

Mevrouw N.D. Verburg
BURGGRAVENLAAN 89
2313HN Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	20 november 2020	Contactpersoon	Tina den Hartog
Ons kenmerk	Z/20/1597318 / 5225419 OLO DE MEIJ V STREEFKERKSTR 28	Doorkiesnummer	071-516 7511
Onderwerp	interne constructieve werkzaamheden en het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak Datum binnenkomst 8 juni 2020	Verzenddatum	20 november 2020

Geachte mevrouw Verburg,

Op 8 juni 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van reacties 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 doorgaans 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 kennis neemt 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 bezwaar- 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 kan 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 de gestelde termijn 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 altijd te melden.

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 omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

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 dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst 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 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

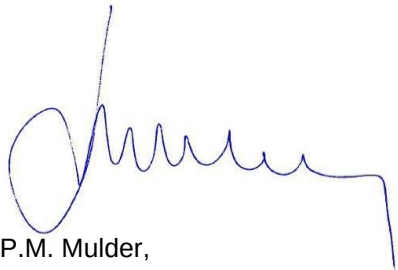
Overige vergunningen

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 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene plaatselijke verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij Team Vergunningen Openbare ruimte via de aanvraagformulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het team Omgevingsvergunningen (telefoonnummer 14 071 keuze 3), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Mevrouw N.D. Verburg

adres:

BURGGRAVENLAAN 89

postcode en woonplaats:

2313HN Leiden

ingekomen op:

8 juni 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1597318.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor De Meij van Streefkerkstraat 28, voor interne constructieve werkzaamheden en het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 18 juni 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 18 augustus 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

Op 24-09-2020 bent u per e-mail akkoord gegaan met het opschorten van de beslistermijn met 6 weken tot en met 13-11-2020. Op 29-10-2020 bent u per e-mail akkoord gegaan met het nogmaals opschorten van de beslistermijn met 2 weken tot en met 27-11-2020.

ten aanzien van het 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, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

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, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn 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 moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwplan 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.

Van kracht zijn het 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'. De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden'. Het pand is op de cultuurhistorische plankaart van bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' als 'beeldbepalend bouwwerk' aangemerkt.

Het bouwplan betreft -naast interne constructieve doorbraken- het plaatsen van een vergunningvrije dakkapel en dito veluxraam in het achterdakvlak en het plaatsen van een vergunningplichtige dakkapel in het zijdakvlak van de op de plankaart als 'beeldbepalend bouwwerk' aangewezen woning.

Het bouwplan is niet in strijd met het paraplubestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil', artikel 4.1.1 omdat het uitwendig karakter van het bouwwerk wordt veranderd voor wat betreft hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen.

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 (afwijken bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het veranderen van een beeldbepalend pand, met toepassing van de in artikel 4.2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' opgenomen regels inzake afwijking, mits:

- a) de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b) bij verandering of complete vernieuwing van het beeldbepalend pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;
- c) vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

De op de kaart voor “Beschermd stadsgezicht” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden wordt, voor zover dat in deze planvoorschriften niet reeds al uitdrukkelijk is bepaald, de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht mede in overweging genomen.

Wij hebben besloten af te wijken van het bestemmingsplan ‘Zuidelijke Schil’ en hebben hierbij het volgende overwogen:

- het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is een karakteristiek pand. Het woonhuis maakt deel uit van een architectuureenheid van 5 woningen waarvan de overige aan de De Laat de Kanterstraat zijn gelegen;
- het grote dakvlak met de originele dakkapellen is een essentieel onderdeel van het behoudenswaardige beeld in deze architectuureenheid;
- het is voorstelbaar dat er een dakkapel in het dakvlak aan de kopse kant van het pand wordt aangebracht. Dit kan alleen als de nieuwe dakkapel identiek is aan de oorspronkelijke dakkapellen. Een verschil in breedte is hierbij mogelijk, mits de verhouding van de ramen gelijk blijft;
- het bouwplan betreft de plaatsing van een dakkapel met een driedeling, die identiek wordt uitgevoerd aan de oorspronkelijke dakkapellen in het voordakvlak. De dakkapel voldoet daarmee aan bovengenoemde voorwaarden en tasten de karakteristiek waarden van het bouwwerk en de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht niet onevenredig aan.

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 7 oktober 2020 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2014 Gebied 02C Plan Verhagen beschermd stadsgebied: behoud (van het historisch stadsbeeld), overig gebied: beheer met aandacht
Welstandsadvies:	In strijd met redelijke eisen van welstand, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies De commissie is van mening dat de dakkapel, vanwege de forse breedtemaat, het dakvlak te veel verstoort.

Geadviseerd wordt de breedte van de dakkapel te verkleinen naar maximaal 40% van de breedte van het dakvlak (gemeten langs de bovenzijde van de dakkapel) met een maximale breedte van 2,5 meter. Een en ander conform het welstandsbeleid van de gemeente (Sneltoetscriteria dakkapelen).

Wij hebben u bij e-mail van 16 oktober 2020 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 5 november 2020 een aangepast bouwplan hebt ingediend. De WML heeft in haar vergadering van 11 november 2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 02C Plan Verhagen
beschermd stadsgebied: behoud (van het historisch stadsbeeld),
overig gebied: beheer met aandacht

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.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor De Meij van Streefkerkstraat 28, voor interne constructieve werkzaamheden en het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II. de volgende constructieve voorwaarden te stellen:
 - 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.

Onderstaande stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

- Berekeningen en tekeningen van de voor de uitvoering nodige stempelconstructies, alsmede een verantwoording van de belastingafdracht naar uiteindelijk de fundering;

Mededelingen constructieve veiligheid:

- trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
- er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres De Meij van Streefkerkstraat 28.

Bijgevoegde documenten

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

- 1597318 Detail A gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf
- 1597318 Detail B gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf
- 1597318 Detail c gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf
- 1597318 Nieuwe situatie versie 05-11-2020 gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf
- 1597318 oude situatie gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf
- 1597318 Aanvraagformulier OLO.pdf
- 1597318 Constructieberekening en -schetsen gestempeld De Meij van Streefkerkstraat 28.pdf

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking c.q. de dag nadat de vergunning aan u is verstuurd.

Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een bezwaar- beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes 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 tenminste 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.

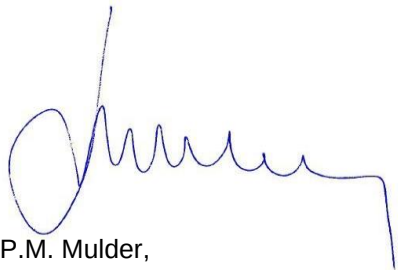
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

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. Voor burgers is het ook mogelijk om digitaal een voorlopige voorziening aan te vragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 20-11-2020