

De heer W.H. van Uitert
Statenlaan 142
2582 GW 's-Gravenhage

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 01-07-2019
Ons Kenmerk WABO 170063 / 2738089 OLO
Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
LDN01 I 2456, lokaal bekend Middelstegracht 145 – 151 (oneven
nummers)
bouwen van acht appartementen en vijf hofjeswoningen
Datum binnenkomst 06-01-2017

Contactpersoon R.M.D. Loomans
Doorkiesnummer (071) 516 5761
datum besluit 01-07-2019

Geachte heer Van Uitert,

Op 6 januari 2017 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie kadastraal bekend LDN01 I 2456, lokaal bekend Middelstegracht 145 – 151 (oneven nummers) voor het volgende project: bouwen van acht appartementen en vijf hofjeswoningen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Een bouwwerk te slopen in een beschermd stadsgezicht.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. De indieners van zienswijzen 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 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 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken 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 Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Toezicht bebouwde ruimte, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via www.leiden.nl/contactformulierbars onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

Afvoerleidingen / riolering / herbestrating

Afvoerleidingen moeten zijn aangesloten op het openbaar riool. Dit zal door de gemeente voor rekening van de vergunninghoud(st)er worden uitgevoerd. Voordat de aansluitingen worden gemaakt dient eerst een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, Unit Civiel 1, onder vermelding van 'aansluiting riolering LDN01I 02456'). Verder moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten op de huisriolering *lozen op het buitenwater.

Voor eventuele herbestrating, die als gevolg van de werkzaamheden uitgevoerd moet worden, dient een nog te bepalen bedrag ter nadere verrekening in de gemeentekas te worden gestort (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, unit Civiel 4, onder vermelding van "waarborgsom bestrating LDN01I 02456").

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 er grond wordt afgevoerd of toegepast op een locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Voor meer informatie over uit te voeren bodemonderzoek en/ of het Besluit bodemkwaliteit kunt u contact opnemen met Omgevingsdienst.

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West Holland (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH 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.agentschapnl.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

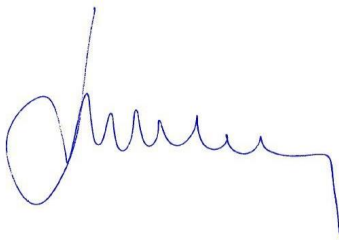
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over 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 de cluster Publiekszaken, Handhaving & Veiligheid, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via www.leiden.nl/contact.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan De heer E.J. de Graaf, Hooglandse Kerkgracht 60, 2312 HV Leiden.

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer W.H. van Uitert

adres:

Statenlaan 142

postcode en woonplaats:

2582 GW 's-Gravenhage

ingekomen op:

06-01-2017

geregistreerd onder nummer

Wabo 170063 / 2738089 OLO

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie kadastraal bekend LDN01 I 2456, lokaal bekend Middelstegracht 145 – 151 (oneven nummers) voor het volgende project: bouwen van acht appartementen en vijf hofjeswoningen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
- Een bouwwerk te slopen in een beschermd stadsgezicht.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 19 januari 2017 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn twee reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo. Dat is hier het geval.

Op 24 januari 2019 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarna de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 8 februari 2019 voor de duur van zes weken ter inzage zijn gelegd.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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

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 2012.

Het bouwplan is, voor zover het nieuwbouw betreft, in strijd met de volgende prestatie-eis uit het Bouwbesluit:

Artikel 2.104, lid 2 van het Bouwbesluit waarin is bepaald dat een vluchtroute niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie voert dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Door de gemaakte indeling is het in een aantal situaties onvermijdbaar dat in horizontale richting langs de deur of van een andere woonfunctie gevlucht moet worden.

Ten aanzien van de genoemde strijdigheid wordt in de aanvraag een beroep gedaan op de gelijkwaardigheidsbepaling zoals is opgenomen in artikel 1.3 van het Bouwbesluit. Dit voorstel is uitgewerkt in de bij dit besluit behorende document 'omschrijving gelijkwaardigheid' d.d. 16-11-2017.

Wij hebben de gelijkwaardige oplossing, tezamen met het bouwplan, ter beoordeling voorgelegd aan de regionale Brandweer Hollands Midden en die heeft ons geadviseerd met de voorgestelde gelijkwaardige oplossing in te stemmen.

Wij hebben bovenstaand advies overgenomen en zijn van oordeel dat u daarmee aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan, onder toepassing van de hierboven genoemde gelijkwaardige oplossing, en onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn verderop 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 kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet 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 (Wro).

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 15) met, voor wat betreft Middelstegracht 145, de functieaanduiding specifieke vorm van wonen 'gemengd en bedrijven' en, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'

(artikel 19) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 20). Op de bouwvlakken geldt een minimum goothoogte van 5 meter en maximum goothoogte van 8 meter. Tenslotte is artikel 21, de voorwaardelijke verplichting parkeren relevant.

Verder is het bestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' van kracht.

Het plan is in strijd is met de genoemde bestemmingsplannen, met name omdat meerdere woningen worden gebouwd buiten het bebouwingsvlak en, ten behoeve van het parkeren van auto's niet in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein. In de ruimtelijke onderbouw is gespecificeerd wat de strijdigheden met de bestemmingsplannen zijn.

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).

De strijdigheden vallen grotendeels niet onder de in de bestemmingsplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden zodat de omgevingsvergunning niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan worden verleend.

Voorts vallen niet alle strijdigheden onder de limitatieve lijst van 'kruimelgevallen' zoals aangegeven in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zodat de omgevingsvergunning ook niet op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan worden verleend.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouw bevat.

Op 24 januari 2019 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarna de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 8 februari 2019 voor de duur van zes weken ter inzage zijn gelegd.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouw. Wij zijn dan ook bereid medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouw (NL.IMRO.0546.OV00108) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

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 17 januari 2018 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014. Gebied 01A Historische binnenstad behoud (van het historisch stadsbeeld).

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.

ten aanzien van het gemeentelijk monument

Het project grenst aan Middelstegracht 143, dat de status heeft van 'gemeentelijk monument' nummer G 1494. De aanvraag ziet daardoor tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Monumentenverordening 2008 alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van het monument.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 24 juni 2017, aan.

'Toetsingskader: Monumentenverordening 2008. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.

Monumentenadvies: Niet akkoord tenzij.

*Motivering: Voorgevel
De voorgevel is in hoofdopzet akkoord.*

In het gevelbeeld worden verschillende panden gesuggereerd, de ramen echter zijn gelijk en liggen op een lijn. Geadviseerd wordt een klein onderscheid te maken in de ramen, waardoor de individualiteit van de panden vergroot wordt.

Achtergevel

Schuiframen komen over het algemeen in achtergevels niet voor. Geadviseerd wordt de verwijzing naar schuiframen in de achtergevel achterwege te laten.

Het aanbrengen van een zone met grote en een zone met kleine ramen komt vreemd over, geadviseerd wordt het gevelontwerp hierop te herzien.

De dakkapel in het achterdakvlak op de derde verdieping is te breed in verhouding tot het dakvlak en komt te dicht bij de hoekkeepers. Geadviseerd wordt de dakkapel te versmallen, zodanig dat er minimaal 50 cm tussen de bovenzijde van de dakkapel en de hoekkeepers over blijft.

De nieuwbouw komt gedeeltelijk tegen een monument aan te staan. De nieuwbouw is grotendeels hoger dan het monumentale achterhuis en de tuinmuur van de binnentuin. Nadere informatie dient aangeleverd te worden hoe de muur wordt verhoogd en hoe deze aansluit op het monument.

Hofbebouwing

De typologie van de hofbebouwing is akkoord.

De dakkapellen zijn erg fors in afmeting en aantal, waardoor het dakvlak te veel verstoord wordt. Geadviseerd wordt de dakkapellen te versmallen, zodanig dat ze een staand formaat krijgen. Een lagere plaatsing in het dakvlak lijkt logischer.

Om de hofbebouwing meer een eigen karakter te geven, wordt ter overweging meegegeven de mansardekap los te houden van de achterzijde van de woning aan de straat.'

Wij hebben u bij brief van 6 juli 2017 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 28 september 2017 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de WML. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 25 oktober 2017 aan.

'Monumentenadvies: Aangehouden.

Motivering: De commissie is nog niet tot definitieve adviesvorming overgegaan in afwachting van een 3D presentatie van het binnenhof.'

Naar aanleiding van het advies van de commissie heeft u op 24 november 2017 een aangepast bouwplan ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de WML. Hieronder treft u het advies ten aanzien van het monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 6 december 2017, aan.

'Monumentenadvies: Akkoord.'

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de WML, van oordeel dat de monumentale waarden als gevolg van de nieuwbouw tegen het monumentale gebouw beperkt blijven.

Wij zijn van oordeel dat, op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Monumentenverordening 2008, het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

ten aanzien van het slopen in een beschermd stadsgezicht

De aanvraag ziet op het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder h is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Op grond van artikel 2.16 Wabo kunnen wij de vergunning weigeren indien niet aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Het is naar ons oordeel aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd, aangezien u met onderhavige vergunning een goedgekeurd bouwplan heeft.

ten aanzien van het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. Uw aanvraag ziet op een van deze activiteiten.

Het plan voor het bouwen van 8 appartementen en 5 hofjeswoningen op de percelen aan de Middelstegracht 145-151, kadastraal bekend Gemeente Leiden I 02456, 870, 2507, 2508 en 2509 zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' geldt (gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels). De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm.

Uit de ingediende stukken zijn de gevolgen voor het bodemarchief vastgesteld en daarmee de aard en omvang van het benodigde archeologisch onderzoek:

- Uit het document berekening constructie van Burgstaete (bars document 49) blijkt dat in het kader van de nieuwbouw stroken voor funderingen worden uitgegraven tot op 75 cm -peil over een oppervlakte van circa 42 m². De rest van het terrein 438 m² wordt tot op 45 cm -peil ontgraven.

- Tevens blijkt uit dit document dat ter plaatse van de te bouwen appartementen op Middelstegracht 149-151 circa 12 stalen buispalen worden geplaatst. de afstand tussen de palenrijen van het conceptfunderingsplan bedraagt meer dan 4 m.
- Uit de slooptekening (bars document 43) blijkt bovendien dat in het kader van de sloop funderingen worden verwijderd.

Bij doorgang van de plannen worden bovenstaande criteria overschreden.

archeologische verwachting

In het gehele plangebied worden waardevolle, archeologische resten in de ondergrond verwacht. Het betreft resten van huizen en sporen die verband houden met het achterterrein, zoals water- en beerputten, kuilen, resten van gootjes etc. met een datering vanaf de 14^e eeuw. Bij doorgang van de plannen vindt versterking van deze resten plaats. Op basis van de ervaring tijdens opgravingen in de buurt van het plangebied worden deze archeologische resten tot op circa 1,5 m -Mv verwacht.

beoordeling en voorwaarden

- Het aanbrengen van palen is weliswaar verstorend voor de ondergrond, maar is in dit geval acceptabel, omdat de palenrijen op voldoende afstand van elkaar staan en er gebruik wordt gemaakt van stalen buispalen.
- Gezien de omvang en aard van de werkzaamheden is in dit geval geen vlakdekkende opgraving noodzakelijk, maar is een archeologische begeleiding voldoende.
- De sloop onder het maaiveld dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat een archeoloog aanwezig is tijdens de sloopwerkzaamheden die onder het maaiveld plaatsvinden, om archeologische resten te documenteren.
- Tevens is een archeologische begeleiding noodzakelijk tijdens de graafwerkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de bouwwerkzaamheden.
- Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bureau.
- Dit PvE dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan een archeoloog van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het programma van eisen dient tijdig, uiterlijk drie weken voor de start van de grondverstorende werkzaamheden, te zijn ingediend.
- Archeologisch onderzoek moet voldoen aan de eisen die daarvoor zijn gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (www.sikb.nl);
- het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde instelling (www.sikb.nl) onder toezicht van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken;

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit, onder het stellen van voorwaarden, kan worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie kadastraal bekend LDN01 I 2456, lokaal bekend Middelstegracht 145 – 151 (oneven nummers) voor het volgende project: bouwen van acht appartementen en vijf hofjeswoningen. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Een bouwwerk te slopen in een beschermd stadsgezicht.
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.
- II. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:
 1. De appartementen 1 tot en met 8, die door de aanvrager zijn aangemerkt als bestemd voor studentenhuisvesting, mogen uitsluitend, op basis van een campuscontract aan studenten worden verhuurd. Een en ander zoals in de beleidsregels parkeernormen 1^e wijziging is opgenomen.
 2. Gelet op artikel 1.3 lid 2 Bouwbesluit 2102 dient de gelijkwaardige oplossing bij het gebruik van het bouwwerk in stand te worden gehouden.
 3. 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 2012. 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. Deze stukken moeten ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend.
 - a. 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.
 - b. Een definitief funderingsadvies;
 - c. Een nader onderzoek naar de stabiliteit van belastingen in de bouwfase en uiteindelijke gebruiksfase;
 - d. Een gewichtsberekening en stabiliteitsberekening waaruit de maximale paalreacties volgen;
 - e. Constructieve tekeningen (palenplan fundering en verdiepingen etc);
 - f. De verantwoording van de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een inpandige brand;
 - g. De berekening van de stabiliteit uit gevelpenanten van metselwerk. Dit mag volgens NPR 6791 indien wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarden;
 - h. De berekening van de stabiliteit van tuilmuren en dergelijke;
 - i. De berekening van hekwerken en hun bevestigingen;
 - j. In geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering (op staal), een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering de tijdelijke en nieuwe

toestand rekening houdend met eventuele horizontale belasting uit grond onder de belendende vloer;

4. Voorwaarden sloop- en bouwveiligheidsplan

Ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een volledige sloopmelding te zijn ingediend. Bij de sloopmelding zal in ieder geval moeten zijn toegevoegd:

Een sloop- en bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats, volgens MOR H2; art. 2.4 met de volgende onderdelen:

- a. Één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats-inrichting blijkt;
 - b. Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - c. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, waaronder:
 - i. Een monitoringsplan inzake trillingen van de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moet de inspecteur van het team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met deze toezichthouder bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat indien het Team Bouwtoezicht de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd;
 - ii. Een rapportageplan betreffende alle te monitoren zaken. De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren (dienen binnen 24 uur te worden aangeleverd);
 - iii. Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - iv. Een tekening met de posities van te monitoren hoogtepunten en trillingsmeters;
 - v. Een monitoringsplan voor de hoogtemeetpunten, kabels en -leidingen met daarin opgenomen de kritische waarden;
 - vi. Een controleberekening van de draagkracht van de bestaande funderingen in de tijdelijke en nieuwe toestand, rekening houdend met eventuele horizontale belastingen op die funderingen alsmede een berekening van de zettingen en de zettingsverschillen van die funderingen;
5. Op tekening is ter plaatse van de 'interne hoeken' aangegeven dat de gevelopeningen worden voorzien van brandwerend glas. Daarbij is niet aangegeven hoeveel minuten WBDBO dit dan dient te hebben. Overeenkomstig NEN6068 dient de WBDBO minimaal 30 minuten te bedragen. Dit geldt niet alleen voor het glas maar voor de gehele puiconstructie.
6. Aan de nieuwe appartementen en hofjeswoningen zullen ter plaatse dusdanig maatregelen moeten worden getroffen dat het naastgelegen café niet in haar bedrijfsactiviteiten wordt gehinderd vanwege de nieuwe ontwikkeling.
7. De sloop onder het maaiveld dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat een archeoloog aanwezig is tijdens de sloopwerkzaamheden die onder het maaiveld plaatsvinden, om archeologische resten te documenteren.
8. Tevens is een archeologische begeleiding noodzakelijk tijdens de graafwerkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de bouwwerkzaamheden.
9. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld door een

archeologisch bureau. Dit PvE dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan een archeoloog van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het programma van eisen dient tijdig, uiterlijk drie weken voor de start van de grondverstorende werkzaamheden, te zijn ingediend. Het archeologisch onderzoek moet voldoen aan de eisen die daarvoor zijn gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde instelling (www.sikb.nl) onder toezicht van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken;

10. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, het team Monumenten & Archeologie (071-516 5299) daarvan in kennis te worden gesteld.

mededelingen / restrisico

11. Stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd en de ruimte tussen onderzijde breedplaat en bovenzijde kalkzandsteen mag derhalve niet worden 'afgepurd';
12. De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997 Bijlage H;
13. Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen;
14. In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden;
15. Voor de paalafstanden tussen nieuwe en (evt.) bestaande kan aangehouden worden de 'richtlijnen kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995';
16. Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
17. Indien palen getrokken worden moet verticale waterstroming worden verhinderd;
18. Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
19. Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
20. Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
21. Extra scheurvorming kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
22. In geval van ontgraven (direct) naast een bestaande fundering (op staal), dient men er alert op te zijn dat de draagkracht van de bestaande fundering afneemt. Aangeraden wordt hiervan een controleberekening te (laten) maken van de draagkracht van de bestaande fundering in de tijdelijke en nieuwe toestand, rekening houdend met eventuele horizontale belasting uit grond onder de belendende vloer;
23. Ter plaatse van de appartementen als hofjeswoningen zijn de slaapkamers niet voorzien van rookmelders. Tijdens het slapen zijn de menselijke zintuigen niet of nauwelijks werkzaam. Hierdoor is het mogelijk dat een brand niet zelfstandig zal worden ontdekt. Om mensen toch tijdig te alarmeren wordt geadviseerd om de slaapkamers te voorzien van een rookmelder.
24. De ligging van het bouwwerk valt binnen de wettelijke normen van de opkomsttijd (artikel 14 en 18). Het bestuur van de veiligheidsregio hanteert voor een reguliere woonfunctie een opkomsttijd van een basis brandweereenheid 8 minuten. In 95% van de incidenten zal de opkomsttijd tussen de 7 en 8 minuten bedragen.

25. Indien u meer wilt weten over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, dan kunnen de onderstaande internetadressen u daarover informeren:
- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving
 - www.brandweer.nl/hollandsmidden
26. In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij de volgende documenten aanwezig te hebben:
- Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
27. Samen met de eerdere bevindingen uit de ecologische quickscan zijn beschermde situaties in het kader van de wet natuurbescherming niet aannemelijk op de projectlocatie. Bij de uitvoering van uw project is het noodzakelijk om rekening te houden met de zorgplicht. Bijvoorbeeld door met de bouwverlichting rekening te houden met vleermuizen en gierzaluwen in nabijgelegen panden en aanvliegroutes voor vleermuizen over het water.
28. In het kader van het vastgestelde duurzaamheidsbeleid (2015) van de gemeente Leiden wordt gewerkt aan “natuurinclusief ontwerpen en bouwen”. Dit houdt in reeds bij het ontwerp en in de uitvoering rekening te houden met de stadsnatuur en zo, weer meer ruimte te maken voor natuur in de stad. In praktijk gaat het om zaken als:
- Breng open stootvoegen aan op de kopse gevels van de hoekwoningen en creëer ruimte in de spouwmuur voor vleermuizen of maak gebruik van inbouwvleermuiskasten.
 - Breng vogelvides aan voor soorten als huismus, kauw en spreeuw, in plaats van vogelschroot (te vinden op o.a. www.monier.nl).
 - Of plaats gierzwaluwpennen op het dak voor gierzwaluwen of kasten in de gevel (te vinden op o.a. www.vivara.nl).

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adressen: Middelstegracht 145, Middelstegracht 147, Middelstegracht 149 en Middelstegracht 151.

bijgevoegde documenten

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

- rapportage bouwfysica 2738089_1483720969989_005_Rapportage_bouwfysicaBB170123.pdf ingediend op 06-01-2017;
- rapportage leidingplan 2738089_1483721018265_006_Rapportage_LeidingplanBB181005.pdf ingediend op 06-01-2017;
- rapportage zonnepanelen 2738089_1483721208646_010_Rapportage_ZonnepanelenBB181005.pdf ingediend op 06-01-2017;
- rapportage activiteit werk 2738089_1483721249284_011_Rapportage_Activiteit_WerkBB181005.pdf ingediend op 06-01-2017;
- rapportage recht van overpad 2738089_1483721286929_012_Recht_van_overpadBB181005.pdf ingediend op 06-01-2017;
- foto rapportage bestaande situatie 2738089_1483721370372_013_Foto_rapportageBB181005.pdf ingediend op 06-01-2017;

- VGM & Sloopveiligheidsplan 2738089_1483721482682_015_VGM_-_SLOOPVEILIGHEIDSPLANBB181109.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Rapportage akoestisch onderzoek geluidwering gevels 2738089_1483721567549_016_Rapportage__AkoestiekBB181109.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Rapportage ecologische quickscan 2738089_1483721630485_017_Quickscan_Flora_en_FaunaBB181109.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Asbestinventarisatierapport type -A (volledig) 2738089_1483721702888_018_Astbest_Type_ABB181109.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Verkennend bodemonderzoek 2738089_1483721751717_019_Milieukundig_bodemonderzoekBB170405.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Rapportage sonderingen 2738089_1483721820224_020_Roportage_SonderingenBB170405.pdf ingediend op 06-01-2017;
- Aanvraagformulier 2738089_1483722154982_papierenformulier.pdf ingediend op 06-01-2017;
- detailboek 2738089_1490368638893_002_Detailboek_Rev_1BB170404.pdf ingediend op 24-03-2017;
- tekeningen bestaand en nieuw 2738089_1506552023053_001_Bouwtekeningen_Rev_2BB171013.pdf ingediend op 28-09-2017;
- slooptekening begane grond 2738089_1506552242139_015_SlooptekeningBB171110.pdf ingediend op 28-09-2017;
- akoestisch onderzoek 2738089_1506552410203_016_Rapportage__Akoestiek_2BB181005.pdf ingediend op 28-09-2017;
- inlegvel behorende bij rapport 2738089_1506552463221_018_Risico_classificatie_rev_1BB181109.pdf ingediend op 28-09-2017;
- asbestbodemonderzoek 2738089_1506552560666_019_asbestonderzoek_NEN5707BB181005.pdf ingediend op 28-09-2017;
- detailboek belendingen revisie 2 2738089_1506552646045_003_detailboek_belendingen_Rev_2BB171212.pdf ingediend op 28-09-2017;
- berekening constructie 2738089_1506552874300_014_CO_Rev_CBB171110.PDF ingediend op 28-09-2017;
- vleermuizen rapport 2738089_1506553059387_017_aanvulling_vleermuizenBB181005.pdf ingediend op 28-09-2017;
- begeleidend schrijven 2738089_1506553153132_021_Begeleidend_schrijven_270917BB171110.pdf ingediend op 28-09-2017;
- 3D presentatie binnenhof nieuw 2738089_1511772854089_3d_presentatie_binnenhof_241117BB171212.pdf ingediend op 27-11-2017;
- brandveiligheidstekeningen rev 2 2738089_1511772881148_004_brandveiligheidstekeningen_rev_2_2411BB181005.pdf ingediend op 27-11-2017;
- opgave bouwmaterialen 2738089_1513209643977_008_Rapportage__bouwmaterialen_REV_1_141217BB180111.pdf ingediend op 14-12-2017;
- motivering aanpassing woningpakket parkeerbalans 2738089_1528231172025_021_Motivering_functie_wijzigingBB181004.pdf ingediend op 05-06-2018;
- Bijlage 2 Verklaring van geen bedenkingen bij Raadsvoorstel Besluit op ontwerp-vvgb voor uitgebreide omgevingsvergunning MiddelstegracBB190628.pdf;
- Bijlage_1_Zienswijzennota_bij_Raadsvoorstel_Besluit_op_ontwerp-vvgb_voor_uitgebreide_omgevingsvergunning_MiddelstegrachtBB190628.pdf;
- Bijlage_3_Ruimtelijke_onderbouwing_bij_Raadsvoorstel_Besluit_op_ontwerp-vvgb_voor_uitgebreide_omgevingsvergunning_MiddelstegrachtBB190628.pdf.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien tijdens genoemde termijn van zes weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

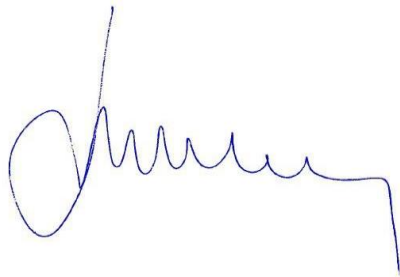
Zolang een vergunning niet onherroepelijk is, kan deze worden ingetrokken (na indiening van een beroepschrift). Als de vergunning nog niet onherroepelijk is en u start met de vergunningplichtige werkzaamheden, dan doet u dat op eigen risico.

Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld de spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden: Leiden, 1 juli 2019.

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen