



Mevrouw .B Diemel
Mercatorstraat 153
1056 RD Amsterdam

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

Datum 30 augustus 2022
Ons kenmerk Z/22/3409991 / 7108461 OLO
Onderwerp beslissing op aanvraag
Cobetstraat 11
Binnenkomst 07 juli 2022

Contactpersoon Dhr. R. Kraan
Telefoonnummer 06-40466190
Verzonden 30 augustus 2022

Geachte mevrouw Diemel,

Op 07 juli 2022 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. 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. 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 de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 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.

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 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 4), 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 black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line that ends in a small hook.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

B. Diemel

adres:

Mercatorstraat 153

postcode en woonplaats:

1056 RD Amsterdam

ingekomen op:

07 juli 2022

geregistreerd onder nummer:

Z/22/3409991 7108461

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het plaatsen van een uitbouw en het realiseren van een dakkapel aan de achterzijde. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentieke adres: Cobetstraat 11 en 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 21 juli 2022 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.

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. Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Zuidelijke Schil 2009', 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'parapluherziening Fietsparkeren' van kracht en geldt de bestemming 'Wonen'. Het pand is op de cultuurhistorische plankaart aangemerkt als 'beeldbepalend bouwwerk'.

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).

parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening

In artikel 2.3 van het bestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening is bepaald dat dakkapellen met betrekking tot het bepalen van de goothoogte buiten beschouwing worden gelaten, mits de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak.

Het dakvlak heeft een breedte van 5,62 meter en de breedte van de dakkapel bedraagt 4,62 meter. De breedte van de dakkapel bedraagt 82,2 % van de breedte van het dakvlak. De goothoogte met betrekking tot de dakkapel blijft niet buiten beschouwing omdat de breedte van de dakkapel > 50% van de breedte van het dakvlak. De goothoogte van het bouwplan bedraagt hiermee 8,82 meter. De maximale toegestane goothoogte bedraagt 7 meter. Het plan is op dit punt in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend mits het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Tevens zijn de op de kaart voor "beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden 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.

Het plan ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke vak-afdelingen Erfgoed Leiden Omstreken (ELO) en stedenbouw waarbij het volgende is overwogen:

Advies stedenbouw

Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen het plaatsen van een dakkapel breder dan 50% van het dakvlak. De dakkapel heeft geen onevenredig effect op aspecten als bezonning en privacy. De Welstandsnota geeft aan dat dakkapellen bij voorkeur aan de achterzijde worden geplaatst. En dat er bij meerdere dakkapellen op een doorgaand vlak wordt gestreefd naar een regelmatige rangschikking. In dit geval gaat het om een vrij brede dakkapel die niet geheel ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Gezien er al meerdere vergelijkbare dakkapellen zijn vergund en hiermee trendsetters in het blok worden gevolgd, is het plan akkoord.

Advies erfgoed Leiden

De dakkapel sluit aan bij de reeds aanwezige dakkapellen op het achterdakvlak van deze architectuureenheid. De dakkapel is breed en daarmee komt de ondergeschiktheid in het geding. Maar in dit geval is de eenheid in het beeld van groter belang. De gevolgen voor de karakteristieke waarden en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel.

bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009'

Artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009' stelt:

'In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de (cultuurhistorische-) plankaart zijn voorzien van een aanduiding "beeldbepalend", slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- a het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;*
- b. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.'*

Het bouwplan is in strijd met dit artikel, aangezien met het plaatsen van de dakkapel en de uitbouw het uitwendig karakter in hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen van het beeldbepalende (karakteristieke) pand verandert.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking mits uw plan voldoet aan het bepaalde artikel 4, lid 2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009'. Dit artikel stelt:

'Burgemeester en wethouders zijn 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 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.'*

Tevens zijn de op de kaart voor “beschermd stadsgezicht” aangewezen gronden 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 ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke vak-afdeling Erfgoed Leiden Omstreken (ELO) en de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) waarbij het volgende is overwogen:

Advies erfgoed Leiden

De aanbouw is ondergeschikt aan het hoofdvolume. Wenselijk is om een gevelindeling te maken die aansluit bij de bestaande achtergevel. Er is geen onacceptabele aantasting van de karakteristieke waarden. De dakkapel sluit aan bij de reeds aanwezige dakkapellen op het achterdakvlak van deze architectuureenheid. De dakkapel is breed en daarmee komt de ondergeschiktheid in het geding. Maar in dit geval is de eenheid in het beeld van groter belang. De gevolgen voor de karakteristieke waarden en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel.

Advies WML

De WML heeft in haar vergadering geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

<i>Toetsingskader</i>	<i>: Welstandsnota Leiden 2020</i>
<i>Gebied</i>	<i>: 2B – Behoud</i>
<i>Advies</i>	<i>: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand</i>

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 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de WML. De WML heeft in haar vergadering geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

<i>Toetsingskader</i>	<i>: Welstandsnota Leiden 2020</i>
<i>Gebied</i>	<i>: 2B – Behoud</i>
<i>Advies</i>	<i>: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand</i>

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:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Cobetstraat 11 voor het plaatsen van een uitbouw en dakkapel aan de achterzijde. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

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

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden

- In de verkeersruimten 0.2, 1.1 en 2.1 moeten rookmelders worden aangebracht conform de NEN 2555.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Cobetstraat 11

Bijgevoegde documenten

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

- publiceerbareaanvraag 05466806c0b0-1ec6-44fb-a759-01cb742384db
- Tekeningenboekje 05460b87b2ca-2055-4ee9-bcda-8458fa25251a

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line that extends to the right.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

Verzonden Leiden d.d. 30 augustus 2022