

De heer G. van Leeuwen
Haagweg 75
2321 AA Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 26-02-2020
Ons Kenmerk WABO 171448 / 2985341 OLO

Contactpersoon Aniel Ramdien
Doorkiesnummer (071) 5167539

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
LDN01B 03370, lokaal bekend Klokpoot 1
realiseren 13 appartementen
Datum binnenkomst 18-05-2017

datum besluit 26-02-2020

Geachte heer Van Leeuwen,

Op 18-05-2017 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie LDN01B 03370, lokaal bekend Klokpoot 1 voor het realiseren van 13 appartementen.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) 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 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 LDN01B 03370 '). 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 LDN01B 03370 ").

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 (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

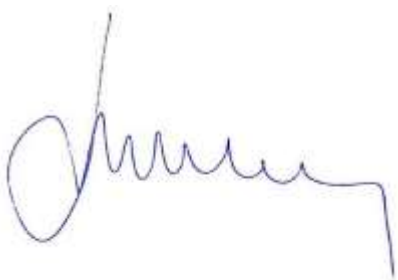
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over 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: OASA Architecten, Frambozenweg 117, 2321 KA Leiden

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer G. van Leeuwen

adres:

Haagweg 75

postcode en woonplaats:

2321 AA Leiden

ingekomen op:

18-05-2017

geregistreerd onder nummer

Wabo 171448 / 2985341 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie LDN01B 03370, lokaal bekend Klokpoort 1 voor het realiseren van 13 appartementen. 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 het beschermd stadsgezicht.
- Het maken van een uitweg.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 01-06-2017 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is op 17-07-2018 een reactie binnengekomen. Het bouwplan is naar aanleiding van de ingekomen reactie op een aantal punten aangevuld en/of gewijzigd. Voor de beantwoording van de reactie verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende reactie betrekking heeft.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald 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 geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13-12-2019 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

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. 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, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Er geldt in de bestemming 'Wonen' een minimale goothoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 10 meter.

Het bouwplan betreft een bestaand bouwdeel (zijde Oude Singel) en een nieuwbouwdeel aan de Klokpoort zijde met daarin totaal 13 appartementen. Verder worden er 4 parkeerplaatsen op het binnenterrein gerealiseerd. De bergingen ten behoeve van de woningen worden op de entresolMoer gerealiseerd.

Parkeren

De huidige situatie bestaat uit 39 kamers met een totale parkeerbehoefte van 3,9 parkeerplaatsen.

De nieuwe situatie bestaat uit 13 appartementen die bestemd zijn voor de verhuur, hiervan zijn 10 appartementen kleiner dan 65m² en 3 appartementen groter dan 65 en kleiner dan 100m². De parkeerbehoefte komt hiermee op 9 (10x0,6+3x1=9). Voor de nieuwe situatie is de parkeereis dan 5 (9-3,9=5,1). Er worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.

Artikel 21 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen

- a. *Het gebruik op grond van de regels van dit bestemmingsplan is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein;*
- b. *Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en laden en lossen wordt gebruik gemaakt van de meest recente gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot parkeren;*
- c. *Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid a en b indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.*

Het bouwplan is in strijd met artikel 21 onder a van het bestemmingsplan omdat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. (strijdigheid 1)

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo, juncto artikel 21 onder b van het bestemmingsplan, juncto artikel 4, onder b van de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Gebruik van gronden met bestemming 'Tuin'

Het realiseren van 4 parkeerplaatsen met in- en uitrit in de bestemming 'Tuin' is in strijd met artikel 12.4.1 omdat het verharderen van deze gronden uitsluitend is toegestaan in de vorm van sierbestrating en toegangspaden. Verder ontbreekt de aanduiding parkeerterrein op de plankaart. Het totaal aan verharding van de gronden met bestemming 'Tuin' in onderhavige aanvraag is ca. 24%. (strijdigheid 2)

12.4 Specifieke gebruiksregels (bestemming Tuin)

12.4.1 Verharderen

Verharding is uitsluitend toegestaan in de vorm van sierbestrating en toegangspaden, waarbij maximaal 30% van het perceel mag worden verhard, met een maximum van 50 m² per perceel, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'parkeergarage' of 'parkeerterrein' is opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor genoemde strijdigheid. Het bouwplan komt wel in aanmerking voor een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdeel 8 (Bijlage II) Bor.

Bouwen op gronden met bestemming 'Tuin'

Het nieuwbouwdeel met de 4 appartementen ligt deels in de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Tuin'. Gebouwen zijn niet toegestaan in de bestemming 'Tuin'. De nieuwbouw heeft een goothoogte van 9,4 meter en een nokhoogte van ca 13,25 meter en is niet in strijd met de bestemming 'Wonen'. Het gedeelte van de nieuwbouw dat in de bestemming 'Tuin' wordt gerealiseerd is in strijd met de doelenomschrijving en de bouwregels van de bestemming 'Tuin'. (strijdigheid 3)

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor genoemde strijdigheid.

In artikel 4 (bijlage II) Bor zijn de gevallen opgenomen waarvoor een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo is toegestaan. Dit bouwplan komt hier echter niet voor in aanmerking, aangezien het aantal woningen niet gelijk blijft en het bebouwde oppervlak en volume wordt vergroot.

Voor het bouwplan is een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Omdat het bouwplan in strijd is met het genoemde bestemmingsplan wordt uw aanvraag 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). Hierdoor is de volgende activiteit toegevoegd aan uw aanvraag:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 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 onderbouwing bevat.

Wij zijn van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00113-0301). De genoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit. Derhalve kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit (afwijken bestemmingsplan) worden verleend.

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 12-06-2019 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

Voorwaarde bij het positieve advies is dat een monster van de gevelstenen en dakpan ter goedkeuring ingediend worden bij de gemeente.”

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

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

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.

Voor het bouwplan geldt het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ (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 artikel 19.3 van het bestemmingsplan is het volgende bepaald: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm.

De huidige bebouwing aan de Oude Singel en de Klokpoot dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Een deel van de appartementen zal worden gerealiseerd in deze bestaande bebouwing aan de Oude Singel. De bestaande bebouwing aan de Klokpoot (circa 37 m²) zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw heeft een omvang van circa 65 m² en zal worden voorzien van funderingspalen. Er wordt geen kelder aangelegd. Met het huidige bouwplan worden bovenstaande grenzen overschreden waardoor er een vergunningplicht geldt voor de activiteit ‘het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde (voorheen archeologische aanlegvergunning).

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

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg.

Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat, met afwijking van de regels van het bestemmingsplan, er geen sprake is van een weigeringsgrond, en dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit.

ten aanzien van de ingekomen reactie

De op 17-07-2018 ingekomen reactie ziet op de privacy van de omwonenden vanwege de nieuwe balkons van de nieuwbouw. De aanvrager heeft het bouwplan hierop aangepast door het plaatsen van privacy schermen op de kop van de nieuwe balkons. Hierdoor is er geen directe inkijk meer op de balkons van omwonenden. In de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen heeft de indiener van de reactie geen zienswijze ingediend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de locatie LDN01B 03370, lokaal bekend Klokpoort 1 voor het realiseren van 13 appartementen. Dit besluit betreft 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 maken van een uitweg.
- II. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

Constructief

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsook van het bouwwerk als geheel;
2. De berekening van de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie ten gevolge van een in pandige brand;
3. De gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk. De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente Leiden, afdeling Vergunningen en Subsidies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplex systeem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254;
4. De berekening van de stabiliteit uit gevelpenanten van metselwerk. Dit mag volgens NPR 6791 indien wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarden;
5. In geval van het toepassen van paalsystemen waarvoor geen NEN-normen, certificaten of beoordelingsrichtlijnen voorhanden zijn, zullen er gegevens moeten worden ingediend waaruit gelijkwaardigheid op basis van NEN-EN 1990 blijkt;
6. Voor de paalafstanden tussen nieuwe en (evt.) bestaande palen kan aangehouden worden het rapport 'Richtlijn kwaliteit woningbouw Amsterdam 1995';
7. Een bouwveiligheidsplan en een plan aangaande de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de bouwplaats, volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht; hoofdstuk 2, art. 2.4, met de volgende onderdelen:
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de inrichting van de bouwplaats blijkt;
 - Gegevens over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, waaronder:
 - Een rapport aangaande de te verwachten invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- of andere werkzaamheden inclusief de invloed van het manoeuvreren van materieel;
 - Een rapport aangaande het te verwachten geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van werkzaamheden en een voorstel voor het meten van geluid bij de belendingen;
 - Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen alsook geluidshinder worden overschreden, dient de inspecteur van het Team Bouwtoezicht van de Gemeente Leiden onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met de inspecteur 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 na goedkeuring van de inspecteur van de voorgestelde maatregelen;
 - Een monitoringsplan m.b.t. trillingen waarbij het volgende in acht dient te worden genomen:
 - De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997, bijlage H: de maximale rotatie bij neerwaartse doorbuiging is 1:500, de maximale opwaartse buiging is 1:700;
 - Bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60% van de genoemde waarden bedragen;
 - De gegevens die beschikbaar komen tijdens het monitoren dienen wekelijks te worden aangeleverd;

- Bij een gemeten overschrijding van de eisen aangaande trillingen, dienen de gegevens per omgaande te worden verstrekt.
- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een tekening met te monitoren hoogtepunten;
- Een monitoringsplan voor de hoogtemeetpunten, het freatische en diepe grondwater, kabels en leidingen met daarin opgenomen de kritische waarden.

Welstand

8. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een monster van de gevelstenen en dakpannen ter goedkeuring te worden ingediend bij team Omgevingsvergunningen.

Archeologie

9. Tijdens de werkzaamheden die plaatsvinden onder de grond vindt een opgraving-variant archeologische begeleiding plaats. Dat wil zeggen dat een archeoloog aanwezig is tijdens de sloopwerkzaamheden die plaatsvinden onder het maaiveld om eventueel aanwezige archeologische resten te documenteren. Tevens is een archeoloog aanwezig t.b.v. het documenteren van resten tijdens de werkzaamheden onder het maaiveld in het kader van de nieuwbouw. U dient in uw planning (in goed overleg met de archeoloog) ruimte te bieden aan de uit te voeren archeologische begeleiding.
10. Dit archeologisch onderzoek dient plaats te vinden conform het Programma van Eisen Leiden- Klokpoort1, Opgraven Landbodems-variant archeologische begeleiding. IDDS Archeologie-Projectnr. 58180219, opgesteld door Mevr. S. Moerman en ondertekend door Erfgoed Leiden en Omstreken (dd. 05-06-2019);
11. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde instelling (www.sikb.nl) onder toezicht van archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken;
12. Het onderzoek moet voldoen aan de eisen die daarvoor zijn gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 4.0 of 4.1; www.sikb.nl);

Melding toevalsvondst

Ingeval 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 archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-5165355. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Aanbevelingen / Restrisico's ten aanzien van de brandveiligheid

1. De deuren in de brandwerende scheidingsconstructies ter plaatse van het bergingencomplex zijn zelfsluitend uitgevoerd. Echter niet door middel van vrijloopdrangers. Zeker indien er ook eventueel fietsen worden gestald zijn zelfsluitende deuren niet praktisch. Sabotage (door middel van wiggen en/of haken) van het sluitmechaniek ligt voor de hand. We adviseren daarom om ook deze deuren te voorzien van vrijloopdrangers.
2. In relatie met vorige opmerking adviseren we om de deuren van berging 4 tot en met 7 buiten de 'brandwerende sluis' te situeren. Door deze oplossing wordt de brandscheiding minder 'kwetsbaar' (er zijn immers minder deuren in de scheiding). Omdat er minder

‘brandwerende deuren’ (al dan niet voorzien van vrijloopdrangers) nodig zijn, is dit ook financieel aantrekkelijker.

3. Tevens adviseren wij om te anticiperen op de nieuwe regelgeving en de deur- en kozijnconstructies te voldoen aan de rookdoorlatendheid en rookwerendheid welke is bepaald in de NEN 6075. De rookdoorlatendheid bestaat uit een criterium Sa of S 200. Sa is de rookdoorlatendheid bij lage temperaturen ("ambient", 20 °C). S 200 is de rookdoorlatendheid bij 200 °C.

Mededeling ten aanzien van het gebruik van gronden

Voor het in gebruik kunnen nemen van de gronden wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de grondeigenaar (de gemeente) en de vergunninghouder.

Mededelingen ten aanzien van de brandveiligheid

1. 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 basisbrandweereenheid van 8 minuten. In 95% van de incidenten zal de opkomsttijd tussen de 7 en 8 minuten bedragen.
2. Indien de aanvrager meer wil weten over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, dan kunnen de onderstaande internetadressen hem of haar daarover informeren:
 - www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving
 - www.brandweer.nl/hollandsmidden
3. 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.

Mededelingen constructief

1. Kanaalplaatmoeren moeten in verband met de brandwerendheid worden berekend en gedetailleerd volgens de laatst bekende inzichten zoals de publicatie van de Bond van Fabrikanten van Betonproducten van juni 2011;
2. Voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast het Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen zoals o.a. het uitsluitend toepassen in binnenklimaat;
3. Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert.
4. Stabiliteitspenanten dienen dragend te zijn uitgevoerd met daarbij aandacht voor de aansluiting van de onderzijde breedplaat en de bovenzijde van de penanten;
5. Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden;
6. Indien palen getrokken worden, dient verticale waterstroming te worden verhinderd;
7. Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;

8. Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
9. Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
10. 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;
11. De grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
12. Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toetsing aan het Bouwbesluit. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de toetsing mogelijk is. Daarvoor is tevens het inzichtelijk maken van de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
13. Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in het rapport 'Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen', d.d. april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht constructies;
14. Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen uit het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
15. De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR): paragraaf 2.2, art. 2.7, is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

mededelingen ten aanzien van de bodem

1. De bodemkwaliteit onder de bebouwing is niet onderzocht. Indien afwijkende bodembestanddelen worden aangetroffen dient alsnog een bodemonderzoek op deze locatie conform NEN5740:2009/A1:2016.nl te worden uitgevoerd. De bodemgegevens dienen ter beoordeling worden overlegd bij de Omgevingsdienst West-Holland.
2. Indien tijdens de graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen en/of bodemvreemde bestanddelen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707+C1:2016.nl te worden uitgevoerd.
3. 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.
4. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
5. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
6. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
7. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Klokpoort 1

bijgevoegde documenten

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

- gevels bestaand (bouwdeel B) 2985341_1495119107865_OASA_16_017_000_BT_01_02_170504BB170607.pdf ingediend op 18-05-2017;
- ventilatieberekening (bouwdeel N) 2985341_1495119636690_OASA_16_017_000_001_VEN_170518BB170612.pdf ingediend op 18-05-2017;
- daglichtberekening (bouwdeel N) 2985341_1495119676760_OASA_16_017_000_002_DLB_170518BB170612.pdf ingediend op 18-05-2017;
- daglichtberekening (bouwdeel B) 2985341_1495119747761_OASA_16_017_000_005_DLB_170518BB170612.pdf ingediend op 18-05-2017;
- OLO 2985341_1495120105042_papierenformulier.pdf ingediend op 18-05-2017;
- verkennend bodemonderzoek 2985341_1501681043435_0986_Rapportage_bodemonderzoek_Klokpoort_1_te_LeidenBB170808.pdf ingediend op 02-08-2017;
- constructie statische berekening 2985341_1501681380783_5762 - Statisch_berekeningsrapportBB170808.pdf ingediend op 02-08-2017;
- ventilatieberekening (bouwdeel B) 2985341_1501681435441_OASA_16_017_000_004_VEN_170802BB170808.pdf ingediend op 02-08-2017;
- kleur- en materiaalstaat 2985341_1501681795581_OASA_16_017_000_010_MAT_170726BB170808.pdf ingediend op 02-08-2017;
- brief monitoringsplan 2985341_1501681858764_OASA_16_017_000_011_MON_170725BB170808.pdf ingediend op 02-08-2017;
- aanvraagformulier ged werk of werkzaamheden uitvoeren 2985341_1502810209635_formulier_aanvulling_werk_uitvoeren_170815BB171113.pdf ingediend op 15-08-2017;
- plattegronden bestaand (bouwdeel B) 2985341_1516379620736_OASA_16_017_000_BT_01_01_180119BB180130.pdf ingediend op 19-01-2018;
- verklaring opwekkingsrendement verwarming 2985341_1531485426844_OASA_16_002_000_013_EPB_180625BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- situatietekening 2985341_1531485426869_OASA_16_002_000_014_GRN_180627_BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- studieberekening (bouwdeel B) 2985341_1531485426873_OASA_16_002_000_014_MPG_180713_BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- studieberekening EPC (bouwdeel N) 2985341_1531485426880_OASA_16_017_000_003_EPC_180514BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- plattegronden nieuw (bouwdeel B) 2985341_1531485426904_OASA_16_017_000_DO_01_01_180713BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- gevels nieuw (bouwdeel B) 2985341_1531485426911_OASA_16_017_000_DO_01_02_180625BB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- brandoverslag 2985341_1531486267764_1805kBB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- Brando 2 rapportage 2985341_1531486267782_1805k_bijlage_14pagBB180725.pdf ingediend op 13-07-2018;
- bezonningsstudie 2985341_1552432171059_OASA_16_017_000_012_ZON_190222_BB190917.pdf ingediend op 13-03-2019;

- situatie tuin inrichting bestaand 2985341_1552432171524_OASA_16_017_000_TU_01_01_190312BB190502.pdf ingediend op 13-03-2019;
- situatie tuin inrichting nieuw 2985341_1552432171532_OASA_16_017_000_TU_01_02_190312BB190502.pdf ingediend op 13-03-2019;
- tekening nieuw (bouwdeel N) 2985341_1559916719340_OASA_16_017_000_DO_01_03_190607BB190611.pdf ingediend op 07-06-2019;
- principedetails 2985341_1560271268334_OASA_16_017_000_DO_01_04_190611BB190612.pdf ingediend op 11-06-2019;
- Ondertekende PvE Archeologie PVBEAB_Klokpoort_def_20190605BB190624.pdf ingediend op 05-06-2019.
- ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00113-0301).

inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na dat dit besluit gelijktijdig ter inzage is gelegd met het besluit hogere grenswaarden.

Indien tijdens genoemde termijn van 6 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.

beroepsclausule

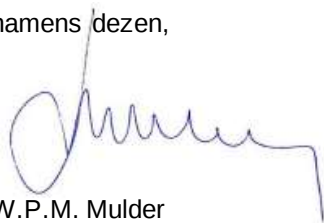
Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank, Sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld 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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Leiden, 26-02-2020

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning