



ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	XXX
adres:	XXX
postcode en woonplaats:	XXX
ingekomen op:	25-03-2013
geregistreerd onder nummer	Wabo 130513 / 783011 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project dat bestaat uit drie onderdelen:

1. het wijzigen van het gebruik van winkel naar restaurant, op de percelen, plaatselijk bekend Aalmarkt 1 en 2;
2. het plaatsen van een interne scheidingswand tussen de panden, op de percelen, plaatselijk bekend Aalmarkt 2 en 3;
3. het plaatsen van een ventilatierooster in de zijgevel van het pand, op het perceel, plaatselijk bekend Aalmarkt 1.

Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (Aalmarkt 3)
- Het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument (Aalmarkt 1 en 2)

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 04-04-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

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, sub a, onder 3^o Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 05-09-2013 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbesikking 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.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

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 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening is het volgende bepaald. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein, dat bij dat gebouw behoort.

Het betreft hier een gebouw als omschreven in artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de bouwverordening zijn door Burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld met betrekking tot het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en het afwijken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als bepaald in lid. Deze beleidsregels zijn vastgesteld en gepubliceerd.

De aanvraag betreft het splitsen van een winkelruimte op de benedenverdieping van Aalmarkt 1,2 en 3 naar een restaurant (1 en 2) en winkel (3). Het pand bevindt zich in het gebied 'binnenstad'.

Er vindt alleen wijziging van functie plaats op de benedenverdieping van Aalmarkt 1 en 2 van winkelruimte naar restaurant (cat. III). De oppervlakte b.v.o. voor dit gedeelte bedraagt 110 m².

In de bestaande situatie, 110 m² b.v.o. winkelruimte, wordt voorzien in een parkeerbehoefte van 3,5 pp/ 100 m² = 3,85 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie, 110 m² b.v.o. restaurant cat. III, wordt voorzien in een parkeerbehoefte van 8 pp/ 100 m² = 8,81 parkeerplaatsen.

Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de bouwverordening nu niet wordt voorzien in de benodigde 5 extra parkeerplaatsen.

In artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het eerste lid.

Op grond van beleidsregel 4 kan onder meer van de parkeereis worden afgeweken als het aantal aan te brengen parkeerplaatsen niet meer is dan 15 (binnenstad).

Wij hebben besloten om op grond van onderstaande overweging af te wijken van de parkeereis voor de 5 extra parkeerplaatsen.

- De aanvrager moet in principe aangeven hoe de eigen parkeereis opgelost wordt. Dit is niet gebeurd. In de binnenstad is er een mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis indien deze niet hoger is dan 15. Een restaurant heeft vooral 's avonds vraag naar parkeerplaatsen, wanneer de detailhandel gesloten is. De verwachting is dat bezoekers van het restaurant gebruik kunnen maken van de openbare parkeergelegenheid in de omgeving, bijvoorbeeld op het parkeerterrein bij Molen de Valk, in de Hoogvlietgarage, op het Haagwegterrein of de Morspoortgarage.

- **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 Aalmarkt 2003 van kracht en geldt de bestemming Winkeldoeleinden 1 (Wi1).

In artikel 3, lid 2, onder b is bepaald dat horecavestigingen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond van de panden, waarvoor op de plankaart de aanduiding 'horecavestigingen toegestaan' is aangebracht.

Het vestigen van een restaurant in de panden Aalmarkt 1 en 2 is in strijd met artikel 3, lid 2, sub b van het bestemmingsplan Aalmarkt 2003 omdat er geen aanduiding 'horecavestiging toegestaan' op de betreffende gronden rust.

Uw aanvraag is mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. (afwijking bestemmingsplan)

In het bestemmingsplan is geen toereikende afwijkingmogelijk opgenomen om op de aangevraagde locatie een horecavestiging toe te staan.

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 geen geval als bedoeld in het Bor, bijlage II, hoofdstuk IV.

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 dan ook bereid medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0546.OV00002-0201, 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.

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 8 mei 2013 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor de inhoud van het advies verwijzen wij naar het onderdeel ten aanzien van de gemeentelijke monumenten en het rijksmonument van dit besluit.

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

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit.

ten aanzien van de gemeentelijke monumenten en het rijksmonument

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk en een rijksmonument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b van de Wabo is voor de wijziging van de twee gemeentelijke monumenten een omgevingsvergunning voor de

activiteit “het wijzigen van een gemeentelijk monument” vereist. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo is voor de wijziging van het rijksmonument een omgevingsvergunning voor de activiteit “het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument” vereist.

De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Monumentenverordening 2008 en artikel 2.15 van de Wabo alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van de monumenten.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot de gemeentelijke monumenten en het rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 08/05/2013, aan.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 01A Historische binnenstad, behoud (van het historisch stadsbeeld) , Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening

De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie.

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd.

De commissie geeft er de voorkeur aan de doorbraken naar Aalmarkt 3 met metselwerk dicht te zetten.”

De aanvraag is niet voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, omdat het geen geval betreft zoals in artikel 6.4, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht is bepaald.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat het wijzigen van het gebruik van de gemeentelijke monumenten tot restaurant maar beperkte gevolgen heeft voor de monumentale waarden. Het deels herstellen van de historische structuur door het dichtzetten van de scheidingsmuur tussen Aalmarkt 2 en 3 komt het rijksmonument (Aalmarkt 3) ten goede. De overige monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. Dit geldt ook voor het in de kleur van het kozijn geschilderde afvoerrooster welke wordt aangebracht in het raam van het souterrain. Deze aanpassing is vanuit het gebruik benodigd en is één van de weinige mogelijkheden om zonder ingrijpende gevolgen voor het monument de ventilatielucht naar buiten af te voeren.

Wij doen de aanbeveling om de doorbraken naar het rijksmonument dicht te zetten met metselwerk.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Monumentenverordening 2008 en de Monumentenwet 1988 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteiten.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het volgende project dat bestaat uit drie onderdelen:

- 1. het wijzigen van het gebruik van winkel naar restaurant, op de percelen, plaatselijk bekend Aalmarkt 1 en 2;*
- 2. het plaatsen van een interne scheidingswand tussen de panden, op de percelen, plaatselijk bekend Aalmarkt 2 en 3;*
- 3. het plaatsen van een ventilatierooster in de zijgevel van het pand, op het perceel, plaatselijk bekend Aalmarkt 1.*

Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, waarbij wij met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening afwijken van de parkeereis voor de realisatie van 5 parkeerplaatsen.*
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.*
- Het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (Aalmarkt 3)*
- Het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument (Aalmarkt 1 en 2)*

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor de volgende authentieke adressen: Aalmarkt 1, 2 en 3

bijgevoegde documenten

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

- bouwhistorische notitie 783011 1364211070408 20091215 Bouwhistorische notitie Aalmarkt 1 2 en 3BB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- situatie tekening 783011 1364211150536 20121106 SI-01 situatie A2BB130510.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- toelichting plan door aanvrager 783011 1364211344120 20121112 Ruimtelijke OnderbouwingBB130510.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- bestaand plattegrond 783011 1364211392270 20130201 BS-01a bestaand A2BB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- zijgevel bestaand 783011 1364211455721 20130304 BS-02a Zijgevel bestaand A4BB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- nieuwe plattegrond 783011 1364211518833 20130325 BA-01d nieuw A2BB130510.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- zijgevel nieuw 783011 1364211591768 20130325 BA-02b Zijgevel nieuw A2BB130510.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- ventilatieberekening 783011 1364211653185 20130325 Ventilatieberekening wijz-bBB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- aanvullende werkomschrijving 783011 1364211743754 20121220 Aanv Werkomschr MonumentBB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- geluidsniveau installaties 783011 1364211801028 20121210 Geluidbesch InstallatiesBB130829.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*
- Constructieve toelichting 783011 1364211854243 20121210 Constructieve toelichtingBB130510.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*

- *aanvraagformulier 783011 1364215272175 papierenformulier.pdf, ingediend d.d. 25-03-2013*

Leiden,

*Burgemeester en wethouders
namens dezen,*

*A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies*



Leiden

Aan de Minister van OCW
p/a de directeur van de Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed
t.a.v. de heer M. Stafleu
afdelingshoofd regio West
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 071-5165165
E-mail bodvs@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 29-08-2013
Ons Kenmerk BV 130513 / Olonr 783011
Onderwerp Toezending ontwerp omgevingsvergunning
Aalmarkt 1, 2 en 3
Vestigen restaurant en plaatsen scheidingswand
Datum binnenkomst 25-03-2013

Contactpersoon Folkert van der Meulen
Doorkiesnummer (071) 5165761
datum verzenden 4 september 2013

Geachte heer Stafleu,

Hierbij ontvangt u een afschrift van het ontwerpbesluit met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bovengenoemd rijksmonument.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
namens dezen,

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Bijlage : kopie ontwerpbesluit