

Onroerend Goed Exploitatie Maatschappij Combiwyn B.V.
t.a.v. mevrouw C. Visch
Postbus 83021
1080 AA Amsterdam

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 27 juli 2022
Ons kenmerk Z/20/3204694 / 5675111 OLO
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Rooseveltstraat 65
Realiseren appartementengebouw met 128 appartementen, commerciële
ruimten en half verdiepte parkeergarage
Binnenkomst 21 december 2020

Contactpersoon R.M.D. Loomans
Telefoonnummer 06 – 151 69 851
Verzonden 27 juli 2022

Geachte mevrouw Visch,

Op 21 december 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Rooseveltstraat 65, voor het realiseren van een appartementengebouw met 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Het maken of wijzigen van een inrit.
- Het vellen van een houtopstand.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. De indieners van zienswijzen 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 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 kennisneemt 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 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 kap 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

26 (of 52) weken 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 Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, 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 omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw N. Visser (06 – 285 13 150) of N.Visser@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071 – 516 5355. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

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 van de 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 het cluster Team Vergunningen Openbare Ruimte via de formulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line that tapers off to the right.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Onroerend Goed Exploitatie Maatschappij

Combiwyn B.V.

adres:

Postbus 83021

postcode en woonplaats:

1080 AA Amsterdam

ingekomen op:

21 december 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/3204694

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Rooseveltstraat 65 voor het realiseren van een appartementengebouw met 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Het maken of wijzigen van een inrit.
- Het vellen van een houtopstand.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 31 december 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In het kader van deze aanvraag omgevingsvergunning heeft u bij brief van 16 december 2020 het verzoek gedaan om de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019 (regeling) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het besluit op onder andere deze aanvraag omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij op 26 januari 2021 besloten om de regeling van toepassing te verklaren. Gelet daarop is op dit besluit de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toegepast. Dit betekent dat het besluit tezamen met het ontwerp bestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' (NL.IMRO.0546.BP00164-0301) en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Rooseveltstraat 65-79 te Leiden, is voorbereid (artikel 2 jo. artikel 4 van de regeling). Het bestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' vormt daarmee het toetsingskader voor uw aanvraag. In artikel 3.31, derde lid, van de Wro is vermeld dat op de voorbereiding van besluiten, bedoeld in artikel 3.31, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

Onderdeel van de procedure is dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' gelijktijdig voor de duur van zes weken ter

inzage zijn gelegd. Binnen deze termijn zijn meerdere zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Tegen alle gecoördineerde besluiten staat beroep open in eerste en enige instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op dit besluit is bovendien de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd 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.

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 2012.

Gelijkwaardigheidsbepalingen

Volgens het gelijkwaardigheidsbeginsel, zoals verwoord in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, hoeft niet te worden voldaan aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 van dit besluit gesteld voorschrift indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van (brand)veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid is in het bouwplan een gelijkwaardige oplossing voorgesteld voor het voorschrift uit artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 dat voor woningen groter dan 50 m² een individuele fietsenberging van minimaal 5 m² verplicht. In het bouwplan zijn weliswaar individuele bergingen opgenomen die qua afmetingen voldoen aan het Bouwbesluit 2012, maar deze zijn niet bedoeld voor het stallen van fietsen. Voor het stallen van fietsen is in het bouwplan voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging. Met deze gemeenschappelijke fietsenberging is voor ieder appartement voldoende effectieve ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen.

Ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van brandveiligheid zijn de gelijkwaardige oplossingen voorgesteld en uitwerkt in de rapportage van DWA, 'Rapportage definitief ontwerp Bouwfysica en brandveiligheid Rooseveltstraat 65 te Leiden' d.d. 27-10-2021.

Het betreft hier gelijkwaardige oplossingen voor de volgende voorschriften:

- Het ter plaatse van de parkeergarage toestaan van een brandcompartiment groter dan 1000 m² (artikel 2.83, eerste lid Bouwbesluit 2012);
- De bergingcomplexen worden ontsloten via de parkeergarage, waardoor er sprake is van samenvallende vluchtroutes door het brandcompartiment van de parkeergarage (artikel 2.103, tweede lid Bouwbesluit 2012);

- In het gebouwdeel tussen de assen E – L hebben de woningen aan het uiteinde van de galerij over korte afstand een samenvallende vluchtroute (artikel 2.104, tweede lid Bouwbesluit 2012);

Wij hebben de gelijkwaardige oplossingen ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van brandveiligheid, tezamen met het bouwplan, ter beoordeling voorgelegd aan de Regionale Brandweer Hollands Midden en die heeft ons geadviseerd in te stemmen met de voorgestelde gelijkwaardigheden, onder het stellen van voorwaarden.

Wij hebben de adviezen overgenomen en zijn van oordeel dat u daarmee aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn verderop 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 (artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo)

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 Wro.

Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling ligt dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage met het ontwerp bestemmingsplan ‘Rooseveltstraat 65-79’. Dit bestemmingsplan is daarmee het toetsingskader voor deze aanvraag.

In dit bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming ‘Gemengd’ (artikel 3) en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ (artikel 4).

Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is een voorwaardelijke verplichting ‘geluidbelasting’ (artikel 3.2.4) opgenomen. Voorts zijn de voorwaardelijke verplichtingen ‘parkeren en laden/lossen’ (artikel 7.1) en ‘verplichting muur’ (artikel 7.2) relevant.

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een halfverdiepte/ondergrondse parkeergarage waarop 128 appartementen worden gerealiseerd, waarbij op de begane grond ruimte is gereserveerd voor het vestigen van bedrijven/commerciële functies. Binnen deze aanvraag zijn deze ruimten op de begane grond nog niet ingedeeld. Om het bouwplan te kunnen realiseren wordt de huidige bebouwing gesloopt. Na realisatie van het bouwplan wordt de openbare ruimte rondom het gebouw opnieuw ingericht op basis van een nog nader ter goedkeuring in te dienen ontwerp.

Het project ligt binnen het aangegeven bouwvlak en volgt de verschillende ter plaatse aangewezen bouwhoogtes en bouwaanduidingen. Ook de op grond van het bestemmingsplan

als ondergeschikte bouwdelen aan te merken onderdelen vallen binnen de maximaal toegestane bouwhoogten.

Ook voor wat betreft de verschillende voorwaardelijke verplichtingen is het voldoende aannemelijk gemaakt dat daaraan zal kunnen worden voldaan onder het stellen van voorwaarden.

- Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting 'geluidbelasting' (artikel 3.2.4a) worden ten behoeve van het bouwplan hogere waarden vastgesteld. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder Rooseveltstraat 65-79 te Leiden wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' en de omgevingsvergunning bekendgemaakt. In het bouwplan is ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' bovendien een dove gevel opgenomen, waarmee de voorwaardelijke verplichting uit artikel 3.2.4b wordt ingelost.
- Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting 'parkeren en laden/lossen' (artikel 7.1) is een rapport (Mobiliteitsonderzoek Rooseveltstraat 65 Leiden d.d. 26 oktober 2021 van Goudappel) ingediend. In de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 is bepaald dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte is aangebracht ten behoeve van het parkeren van auto's en fietsen. Het autoparkeren wordt volledig in de parkeergarage opgelost. Het fietsparkeren wordt, voor wat betreft het gebruikersdeel, opgelost in de parkeergarage. Voor wat betreft het bezoekersdeel wordt het fietsparkeren opgelost in de openbare ruimte (Jacob van Campenlaan). Deze gronden zijn niet in eigendom van de aanvrager. In artikel 1, onder f, van genoemde beleidsregels is bepaald wat onder eigen terrein moet worden verstaan: Grond waarover de initiatiefnemer kan beschikken ter plaatse van de ruimtelijke activiteit dan wel in de directe nabijheid binnen de in bijlage 4 genoemde maximale loopafstanden van de ruimtelijke activiteit. Op grond van bijlage 4 mag de loopafstand maximaal 75 m bedragen. Op grond van de voor dit project opgestelde anterieure overeenkomst, kan de aanvrager beschikken over de genoemde openbare ruimte aan de Jacob van Campenlaan. Op basis van de rapportage van Goudappel hebben wij geconcludeerd dat in dit geval aan de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 wordt voldaan. De inrichting van de openbare ruimte dient nog nader te worden uitgewerkt, wat als een van de voorwaarden aan dit besluit wordt verbonden;
- Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting 'muur' (artikel 7.2) dient, alvorens geluidgevoelige bestemmingen in gebruik mogen worden genomen en gehouden, een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden zolang de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf gevestigd aan de Rooseveltstraat 57 voortduren. In artikel 3.2.1 onder d, van het bestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van de muur minimaal 7,40 m dient te bedragen en de lengte minimaal 33,4 m. In het bouwplan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' een muur opgenomen die voldoet aan de minimaal voorgeschreven afmetingen.

Op basis van het bovenstaande hebben wij geconcludeerd dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de overwegingen ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', verwijzen wij naar hetgeen onder 'ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde' is opgenomen.

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 2014 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 3 maart 2021 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2020. Gebied T01 Traditionele bedrijventerreinen

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Gevraagd wordt de stenen inclusief voegen te bemonsteren.'

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 activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', onder het stellen van voorwaarden, kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (artikel 4) geldt. De voor Waarde – Archeologie 5 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper van 50 centimeter.

Met de realisatie van het bouwplan worden deze criteria overschreden. Teneinde de archeologische resten veilig te stellen dient een archeologisch onderzoek te worden ingediend op basis van het bij de aanvraag ingediende Programma van Eisen.

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**".

ten aanzien van het vellen van houtopstand

Op grond van artikel 3.6.1.4 en 3.6.1.5 van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 (verordening) is het verboden zonder vergunning een boom of houtopstand te vellen of te laten vellen. Op grond van artikel 2.2, lid 1 onder g van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren.

De in de aanvraag opgenomen bomen (5 stuks) hebben een stamomtrek van meer dan 45 cm gemeten op 130 centimeter boven het maaiveld. Geen van de bomen is geregistreerd op de Groene Kaart.

In artikel 3.6.1.8 tweede lid, aanhef onder b, van de verordening is bepaald dat een vergunning voor het vellen kan worden verleend als het maatschappelijk belang van de aanvrager zwaarder weegt dan de waarde of waarden die zijn toegekend aan de boom in de openbare ruimte met een stamomtrek van ten minste 45 centimeter, gemeten op 130 centimeter boven het maaiveld.

Wij zijn van oordeel dat de omgevingsvergunning kan worden verleend voor deze activiteit, onder het stellen van voorschriften. Wij hebben daarbij het volgende overwogen:

- de bomen moeten wijken voor het realiseren van het appartementengebouw met 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage’;
- de te kappen bomen staan in het naast het project gelegen plantsoen op een positie dicht of zelfs tegen de erfgrens van het (bouw)perceel en zijn om deze reden niet te handhaven;
- de kap is noodzakelijk voor het realiseren de herinrichting van de riolering en de verwijdering van asbest.
- het bouwprogramma is in overleg met de gemeente Leiden tot stand gekomen en beslaat het gehele perceel, mede vanwege de op eigen perceel te realiseren parkeervoorziening in de vorm van een parkeergarage;
- uit de alternatievenafweging blijkt dat de te kappen bomen niet duurzaam behouden kunnen worden noch kunnen worden verplant;
- in het groenplan worden de bomen afdoende gecompenseerd met soortgelijke bomen;
- de vijf te kappen bomen zijn gewaardeerd op € 2640,72. Dit bedrag dient te worden gestort in het Bomenfonds, voorafgaand aan het vellen van de bomen.

Gelet op het voorgaande is op grond van de ingediende stukken voldoende inzichtelijk gemaakt dat het maatschappelijk belang van de aanvrager zwaarder weegt dan het behoud van de bomen, zoals bedoeld in artikel 3.6.1.8 tweede lid, aanhef en onder b, van de verordening.

De vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorschriften op grond van artikel 3.6.1.10 van de verordening. Deze voorschriften zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 3.4.4.3 van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 (verordening) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg te realiseren en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning moet, gezien artikel 3.4.4.3 verordening voor deze activiteit worden geweigerd:

- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast of
- als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

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:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Rooseveltstraat 65, voor het volgende project: ‘Het realiseren van een appartementengebouw met 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage’. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk;
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - Het maken of wijzigen van een inrit;
 - Het vellen van een houtopstand.
2. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

- 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 Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

ten aanzien van de constructieve veiligheid:

- De 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 alsook van het bouwwerk als geheel;
- De gegevens m.b.t. de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een in pandige brand;
- Een funderingsadvies;
- De gegevens en sterkteberekeningen van glasconstructies. Glasconstructies zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen vermeld in NEN-EN 1991-1-1 bijlage A. Hierbij moet ook worden

voldaan aan de bepalingen omtrent stootbelasting in NEN-EN 1991-1-1-NB H. 6.4 en 6.5 Het bestand zijn tegen stootbelastingen kan ook worden aangetoond door middel van een glaszakvalproef in geval van vloeren daken en luifels respectievelijk een glaszakslingerproef in geval van verticale afscheidingen ter plaatse van hoogteverschillen;

- De gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, team Omgevingsvergunningen, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplexsysteem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;
- De detaillering en sterkteberekeningen van gevelbeplating uitgevoerd in natuursteen en/of steenachtige materialen, inclusief de verankeringen. De bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal kwaliteit 3.16. Voor ieder bevestigingsmiddel geldt dat er een tweede draagweg aanwezig moet zijn. De rekenkundige veiligheid in deze situatie dient groter dan 1,0 te zijn. De maximale temperaturen van de ankers dienen i.v.m. spanning-corrosie door middel van een bouwfysische berekening te worden bepaald;
- De berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
- De gegevens van het bouwsysteem van een in prefabbeton uitgevoerde dragende gevel. Van in de fabriek vervaardigde elementen moet worden aangetoond dat deze producten aan het Bouwbesluit voldoen. Attesten, productcertificaten en verwerkingsvoorschriften kunnen hiertoe strekken;
- Indien paalsystemen worden toegepast waarvoor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen zijn, dan zullen gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN-EN 1990 blijkt;
- Een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand, deze dient in beginsel te zijn gesteld op het niveau van onderkant kelderdek;
- De berekening van de keldervloerwapening en de paalbelastingen waarbij rekening is gehouden met een grondwaterstand die kan optreden door een in de buurt te plaatsen bron- of oppervlaktebemaling voor bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden. Deze belasting mag niet als een bijzondere belasting worden gezien;
- In geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering (op staal), een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering de tijdelijke en nieuwe toestand rekening houdend met eventuele horizontale belasting uit grond onder de belendende vloer;
- Gelijmde steenstripconstructies moeten een duurzaamheid hebben van 50 jaar. Deze kan ook bereikt worden door toepassing van het gestelde in NEN-EN 1990+A1+A1/C2:2011/NB:2011 Art. A1.1.b. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt dienen bescheiden te worden overgelegd die beschrijven hoe in de toekomst gehandeld moet worden en wat er moet gebeuren indien het pand van eigenaar verandert.
- Een volledig veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, met betrekking tot:

- a. De te verwachten invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden inclusief de invloed van het manoeuvreren van materieel;
- b. Het te verwachten geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;
- c. De effecten op de grondwaterstanden buiten de bouwput als gevolg van freatische bemaling en of spanningsbemaling alsook de mogelijke zettingen die hierdoor optreden van belendingen of andere bouwwerken cq. constructies;
- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving van de bouwput die mogelijke effecten ondervinden van de realisatie van dit bouwwerk.
- Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:
 - a. De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997, bijlage H;
 - b. De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren dienen wekelijks te worden aangeleverd. Aan de hand van de monitoringsgegevens kan in overleg met het Team Bouwtoezicht een langere termijn worden vastgesteld;
 - c. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen alsook geluidshinder worden overschreden, dient de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met de inspecteur bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat na goedkeuring van de inspecteur van de voorgestelde maatregelen;
 - d. Bij een gemeten overschrijding van de eisen voor wat betreft trillingen, dienen de gegevens per ommegaande te worden verstrekt.

ten aanzien van welstand

- Een bemonstering van de stenen, inclusief voegen ter goedkeuring voor te leggen.

ten aanzien de brandveiligheid

- Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient voor aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden van de installatie ter goedkeuring te worden ingediend via het OLO.
- De verschillende voorgestelde gelijkwaardige voorzieningen als bedoeld in artikel 1.3 Bouwbesluit 2012 dienen bij het gebruik van het bouwwerk in stand te worden gehouden overeenkomstig hetgeen daarover in de relevante stukken is verklaard en die deel uitmaken van dit besluit. Met name dient zorg gedragen te worden voor het functioneren van de installaties overeenkomstig de daarop van toepassing zijnde voorschriften en dat zij adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.

ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting 'parkeren'

- de nadere uitwerking van de openbare ruimte. In deze nadere uitwerking dient tevens de in/uitrit naar de parkeergarage, het laden/lossen op basis van het voorstel van de gemeente Leiden en de locatie van de ondergrondse afvalcontainers te worden verwerkt;

- de nadere uitwerking van de technische installaties van de parkeergarage (verkeerslichten, volmeldsysteem, wijze van aanmelding e.d.). Daarbij is van belang dat ‘zowel vooraf aangemelde als niet-vooraf aangemelde bezoekers’ toegang zullen krijgen voor minimaal het aantal bezoekers dat er conform de parkeerbalans per maatgevend moment van de week zou moeten kunnen parkeren en dat die bezoekers dus bestaan uit bezoekers van alle woningen en alle commerciële functies in het gebouw en dat een bezoeker door degene die bezocht wordt of door een meldkamer toegang verschaft kan worden.

ten aanzien van de voorwaardelijke verplichtingen ‘dove gevel’ en ‘muur’

- De te realiseren dove gevel binnen de figuur ‘gevellijn’ dient als zodanig in stand te worden gehouden.
- De te realiseren muur binnen de ‘specifieke bouwaanduiding – muur’, dient in stand te worden gehouden zolang de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf gevestigd aan de Rooseveltstraat 57 voortduren.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Een archeologisch onderzoek is vereist dat voldoet aan het programma van eisen “Plangebied Rooseveltstraat 65 te Leiden, gemeente Leiden. Programma van Eisen ten behoeve van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven met een eventuele doorstart naar een Opgraving, d.d. 10-12-2020”;
- Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde instelling (www.sikb.nl) onder toezicht van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken;
- Speciale aandacht wordt gevraagd voor de afstemming sloop, archeologie en nieuwbouw:
 - Het bestaande pand kan tot aan maaiveld (zonder archeologische begeleiding) worden gesloopt, waarna de damwand wordt aangelegd. Bestaande paalfunderingen dienen in de bodem te blijven tot na het archeologisch onderzoek.
 - Het archeologisch onderzoek vindt plaats na de sloop van de bestaande bebouwing, en nadat de bouwkuip is uitgegraven tot 1,5 m -mv;
 - Nadat het archeologisch onderzoek is uitgevoerd, zal de bouwkuip tot 2 m -mv verder worden uitgegraven, aangevuld worden met zand, waarna 320 heipalen diameter 510 en 65 heipalen diameter 360 worden aangebracht. Tevens worden 4 palen geslagen voor het kraanblok;
 - Binnen het onbebouwde deel van het plangebied (1740 m²) worden vier proefsleuven aangelegd met een oppervlak van 11 x 4 m, totaal 176 m², 10% van het onbebouwde oppervlak aan de noordzijde (Kaart 2);
 - Binnen het bebouwde deel van het plangebied worden na de sloop in eerste instantie nog 4 aanvullende boringen gezet om te bepalen of hier eveneens sprake is van bodems en/of laklagen. Dit kan tijdens de aanleg van de sleuven op het onbebouwde gedeelte worden uitgevoerd. Vervolgens wordt indien de boringen daartoe aanleiding geven, binnen het momenteel bebouwde deel een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van de zones waar aantoonbaar geen sprake is van kansrijke archeologische lagen. In totaal kunnen binnen het momenteel nog bebouwde gedeelte bijvoorbeeld nog vier sleuven worden aangelegd van 14 x 4 m, totaal 224 m² = 10% van het momenteel bebouwde plangebied. De ligging, vorm/oppervlak hangt uiteraard af van de uitkomsten van het aanvullende booronderzoek.

- De opdrachtgever dient zorg te dragen voor bronnering gedurende het hele onderzoek.

ten aanzien van het maken of wijzigen van een inrit

- De vergunninghouder moet zich houden aan de aanwijzingen door bevoegde ambtenaren;
- De vergunninghouder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat aan gemeentelijke eigendom of eigendom van derden, ten gevolge van het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- De vergunninghouder vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade die voortvloeit uit het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- De vergunninghouder is verplicht de uitweg in goede staat van onderhoud te houden, een en ander ter uitsluitende beoordeling door of namens het college van burgemeester en wethouders.

ten aanzien van het vellen van een houtopstand

- De totale boomwaarde van de te vellen bomen van € 2.640,72 die in de aanvraag is opgenomen, dient te worden gestort in het Bomenfonds, voorafgaand aan het vellen van de bomen. De compensatie zoals beschreven in deze aanvraag kan na realisatie van de nieuwe boomwaarde met het gestorte bedrag worden verrekend. Dit na overleggen van de:
 - door opdrachtgever ondertekende termijnstaten waarin kan worden afgelezen voor welk bedrag het werk is aanbesteed en de verschillende posten die door de aannemer zijn opgevoerd;
 - een tekening van het uitgevoerde ontwerp en alle bijbehorende factureren.
- Voor alle soorten, beschermd én onbeschermd, geldt de zorgplicht ex artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan dient zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te worden voorkomen;
- Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Aanbevelingen / Restricties

- Het vluchtrapenhuis tussen stramien b-c / 5 is uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute. Op de begane grond komt het trappenhuis echter uit in een 'reguliere' verkeersruimte. Deze verkeersruimte staat in open verbinding met de fietsenstalling in de kelder. Door de opkomst van elektrische fietsen, is een brand in de fietsenstalling een reëel scenario. Bij brandende lithium-ion batterijen komen veel brandbare en toxische gassen vrij. Dit kan het vluchten vanaf bovengenoemde bouwlagen ernstig beletten. Er is uiteraard een tweede vluchtroute (het trappenhuis nabij de liften) voor handen, maar vluchtende bewoners worden niet actief gestuurd naar het ene of andere trappenhuis. Het is aannemelijk dat een deel van de vluchtende bewoners (en bezoekers) van dit trappenhuis gebruik zal maken. Regelgericht is de situatie is niet in strijd met het Bouwbesluit, maar risicogericht heeft het de sterke aanbeveling om het trappenhuis 'direct' buiten uit te laten komen of uit te laten komen in een extra beschermde vluchtroute.
- De daken worden voorzien van zonnepanelen. De (brandweer)praktijk leert dat PV-panelen steeds vaker de oorzaak zijn van brand. Dat is ook de reden dat steeds meer verzekeraars

bezwaren hebben om gebouwen te verzekeren waarop zonnepanelen op een EPS/XPS-dak zijn gemonteerd. Achteraf eisen stellen aan de onbrandbaarheid van het isolatiemateriaal is niet effectief. Reden waarom wij dan ook adviseren om een onbrandbaar isolatiemateriaal, zoals minerale wol (dat voldoet aan Euro-brandklasse A1 of A2, conform EN 13501-1) op het dak toe te passen.

Mededelingen

ten aanzien van de constructieve veiligheid

- Er dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met het wijzigen van de paalklasse factor volgens NEN 9997-1+C1:2012;
- Er dient tijdens de realisatie rekening te worden gehouden met de invloed van het plaatsen en manoeuvreren van zwaar materieel op de kwaliteit van belendingen, bestaande kunstwerken en infrastructuur;
- De kans op scheurvorming van bouwwerken in de omgeving dient door het ontwerpen van effectieve maatregelen voldoende klein te zijn, maar kan niet geheel worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken bouwwerken. Het ontstaan van schade blijft ondanks de genomen beheersmaatregelen mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente Leiden hiervoor aansprakelijk kan worden gesteld;
- Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden bijvoorbeeld door het inbrengen van damwanden en de toelaatbare vervormingen ervan dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
- Voor de eisen aangaande trillingen aan belendingen gelden minimaal de eisen conform SBR-richtlijn A;
- Het optreden van schade of ernstige hinder van de omgeving dient zo veel mogelijk te worden voorkomen;
- Als grens voor geluidhinder dienen de waarden die worden gegeven in het Bouwbesluit te worden gehanteerd. Bij een verwachte overschrijding van de grenswaarden, evenals overschrijding van de werktijden, dient ontheffing te worden aangevraagd;
- Er dient een coördinator te worden aangesteld die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens voor de constructieve toetsingen aan het Bouwbesluit. Deze gegevens dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede constructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is tevens een borging van de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige gegevens van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de uitgave 'Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen' van het Centraal Overleg Bouwtoezicht(constructies) van april 2011;
- Aangeraden wordt om de aanbevelingen van het Kennisportaal Constructieve Veiligheid bij het indienen van constructieve stukken te hanteren.

ten aanzien van de brandveiligheid

- Indien u meer wilt weten over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, dan kunnen de onderstaande internetadressen u daarover informeren:
 - www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving
 - www.brandweer.nl/hollandsmidden
- In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij de volgende

documenten aanwezig te hebben:

- Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
 - Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en brandveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.
- Het definitieve BLVC-plan dient nog in het overleg Verkeersmaatregelen van de gemeente Leiden te worden goedgekeurd. Een vertegenwoordiger van de aanvrager moet in dat overleg aanwezig zijn om een presentatie van de plannen te geven en vragen te beantwoorden. De werkzaamheden kunnen uitsluitend aanvangen als het BLVC-plan in het OVM wordt goedgekeurd.
 - De openbare ruimte dient in DO-fase nog te worden goedgekeurd door de Toets en Advies Commissie Openbare Ruimte van de gemeente Leiden (Tacor). Daarbij wordt met name gevraagd aandacht te besteden aan het volgende uitgangspunt:
 - hoe zichtlijnen te verbeteren op voetgangers op de stoep direct voor de garage langs.
 - Over de precieze plaatsing en het aantal ondergrondse containers in de buitenruimte is afstemming met de beheerder afvalinzameling noodzakelijk. Dit kan door contact op te nemen met de heer A. Erkoca, afdeling Beheer van de gemeente Leiden, bereikbaar per e-mail: A.Erkoca@leiden.nl en/of telefoonnummer 071 – 516 7696 / 06 – 54 36 59 18.
 - Uiterlijk 28 dagen voor de start van de sloopwerkzaamheden dient een volledige sloophmelding als bedoeld in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 te zijn gedaan.
 - Voor het eventuele gebruik van de openbare ruimte dient tijdig een verzoek te worden gedaan. Zie voor meer informatie <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/vergunningen-en-ontheffingen/verzoek-tot-gebruik-openbare-grond/>.
 - Het advies is om meer MiVa plekken te maken en anders hoekvakken eventueel in te zetten voor MiVa in geval dat nodig mocht zijn.
 - Het bouwpeil voor het hele gebouw is vastgesteld op +0.55 m t.o.v. NAP.
 - Bewoners komen niet in aanmerking voor gemeentelijke parkeervergunningen.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Rooseveltstraat 65.

Bijgevoegde documenten

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

- 1900698 _ 5675111_ontvangstbevestiging_Brief_ODH_CA_Wet_Natuur_20201215
- 1900777 _ publiceerbareaanvraag.pdf;
- 1915339 _ 5675111_1612867004770_IARL_Bodemonderzoek_20200324.pdf;
- 1915363 _ archeologisch vooronderzoek.pdf;
- 1918218 _ Vervangingskosten
- 1918326 _ aanvraagformulier werk of werkzaamheden uitvoeren
- 1920084 _ maatregelen (ecologie) inbouwstenen en inrichting plantsoen (zuidzijde)
- 1920195 _ Besluit toepassen coördinatieregeling.pdf;
- 1920196 _ Publicatie coördinatiebesluit Rooseveltstraat 65-79.pdf;

- 1992355 _ CON - Tekeningenlijst Pelecon structural engineers d.d. 27-10-2021.pdf;
- 1992356 _ CON - BA 2.-1 Details -01 kelder.pdf;
- 1992357 _ CON - BA 2.-2 Details -02 -03 kelder.pdf;
- 1992358 _ CON - BA 2.0-1 Details OM parkeren.pdf;
- 1992359 _ CON - BA 2.00 Details Peil=0.pdf;
- 1992360 _ CON - BA 2.01 Details 1e verdieping.pdf;
- 1992361 _ CON - BA 2.05 Details 5e verdieping.pdf;
- 1992362 _ CON - BA 2.13 Details 13e verdieping.pdf;
- 1992363 _ CON - BA 2.14 Details dak + liftopbouw.pdf;
- 1992364 _ CON - CU-01 Constructieve uitgangspunten.pdf;
- 1992365 _ CON - BA3.01 tm 3.09 en BA4.01 tm 4.03 Doorsneden en Gevels.pdf;
- 1992366 _ CON - BA 0.01 tm BA 1.13 Palenplan en Verdiepingen.pdf;
- 1992367 _ notitie Stikstofdepositie-onderzoek KuiperCompagnons.pdf;
- 1992368 _ Rapportage definitief ontwerp Bouwfysica en brandveiligheid DWA.pdf;
- 1992369 _ TEK - tekeningen bestaande toestand.pdf;
- 1992370 _ TEK - BA-2.01 tm BA-2.04 en BA-3.01 tm BA-3.06 Aanzichten en Doorsneden.pdf;
- 1992371 _ TEK - BA kleur- en materialenstaat.pdf;
- 1992372 _ TEK - BA-5.00 principe details.pdf;
- 1992373 _ TEK - BA tekeningenlijst.pdf;
- 1992374 _ Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.pdf;
- 1992376 _ TEK - BA 8.00 woningtypeboekje.pdf;
- 1992377 _ notitie armaturenlijst (nood)verlichting DWA.pdf;
- 1992378 _ Technische omschrijving installaties DWA.pdf;
- 1992379 _ Effectenstudie bodemenergiesysteem Installect Advies.pdf;
- 1992380 _ notitie Sanitairlijst DWA.pdf;
- 1992381 _ Toegangscontrolesysteem parkeergarage DWA.pdf;
- 1992382 _ Uitgangspuntendocument sprinklersysteem UPD.pdf;
- 1992383 _ inpassing PV installatie DWA.pdf;
- 1992384 _ E-01-k-BA, E00-BA en E01 Elektrotechnische installaties DWA.pdf;
- 1992385 _ E-01-k en E00 Elektrotechnische installaties DWA.pdf;
- 1992386 _ E-W Principeopzet woningen DWA.pdf;
- 1992387 _ C00M Installaties OM parkeren DWA.pdf;
- 1992388 _ PWE2_05, PWF05, PWG_05 en PWJ2 Principe woning DWA.pdf;
- 1992389 _ P-W01 principe schema 1 ventilatie DWA.pdf;
- 1992390 _ PvE veldonderzoek Archeologie Vestigia.pdf;
- 1992391 _ Overzicht BVO, VVO & Parkeren.pdf;
- 1992392 _ TEK BA 0.01a en BA 0.01b en BA -1.-2 tm BA - 1.14 situatietekeningen en plattegronden.pdf;
- 1997495 _ Mobiliteitsonderzoek Rooseveltstraat 65 - Goudappel Coffeng d.d. 26-10-2021.pdf;
- 20210902_DO_Scal-locatie laad en losplaats_00.pdf;
- Aanvullende notitie m.b.t. activiteit kappen;
- BIJLAGE 4B.Ontwerp Scal-locatie 10-12-2019 - containers.pdf;
- voorstel herinrichting buitenruimte.pdf;
- Zienswijzennota SCAL locatie DEF;
- Beschikking Wet natuurbescherming-Soortenbescherming;
- Definitief besluit hogere waarde Rooseveltstraat 65-79 te Leiden;

- Vastgesteld_besluit_bij_RV_22.0021_Vaststelling_bestemmingsplan_Rooseveltstraat_65-79__geco__rdineer;

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 is bekendgemaakt.

Indien tijdens genoemde termijn van zes weken bij de Raad van State 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 vernietigd door de bestuursrechter (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Beroepsclausule

Gedurende de beroepstermijn kan eenieder die een zienswijze heeft ingediend beroep instellen tegen de gecoördineerde besluiten. Verder staat beroep open voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend. De gecoördineerde besluiten worden in beroep als één besluit aangemerkt. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

N.B. 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.

Verzonden Leiden d.d. 27 juli 2022

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



A. Barendsen
Manager Vergunningen