

Koss Monumenten B.V.
T.a.v. de heer J. van Maanen
Haagweg 13
2321 AC Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contactformulierbars
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 02-10-2019
Ons Kenmerk WABO 190190/4161745 OLO
Onderwerp weigeren omgevingsvergunning
LDN01G 01974 / Langebrug 12A
Verbouw en wijzigen gebruik kelder naar horeca.
Datum binnenkomst 23-01-2019

Contactpersoon W. Schutte
Doorkiesnummer (071) 5165769
besluit datum 02-10-2019

Geachte heer Van Maanen,

Op 23-01-2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: het verbouwen en wijzigen van het gebruik van de kelder naar horeca op Langebrug 12A te Leiden.

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO 190190/4161745 OLO. In deze brief informeren wij u welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Weigeren omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren. Het besluit met de motivering treft u apart aan.

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u ook een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

Voorlopige voorziening

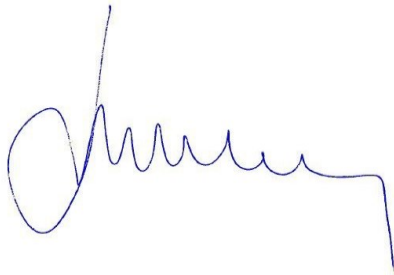
Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij W. Schutte, (071) 5165769 of via het contactformulier van de gemeente Leiden: www.leiden.nl/contactformulierbars.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning

Cc: Bouwkundig ontwerp-, teken- en projectbegeleidingsbureau Herms van den Berg,
Flevodwarsweg 3, 2318 BW Leiden.



weigering omgevingsvergunning (reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Koss Monumenten B.V.
adres:	Haagweg 13
postcode en woonplaats:	2321 AC Leiden
ingekomen op:	23-01-2019
geregistreerd onder nummer	Wabo 190190 / 4161745 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: het verbouwen en wijzigen van het gebruik van de kelder naar horeca op Langebrug 12A te Leiden. 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 31-01-2019 op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Na bekendmaking zijn vier reacties binnengekomen waarvan een aantal door meerdere mensen ondertekend.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen 8 weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 26-04-2019 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

Op 11-06-2019 en 03-09-2019 heeft u per mail ingestemd met het opschorten van de beslistermijn waarbij de uiterste beslistermijn is gesteld op 07-10-2019.

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 zou voldoen aan deze voorschriften. Nu de vergunning op andere gronden moet worden geweigerd worden is er geen aanleiding om voorwaarden te stellen.

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.

ten aanzien van het 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.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het bouwplan is ook in strijd met artikel 4.1 sub m van bestemmingsplan 'Binnenstad' omdat op de plankaart geen horeca-aanduiding is weergegeven.

Het plan kan enkel gerealiseerd worden door middel van een buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daartoe is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo jo. artikel 4 lid 9 (bijlage II) Bor noodzakelijk. Wij hebben wij besloten geen medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan. Wij hebben daarbij het volgende overwogen.

- De aanvraag ziet op de realisatie van een restaurant in de kelder van het pand dat is gelegen op de Langebrug 12. Het restaurant heeft een oppervlakte van 600 m².
- De aanvraag is getoetst aan de Ruimtelijk-economische horecavisie. De horecavisie kent een kwalitatieve component waarbij gekeken wordt naar wat voor soort horeca het meest kansrijk is en het beste past bij het 'DNA van een gebied' (p.7). De binnenstad is ingedeeld in verschillende sfeergebieden. De aanvraag ligt in het sfeergebied 'Dwaalmilieu'. Het Dwaalmilieu kent 3 verschillende horecagebieden, te weten Nieuwe Rijn gebied e.o., gedeelte Breestraat en Pieterskerk e.o.

Het pand ligt met de noordkant aan de Breestraat binnen het sfeergebied Kernwinkelgebied en aan de zuidkant aan de Langebrug binnen het Dwaalmilieu/horecagebied Pieterskerk e.o. De ingang is gelegen aan de Langebrug, zodat bij de beoordeling wordt uitgegaan van het horecagebied Pieterskerk e.o.

Voor het sfeergebied Dwaalmilieu is in de horecavisie opgenomen;

'Bestaand uit winkels en horeca die geen onderdeel uitmaken van grote ketens en vaak specifiek Leids zijn. Waarbij de levendigheid van de straat van belang is, winkels en horeca keren naar buiten. Overdag is de bezoeker de baas, in de avond is het gewoon weer onderdeel van de stad. Het betreft een gebied met relatief veel kleine winkels met verrassend aanbod, in de historische straatjes met kunst en cultuur die kenmerkend zijn voor dit gebied. Het winkelaanbod wordt ondersteund door passende horeca in de vorm van lunchrooms en ook restaurants zijn toegestaan met als doel het winkelend publiek langer in het gebied te laten vertoeven. Hiervoor dient de horeca in dit gebied ondersteunend te zijn aan de winkelfunctie, het is gewenst dat de horeca overdag al is geopend om gesloten puien tijdens winkeltijden zoveel mogelijk te voorkomen (p. 34,35). Voor de restaurants willen we in het horecagebied

Pieterskerk e.o. - waarbinnen deze aanvraag is gelegen - bij voorkeur graag restaurants in het luxe segment (p. 37).'

Daarnaast kent de horecavisie een kwantitatieve component . Voor het horecagebied Pieterswijk e.o. is er ten tijde van indiening van deze aanvraag nog een uitbreidingsmogelijkheid van 3 extra restaurants (p. 37).

Bij de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen van een restaurant dient een belangenafweging te worden gemaakt. Enerzijds geldt het belang van de ondernemer, anderzijds geldt het belang van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de belangen van de omwonenden een grote rol spelen. Ook in de horecavisie wordt benoemd dat voor de belangenafweging 'de schaal van de beoogde functie passend moet zijn in de directe omgeving' onderdeel van de afweging kan zijn (p.30).

Het restaurant heeft een oppervlakte van 600 m², deze oppervlakte is grootschaliger dan de bestaande restaurants in het horecagebied Pieterswijk. Dit genereert een groot bezoekersaantal waarbij de impact op de openbare ruimte groot is in de zin van fietsparkeren, stemgeluid van komende en vertrekkende bezoekers, alsmede stemgeluid van bezoekers die buiten gaan roken.

De Langebrug is een smalle straat met voornamelijk woonfuncties. De mogelijkheid van laden en lossen in deze smalle eenrichtingstraat is moeilijk. Een restaurant met een oppervlakte zoals aangevraagd op deze locatie zal naar verwachting voor grote overlast voor de omwonenden zorgen. Stemgeluid is niet te voorkomen. De door aanvrager voorgestelde oplossing voor het fietsparkeren (verwijzing naar de Waag-fietsenstalling) is onvoldoende om te voorkomen dat er overlast vanwege fietsen ontstaat omdat de bezoekers niet gedwongen kunnen worden van deze mogelijkheid gebruik te maken, en de fietsenstalling niet in hetzelfde gebied ligt. Dat betekent ook dat fietsers op de doorgaande fietsroute van Doelensteeg, Houtstraat, Diefsteeg, Mandemakerssteeg, Stille Mare, Lange Mare hinder zullen ondervinden van de naar verwachting vele geplaatste fietsen bij het pand.

Hoewel de aanvrager aangeeft er maximaal plek zal worden gecreëerd voor 150 gasten (circa 40 vierpersoonstafels), moet bij de beoordeling van de aanvraag worden uitgegaan van hetgeen planologisch maximaal mogelijk wordt gemaakt. Gelet op de grootte is het redelijk te verwachten dat er beduidend meer dan 150 bezoekers gelijktijdig aanwezig kunnen zijn. Daarbij geldt dat een bezoekersaantal van 150 al zeer groot is gelet op deze locatie en de mogelijkheid van het meerdere keren per avond gebruik maken van de tafels.

Ondanks het feit dat de horecavisie nog ruimte biedt voor de vestiging van een restaurant in dit horecagebied, wordt in het kader van een goede ruimtelijk ordening de aanvraag geweigerd omdat de ruimtelijke impact van een restaurant van deze schaalgrootte op deze locatie te groot is en niet passend is binnen het DNA- profiel van het Dwaalmilieu, horecagebied Pieterskerk e.o..

Het bouwplan is ook in strijd met artikel 5a van 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' omdat het plan een parkeereis van 50 plaatsen genereert die niet wordt opgelost.

Aangezien het voornamelijk bezoekers parkeren betreft, kan op basis van beleidsregel 4a1 afgeweken worden van de parkeereis. Bezoekers kunnen immers in de openbare parkeervoorzieningen parkeren, zoals Garenmarktgarage (nabije toekomst), Breestraatgarage, Haagwegterrein en overige garages in de Binnenstad. Het parkeren van werknemers wordt gestuurd door middel van de vergunninguitgifte. Nu besloten wordt om het plan op andere ruimtelijke gronden te weigeren is er geen reden om af te wijken van de parkeereis.

welstand (artikel 2.10, eerste lid 1, onder d van de Wabo)

Gedurende de behandeling van het bouwplan is het voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 29-05-2019 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

ten aanzien van de ingediende reacties

Naar aanleiding van de publicatie van de binnengekomen aanvraag omgevingsvergunning zijn vier reacties ingediend. Nu wij hebben besloten de omgevingsvergunning te weigeren is er geen aanleiding om inhoudelijk op de reacties te reageren. Aan de indieners van de reacties wordt een afschrift van de beschikking verzonden.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te **weigeren** voor het volgende project: het verbouwen en wijzigen van het gebruik van de kelder naar horeca op Langebrug 12A te Leiden. dit besluit bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

bijgevoegde documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit:

- OLO 4161745_1548241212723_papierenformulier.pdf ingediend op 23-01-2019.
- Schrijven inzake parkeereis horecagelegenheid aan de Langebrug 12-A te Leiden 4161745_1553006497626_2559-parkeereis BB 190326.pdf ingediend op 19-03-2019.
- Berekening constructie 4161745_1553606537696_219196_D-101 BB 190326.pdf ingediend op 26-03-2019.
- Principedetails 4161745_1559131064675_2559_D-01_2019-05-29 BB 190606.pdf ingediend op 29-05-2019.
- Bestaande toestand verbouwing kelder tot horecagelegenheid 4161745_1568025263021 2559_B-01_2019-09-09 BB 191001.pdf ingediend op 09-09-2019.
- Gewijzigde toestand; verbouwing kelder tot horecagelegenheid 4161745_1568025361942 2559_N-01_2019-09-09 BB 191001.pdf ingediend op 09-09-2019.
- Berekening ventilatievoorzieningen 4161745_1568025413697_2559-ventilatieberekening_2019-09-09BB191001.pdf ingediend op 09-09-2019.
- Betreft bedrijfsplan 4161745_1568645129466_Notitie_bedrijfsplan_13-9-2019BB191001.pdf ingediend op 16-09-2019.

bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u, op grond van artikel 7:1, van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

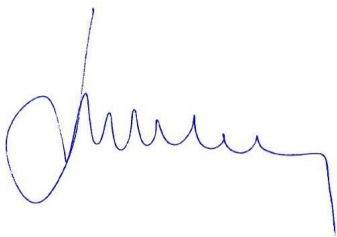
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u ook een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

voorlopige voorziening

Indien onverwijlde spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81, van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Leiden, 02-10-2019

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning