_1392303100459_12-047_MPR_11_120214_Blok_01BB140805.pdf van 13-02-2014;
- definitief ontwerp kleuren 1182259_1392303392187_0701-D-kl510BB140805.pdf van 13-02-2014;
- FTP 1182259_1392303489496_papierenformulier.pdf van 13-02-2014;
- rapport vrkennend bodemonderzoek 1182259_1395387592661_3804_rapport_bodemonderzoekBB140805.pdf van 21-03-2014;
- details blok 1 1182259_1395387673525_B-02_details-blok1_18-03-2014BB140422.pdf van 21-03-2014;
- Constructie fundering cluster 1 t/m 4 1182259_1395731543995_tekeningen_constructeurBB140422.pdf van 25-03-2014;
- Constructie sonderingen/fund.advies IJB Geotechniek blok 1 1182259_1395731606872_sond_en_fundadvies_blok_1BB140422.pdf van 25-03-2014;

- Constructie statische berekening 1182259_1395731653998_G-01_gewichtsberekeningBB140422.pdf van 25-03-2014;
- overzichtstekening bij e-mail S45C-214040714560BB140422.pdf van 07-04-2014
- parkeren S45C-214041510130BB140422.pdf van 15-04-2014;
- brandcompartimentering en bereikbaarheid B-800-(brandcompartimenteringBlok1) 18-04-2014BB140805.pdf van 17-04-2014;
- ruimtelijke onderbouwing.pdf van 07-08-2014.

mededelingen

- er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens;
- er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- de kanaalplaten moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals bijvoorbeeld de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
- voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast het Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen zoals o.a. het uitsluitend toepassen in binnenklimaat;
- staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert;
- van eventuele betonconstructies met tand- en nokopleggingen moet een heldere berekening volgens de vakwerkanalogie worden opgesteld met daar van afgeleid de verankeringslengte van het wapeningsstaal. Hierbij moeten tevens de trekkrachten t.g.v. krimp, kruip en thermische vervorming in rekening zijn gebracht;
- trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.
- als grens voor geluidhinder dienen de waarden die worden gegeven in artikel 8.4 van het Bouwbesluit te worden gehanteerd.
- indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moeten de veroorzakende werkzaamheden worden gestaakt en moet de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld. De werkzaamheden mogen pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd.

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 de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld 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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Leiden,

Burgemeester en wethouders
namens dezen,

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies