



De heer P. Spitali
Kapteynstraat 51
2313RM 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 29 januari 2021
Ons kenmerk Z/20/1609937 / 5590761 OLO
Onderwerp uitbreiden woning met uitbouw achterzijde
Kapteynstraat 51 2313RMLDN01M05863
Datum binnenkomst 12 november 2020

Contactpersoon Mw. T. den Hartog
Doorkiesnummer
Verzenddatum 12 november 2020

Geachte heer Spitali,

Op 12 november 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 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 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.

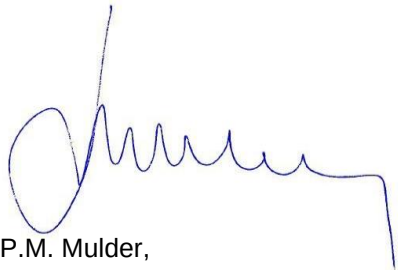
Overige vergunningen

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 3.4.4.1 van de Verordening voor de fysieke 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 Verordening voor de fysieke 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 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,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan OASA architecten, Frambozenweg 167, 2321KA Leiden

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer P. Spitali

adres:

Kapteynstraat 51

postcode en woonplaats:

2313RM Leiden

ingekomen op:

12 november 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1609937

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Kapteynstraat 51 2313RM voor het uitbreiden van de woning met een uitbouw aan de achterzijde. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 26 november 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. 16 december 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

ten aanzien van het bouwen

Voor de beoogde uitbreiding van de woning met een aanbouw aan de achterzijde bepaalt artikel 3 aanhef en eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet is vereist indien deze activiteit betrekking heeft op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter,
- b. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Artikel 4a, tweede lid van bijlage II van het Bor bepaalt vervolgens dat artikel 3 slechts van

toepassing is op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht voor zover het een bouwwerk betreft op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Uw bouwplan is een geval als beschreven in de artikelen 3 en 4a van bijlage II van het Bor. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is dus niet vereist.

Gelet op bovenstaande is voor de activiteit 'bouwen' geen vergunning noodzakelijk, en laten wij de aanvraag voor dit onderdeel buiten behandeling.

Nu voor de activiteit 'bouwen' geen vergunning benodigd is, is niet vooraf aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 getoetst. Dit ontslaat u niet van de verplichting te bouwen en het bouwwerk te gebruiken overeenkomstig de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit geldt overigens voor alle voor de woonfunctie aangestuurde functionele eisen uit het Bouwbesluit. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat er wordt gebouwd in strijd met (een van) de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 dan kan daar zo nodig tegen worden opgetreden.

Ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

Van kracht zijn het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' en het parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening. De vigerende bestemming is "Woondoeleinden" (artikel 9). De woning is op de cultuurhistorische plankaart aangeduid als karakteristiek bouwwerk en ligt in beschermd stadsgezicht.

Het bouwplan beoogt een uitbreiding van de woning met een éénlaagse uitbouw van 2,5 m diep aan de achterzijde van de woning. De bestaande opstallen in het achtererf worden gesloopt. Het bouwplan is niet in strijd met het parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening.

Het bouwplan is wel in strijd met het bestemmingsplan Zuidelijke Schil, artikel 4.1.1 lid a (Beeldebepalende bouwwerken), omdat het uitwendig karakter van het bouwwerk wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 4.2 bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 aanhef en onder a, mits:

- a. de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. bij verandering of complete vernieuwing van het beeldebepalend pand met het desbetreffende beeldebepalende 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.

Om te beoordelen of gebruik kan worden gemaakt van de bovengenoemde binnenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo is het plan beoordeeld door Erfgoed Leiden en Omstreken (ELO) en de Welstands- en monumentencommissie Leiden (WML).

Wij van oordeel dat er medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Wij hebben daarbij het volgende overwogen:

- het pand behoort tot een architectuureenheid van Kapteynstraat 43-67. De bebouwing bestaat uit gelijke huizen uit eenzelfde bouwstroom onder een doorlopend schilddak uit de periode 1920-1940. Karakteristiek in dit gebied is de ruime en groene uitstraling met veel privé-groen;
- de uitbouw van 2,5 meter leidt niet tot een ongewenste verdichting van het binnengebied. Ook is een uitbouw van 2,5 meter voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Daarmee is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de karakteristieke waarde van het pand en de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht;
- het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
De WML geeft er wel de voorkeur aan de detaillering van het boeiend iets te verfijnen.

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

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' buiten behandeling te laten.
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Kapteynstraat 51 2313RM, voor het uitbreiden van de woning met een uitbouw aan de achterzijde. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Kapteynstraat 51.

Bijgevoegde documenten

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

- 1609937 Gemaatvoerde situatietekening nieuwe situatie Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf
- 1609937 tekeningen nieuw Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf
- 1609937 tekeningen bestaand Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf
- 1609937 Daglichtberekening volgens NEN2057 Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf
- 1609937 publiceerbare aanvraag Kapteynstraat 51.pdf
- 1609937 Detaillering Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf

- 1609937 Constructieoverzicht + details Kapteynstraat 51 gestempeld.pdf
- 1609937 Aanvraagformulier_handelen_in_strijd_met_regels_ruimtelijke_ordering_Kapteynst Kapteynstraat 51 gestempeld.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.

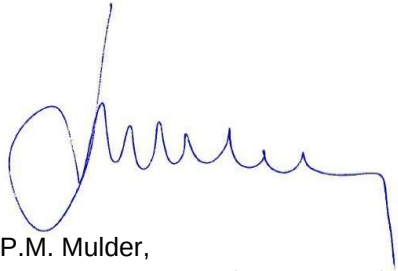
Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

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. 29-01-2021