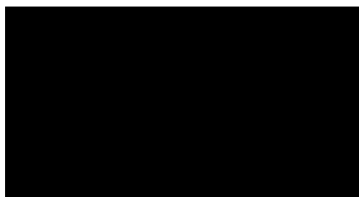




Leiden



Bezoekadres	Gemeente Leiden Stadskantoor Bargelaan 190
Postadres	Postbus 9100 2300 PC LEIDEN
Telefoon	14071
Contact	www.leiden.nl/contact
Website	www.leiden.nl/gemeente

Datum	11 november 2024
Ons kenmerk	Z/24/3657154 / 2024031700182 DSO
Onderwerp	Besluit op aanvraag Kanaalweg 60
Binnenkomst	17 maart 2024

Contactpersoon	De heer R.B. Paulides
Telefoonnummer	06 1888 9799
Verzonden	11 november 2024

Geachte 

Op 17 maart 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning van u ontvangen voor de activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
- technische bouwactiviteit

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Kanaalweg 60. Het plan gaat over het realiseren van een blaashal/luchthal (winter tennissen). In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
- technische bouwactiviteit

Deze brief met bijlagen is ons weigeringsbesluit op de gevraagde omgevingsvergunning. De onderbouwing hiervan lichten wij op de volgende pagina's toe.

Bijlagen

Bij deze vergunning horen bijlagen:

- 1: procedure en overwegingen
- 2: documenten
- 3: algemene aanwijzingen

Nadere informatie

Voor informatie en vragen kunt u contact opnemen met bovengenoemd contactpersoon.

U kunt bezwaar maken tegen ons besluit

Bent u het niet eens met ons besluit dan kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Dit kan op basis van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt uw bezwaar sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden (Postbus 9100, 2300 PC Leiden). Ook kunt u uw bezwaar online indienen via www.leiden.nl/bezwaar.

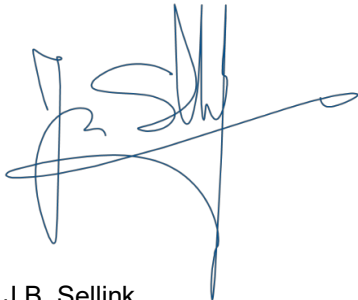
In het bezwaarschrift moet u de volgende informatie opnemen, en u moet het bezwaarschrift ondertekenen:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving en een kopie van het besluit (dat is deze brief) waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- als u zich laat vertegenwoordigen door iemand anders, een machtiging.

In geval van spoed kunt u een voorlopige voorziening aanvragen

Let op: als u een bezwaarschrift heeft ingediend, betekent dit niet dat de werking van het besluit opschort en de werkzaamheden worden gestaakt. Wilt u wel schorsing van het besluit, kunt u in geval van spoed op basis van artikel 8:81 van de Awb een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). U kunt dit ook online doen. Meer informatie vindt u op <https://www.rechtspraak.nl>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



J.B. Sellink
Manager vergunningen

1: procedure en overwegingen

Over de procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is gepubliceerd. Na publicatie zijn er zeven reacties binnengekomen. Er is in dit besluit niet verder ingegaan op de reacties aangezien de aanvraag om een omgevingsvergunning is geweigerd.

Op basis van artikel 16.64 van de Omgevingswet zijn wij verplicht om binnen acht weken, na de datum van ontvangst, een besluit te nemen. Omdat er aanvullende gegevens zijn gevraagd, is de termijn onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn binnengekomen. Op basis van artikel 16.64, lid 2, van de Omgevingswet hebben wij de beslissing over de aanvraag met maximaal zes weken verlengd. Op verzoek van de aanvrager hebben wij de beslistermijn opgeschort tot en met 154 dagen opgeschort tot een uiterste beslisdatum van 11 november 2024.

Over de omgevingsplanactiviteit

Op basis van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. De omgevingsvergunning kan op basis artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden verleend met toepassing van:

- a. de in het omgevingsplan gestelde regels.
- b. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- c. de opgenomen instructie.

De aanvraag bestaat uit de volgende omgevingsplanactiviteit(en):

- **bouwwerken**
(artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden)

Hieronder worden de omgevingsplanactiviteit behandeld.

Over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op basis van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Leiden worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (artikel 22.29, eerste lid, sub a) en het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b).

Omgevingsplan gestelde regels (artikel 22.29, eerste lid, sub a)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub a, van het Omgevingsplan gemeente Leiden kan de omgevingsvergunning worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de in het omgevingsplan gestelde regels over bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Op deze locatie zijn de volgende onderdelen van het Omgevingsplan gemeente Leiden van toepassing:

- Zuidelijke schil;
- parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening;
- Parapluherziening Fietsparkeren;
- Archeologie.

Op basis van deze onderdelen van het omgevingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels voor 'Sport Recreatie' (artikel 15) en 'Molenbeschermingszone' (artikel 26) van toepassing.

Hoewel het bouwplan wel in strijd is met de genoemde onderdelen van het omgevingsplan, wordt hier niet inhoudelijk op ingegaan aangezien de aanvraag moet worden geweigerd op een andere grondslag, namelijk de redelijke eisen van welstand.

Welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub b, van het Omgevingsplan gemeente Leiden mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voor het bouwplan is de Welstandsnota gemeente Leiden van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de Welstandsnota gemeente Leiden opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 14 augustus 2024 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader	Welstandsnota Leiden 2022
Gebied	T3 - beheer met aandacht
Welstandsadvies	In strijd met de redelijke eisen van welstand.
Motivering	De aanvraag betreft het plaatsen van een zogenaamde blaashal, niet permanent, maar ieder jaar voor een periode van 1 november tot 15 maart. Van de daarbij behorende voorzieningen (technische installatie ten behoeve van het luchtbehandelingssysteem en de separate gastank) is niet bekend of deze permanent geplaatst worden. Er zijn hiervan onvoldoende gegevens aangeleverd ter beoordeling. Evenmin is de locatie en het uiterlijk bekend van de containers waarin de hal zelf gedurende de zomerperiode zal worden opgeslagen. De locatie grenst aan het beschermde stadsgezicht en wordt in de welstandsnota omschreven onder het thema 'Groen en Recreatie'. Binnen dit thema wordt over dit gebied Roomburg het volgende in de welstandsnota gezegd: 'Het beleid is gericht op het beheer van de openheid van de gebieden en de eenvoudige bebouwing. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur'. De luchthal is ieder jaar gedurende 4,5 maand op deze locatie aanwezig. Juist in deze maanden is de camouflerende werking van het omringende groen slechts minimaal aanwezig. Het gewenste open karakter van deze locatie zal door het grote volume van de hal sterk verminderen, Zowel gezien vanuit het aangrenzende park als vanaf de Kanaalweg. De hal is simpelweg door het volume weinig terughoudend te noemen. De gebiedsgerichte criteria vragen voor wat betreft de massa om samenhang van de bebouwing in dit gebied. Deze samenhang wordt ook gevraagd voor de architectonische uitwerking en detaillering van bouwwerken. De voorliggende hal voldoet door de sterk afwijkende vormgeving en materiaalkeuze niet aan deze criteria. De positie van de gastank en de installaties zijn aan de naar de weg gekeerde zijde van de hal ongewenst, tenzij deze op een kwalitatief hoogwaardige wijze zijn vormgegeven. De schematische tekeningen overtuigen wat dat betreft niet. De commissie ziet onvoldoende tijdelijkheid in de plaatsing van de hal om dit als reden aan te voeren om van het genoemde beleid en de bijbehorende gebiedscriteria af te wijken. Om deze redenen is het plaatsen van de voorgestelde hal met de bijbehorende voorzieningen niet akkoord.

Wij hebben dit advies overgenomen.

Wij zijn van mening dat de vergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd.

Over de bouwactiviteit – technisch

Op basis van artikel 5.1, lid 2, onder a, van de Omgevingswet en artikel 2.25 /2.26 van het Besluit bouwweken Leefomgeving is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten. De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 5.20 van de Omgevingswet worden verleend.

De aanvraag ziet op het bouwen van een nieuw bouwwerk. Uit artikel 8.3b, lid 1, Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat de vergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het Omgevingsplan gemeente Leiden zijn gesteld.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw plan voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die in het omgevingsplan zijn gesteld. Echter, kan deze activiteit niet worden uitgevoerd gezien de aanvraag al op andere gronden moet worden geweigerd.

2: documenten

Bij de weigering van de gevraagde omgevingsvergunning met zaaknummer Z/24/3657154 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit weigeringsbesluit.

- Voorstel 4-baans tennis luchthal
- 24163AQT301FFJZ Eco-effectscan Kanaalweg 60 Leiden
- 240510 voorbeeld voor TC Roomburg 23.03.4733_constructief_rapport_luchthal_groningen
- OV-001_2024-05-10 Situatietekening blaashal
- OV-100_2024-05-10 Plattegrond brandveiligheid
- OV-200_2024-05-10 Gevelaanzichten
- OV-300_2024-05-10 Doorsneden
- Rapport brandveiligheid blaashal Leiden
- Rapport geluid 2313302-N01-D
- Samenvatting

3: algemene aanwijzingen

Betaling leges

Overeenkomstig de Verordening op de heffing en invordering van leges Leiden 2024 bent u 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.