



Mevrouw C. Lalopua
Willemstraat 46
2316CT 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	3 februari 2021	Contactpersoon	Dhr./Mw. Wim Kraan
Ons kenmerk	Z/20/1609809 / 5590847 OLO	Doorkiesnummer	
Onderwerp	plaatsen dakopbouw Willemstraat 46 2316CT Leiden Datum binnenkomst 11 november 2020	Verzenddatum	3 februari 2021

Geachte mevrouw Lalopua,

Op 11 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 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 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 Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het voornoemde team 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 omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

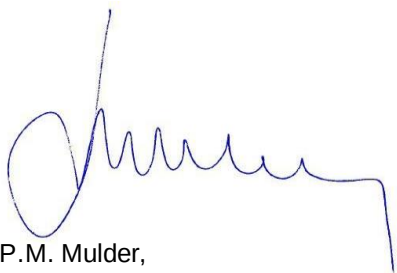
Overige vergunningen

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 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 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

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

C. Lalopua

adres:

Willemstraat 46

postcode en woonplaats:

2316CT Leiden

ingekomen op:

11 november 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1609809

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het project: "het plaatsen van een dakopbouw met dakkapellen, plaatselijk bekend Willemstraat 46 te Leiden", dat bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 6 augustus 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. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 5 januari 2021 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

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.

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, tenzij er op grond van artikel 2.12 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen "paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening" en "Leiden Noord 2007" van kracht.

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het realiseren van dakopbouw, met dakkapellen, ter vervanging van de schijncap bestaande woning.

Er ontstaat met het plan geen strijd met het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening".

Voor wat betreft het bestemmingsplan "Leiden noord 2007" ligt het bouwplan op gronden met de bestemming "Woondoeleinden".

De beoogde dakopbouw heeft een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte aan de voorzijde van 6,3 meter (bestaande goothoogte) aan de voorzijde. Aan de achterzijde heeft de beoogde dakopbouw een goothoogte van 6,3 meter. Met het plaatsen van de dakkapellen ontstaat een goothoogte van 8,5 meter.

Op de plankaart is een maximum hoogte en goothoogte aangegeven van 9 respectievelijk 6 meter aangegeven.

De dakopbouw met dakkapellen is hierdoor in strijd met:

- Artikel 3, lid 3, onder b, waarin is bepaald dat de goothoogte niet hoger mag zijn de maximale goothoogte zoals aangegeven op de kaart;
- Artikel 3, lid 3, onder r, van het bestemmingsplan waarin is bepaald Indien in een bebouwingsvlak een aanduiding voorkomt met zowel een maximum goothoogte als een maximum hoogte mogen de desbetreffende woningen slechts verbouwd of herbouwd worden indien een kap wordt gehandhaafd c.q. toegepast met een dakhelling, hoogte en nokrichting die gelijk is aan die van de bestaande kap.

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; 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 3, lid 4, onder e met toepassing van artikel 3, lid 3, onder r, waarbij toegestaan kan worden dat in plaats van een kap een plat afgedekte extra laag wordt toegevoegd, mits deze aan de voor- en achtergevelzijde, dan wel aan de kant van de zijgevel(s) bij een eind- of hoekwoning, past in het denkbeeldig kapprofiel, dat bepaald wordt door de maximaal aan te houden helling van de dakvlakken.

Voor de strijdigheid van artikel 3, lid 3, onder b, is in het bestemmingsplan geen toereikende afwijkmogelijkheid opgenomen om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. De strijdigheid van artikel 3, lid 3, onder b, met het bestemmingsplan betreft een in artikel 4, aanhef en onder 4 van Bijlage II van het Bor aangewezen geval.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan beide afwijkingen van het bestemmingsplan, waarbij wij het volgende hebben overwogen:

- De dakopbouw sluit aan op de gerealiseerde dakopbouwen in de Willemstraat. Er is sprake van herhalingsmatigheid en uniformiteit, waardoor op deze manier de eenheid van de architectuureenheid wordt bevorderd;
- Er treden met het plan geen onevenredige belemmeringen op ten aanzien van de zon- en daglichttoetreding en de privacy van aangrenzende percelen.

Wij zijn van oordeel dat in deze situatie voldoende aanleiding bestaat om de activiteit onder artikel 2.1, eerste lid, onder c te verlenen.

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

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, 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.

Een bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en hoeft niet te worden voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) wanneer voldaan wordt aan de in deze welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria. Het voorliggende bouwplan voldoet hier niet aan en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering van 9 december 2020 geoordeeld dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

*"Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014, Gebied 3A Vooroorlogs Noord
Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand."*

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteiten onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: “het plaatsen van een dakopbouw met dakkapellen, plaatselijk bekend Willemstraat 46 te Leiden”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II. voorwaarde constructief

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Toezicht Bebouwde Ruimte beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. De nader in te dienen gegevens en bescheiden, als bedoeld in de Regeling omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7, dienen tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend. Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket Online te worden overgelegd:

 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.
 - Stabiliteitsbeschouwing van de nieuw te maken dakopbouwconstructie;
 - Sterkte berekeningen van de nieuw te plaatsen onderdelen van de dakopbouw en alle aansluitingen en koppelingen onderling;

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Willemstraat 46.

Bijgevoegde documenten

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

- zip.file

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.

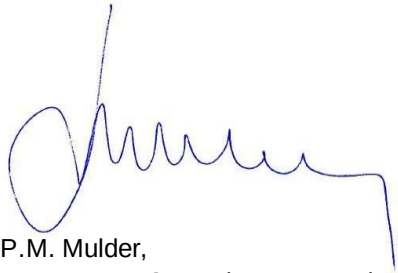
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende 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 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. 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,

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

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 3 februari 2021