



Leiden

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: Pizzeria Giuseppe
adres: Herenstraat 33
postcode en woonplaats: 2313 AE LEIDEN
ingekomen op: 29-02-2012
geregistreerd onder nummer Wabo 120338 / 345641 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: "Het wijzigen van het gebruik van detailhandel naar restaurant, op het perceel, plaatselijk bekend Herenstraat 33." Deze aanvraag 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 11-03-2012 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de 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 geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 juli 2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

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 3 van de bouwverordening is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Het bouwplan is gelegen in het gebied als omschreven in artikel 2.5.30, lid 3 van de bouwverordening.

In de nieuwe situatie moet worden voorzien in 4 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van 4 parkeerplaatsen en is derhalve in strijd is met artikel 2.5.30, lid 3 van de bouwverordening.

Het is niet mogelijk deze plaatsen aan te leggen op eigen terrein, in dezelfde straat liggen winkels en andere restaurants die ook niet beschikken over eigen parkeergelegenheid. Bezoekers kunnen gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen in de straat en directe omgeving. De toename van 4 parkeerplaatsen kan worden opgevangen omdat er sprake is van genoeg parkeerruimte in deze wijk, deze ruimte zal met de invoering van blauwe zone alleen maar groter zijn geworden. In artikel 2.5.30, lid 6b van de bouwverordening is bepaald dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het derde lid voor zover het gebouw is gelegen in een gebied waarvoor een parkeerrestrictie in de vorm van betaald parkeren en/of parkeerplaatsen alleen voor vergunninghouders geldt. Het bouwplan is gelegen in het gebied waarvoor een parkeerrestrictie geldt.

Wij geven toepassing aan artikel 2.5.30, zesde lid, onder b van de bouwverordening, waarmee wij afwijken van de eis om 4 parkeerplaatsen te realiseren in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwd terrein dat bij dat gebouw behoort.

Nu niet hoeft te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, omdat wij afwijken van artikel 2.5.30, lid 3 van de bouwverordening, is het aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

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 Zuidelijke Schil 2009 van kracht en geldt de bestemming "Gemengde doeleinden 4 (GD4)".

Het plan is in strijd is met het genoemde bestemmingsplan, omdat door de realisatie van de aanbouw het gehele perceel wordt volgebouwd, terwijl artikel 11.3.4 van het bestemmingsplan

aangeeft dat het perceel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak voor maximaal 30% mag worden bebouwd.

Het plan is tevens in strijd met artikel 11.2.4 van het bestemmingsplan omdat horeca alleen is toegestaan in een pand als het perceel op de plankaart de aanduiding 'h' heeft en het perceel Herenstraat 33 heeft deze aanduiding op de plankaart niet.

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 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.PB00055-0301) 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 21 maart 2012 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, Gebied 2B Vreewijk tot en met Herenstraat

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.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: “Het wijzigen van het gebruik van detailhandel naar restaurant, op het perceel, plaatselijk bekend Herenstraat 33.” Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, inclusief ontheffing van artikel 2.5.30, lid 3 van de bouwverordening voor 4 parkeerplaatsen met toepassing van artikel 2.5.30, lid 6b van de bouwverordening.
- 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.

bijgevoegde documenten

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

- Kleurenfoto's, 345641 1330499268057 Fotoblad Herenstraat 33 en 35BB120423.pdf, ingediend d.d. 29-02-2012
- FTP, 345641 1330499391249 papierenformulier.pdf, ingediend d.d. 29-02-2012
- Situatietekening, Constructietekening, 345641 1331674028631 2012151 B100 BBB120709.pdf, ingediend d.d. 13-03-2012
- OV Herenstraat 33, ruimtelijke onderbouwing

inwerkingtreding

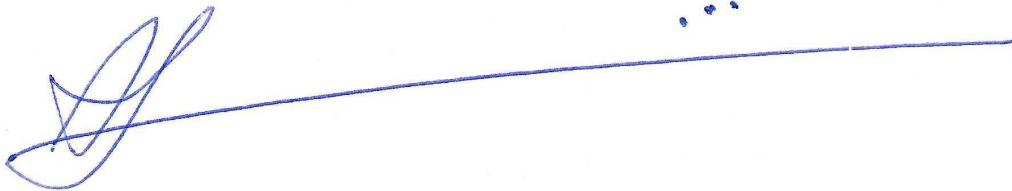
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

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 datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld de 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.

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal line that extends across the width of the page.

A.H. Karbet
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Verzonden: Leiden 21 september 2012