

Mevrouw K.S. de Jong
Zijlsingel 80
2315KH Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	17 november 2020	Contactpersoon	Tina den Hartog
Ons kenmerk	Z/20/1602034 / 5447091 OLO ZIJLSINGEL 80	Doorkiesnummer	071-516 7511
Onderwerp	uitbreiden van de woning in het zijdakvlak Datum binnenkomst 13 september 2020	Verzenddatum	17 november 2020

Geachte mevrouw De Jong,

Op 13 september 2020 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van reacties zijn van de vergunningverlening in kennis gesteld en wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. In uw omgevingsvergunning staan doorgaans voorwaarden vermeld, bijvoorbeeld de voorwaarde dat nog nadere constructieve gegevens overgelegd en beoordeeld moeten worden voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het is dus belangrijk dat u kennis neemt en rekening houdt met de in uw omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden. Ook vragen wij uw aandacht voor het onderstaande, waarbij opgemerkt moet worden dat wellicht niet alle mededelingen op uw vergunning van toepassing zijn.

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

Op tijd beginnen

Na inwerkingtreding van uw vergunning heeft u maximaal 26 weken (activiteit kan 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 of 52 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een

aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden altijd te melden.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via het contactformulier van de gemeente Leiden:

<https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/> onder vermelding van het omgevingsvergunning nummer en het perceel waarop de vergunning van toepassing is.

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.

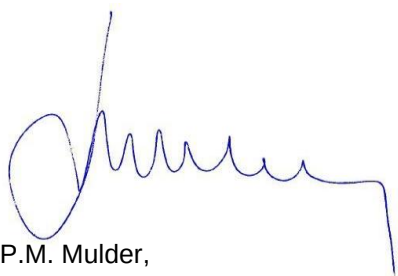
Overige vergunningen

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 Team Vergunningen Openbare ruimte via de aanvraagformulieren op de website van de gemeente Leiden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het team Omgevingsvergunningen (telefoonnummer 14 071 keuze 3), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via het contactformulier van de gemeente Leiden: <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Mevrouw K.S. de Jong

adres:

Zijlsingel 80

postcode en woonplaats:

2315 KH Leiden

ingekomen op:

13 september 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1602034.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor Zijlsingel 80, voor de uitbreiding van de woning in het zijdakvlak. Deze aanvraag 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 24 september 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

Op grond van artikel 3.9 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen.

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 voldoet aan deze voorschriften.

bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet

aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Van kracht zijn het 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'. De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden' (artikel 9). De woning is op de plankaart aangewezen als beeldbepalend pand.

Het bouwplan betreft de uitbreiding van een woning in het rechterzijdakvlak d.m.v. een in de goot staande dakuitbouw van 5,46 meter breed en 1,67 m hoog.

Het bouwplan is op twee punten in strijd met het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil':

- 1) De goothoogte bedraagt meer dan de op de plankaart aangebrachte maximale goothoogtemaat. Daardoor ontstaat strijd met artikel 9.3.3 uit bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil', waarin wordt bepaald de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de op de kaart aangebrachte maximale goot- en/of bouw-hoogtematen.
Door het plaatsen van de dakuitbouw wordt de nieuwe goothoogte van het pand 5,67 meter. Op de plankaart in bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' staat voor dit bouwblok een maximale goothoogte van 4 meter aangegeven. De maximale goothoogte wordt overschreden met 1,67 meter.
- 2) het uitwendig karakter van het beeldbepalende bouwwerk wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en de onderlinge verhoudingen. Dit is in strijd met het gestelde in artikel 4.1.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'.

Uw aanvraag is mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wabo (afwijken bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het veranderen van een beeldbepalend pand, met toepassing van de in artikel 4.2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' opgenomen regels inzake afwijking, 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.

De op de kaart voor "Beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht

verbonden cultuurhistorische waarden. Bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden wordt, voor zover dat in deze planvoorschriften niet reeds al uitdrukkelijk is bepaald, de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht mede in overweging genomen.

Wij hebben besloten af te wijken van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' en hebben hierbij het volgende overwogen:

- het pand staat in het beschermd stadsgezicht Leiden Zuidelijke Schil en is een karakteristiek pand. De locatie ligt in de stadsuitbreiding van 1659. De Waard was aan het begin de 19e eeuw nog een vrijwel onbebouwd polderlandschap. Aan het einde van die eeuw ontstonden er duurdere huizen langs de Zijlsingel met daarachter arbeidershuisjes. Dit pand behoort tot een eenheid van 7 panden met een mansardekap en een topgevel;
- de dakuitbouw wordt aangebracht in het zijdakvlak. De dakuitbouw ligt op ruime afstand terug van de voorgevel. Mede door de hoge belending zal de dakuitbouw nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De invloed op het gevel- en straatbeeld is acceptabel te noemen. Vanaf de achterzijde ligt de dakuitbouw ook terug. De dakuitbouw sluit aan op de knik van de mansardekap. Daarmee blijft de hoofdvorm van de kap afleesbaar;
- de aantasting van de kap is niet onevenredig te noemen;
- de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden zijn acceptabel.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor het wijzigen van de goothoogte. Op grond van 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Het bouwplan kan worden vergund met toepassing van artikel 4, lid 4, bijlage II van het Bor: 'een dakopbouw'.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan en hebben hierbij het volgende overwogen:

- de aanvraag betreft het realiseren van een dakuitbouw in het zijdakvlak;
- de dakuitbouw wordt op meer dan 2,5 meter ten opzichte van de voorgevel geplaatst en is in hoogte afgestemd op de knik van de mansardekap. De dakuitbouw is hierdoor slechts zeer beperkt zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
- de dakuitbouw heeft geen negatieve impact op bijvoorbeeld bezonning van omliggende woningen.

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 21 oktober 2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 03B Overig vooroorlogs Noord
belevingsassen: beheer met aandacht, de rest terughoudend
beheer

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.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor Zijlsingel 80, voor de uitbreiding van de woning in het zijdakvlak. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

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

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Zijlsingel 80.

Bijgevoegde documenten

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

- foto's bestaand gestempeld.pdf
- tekening bestaand gestempeld.pdf
- tekening nieuw gestempeld.pdf
- 3d beelden nieuw gestempeld.pdf
- Aanvraagformulier publiceerbaar.pdf
- brochure promatect H gestempeld.pdf
- Constructie rapport (gecontroleerde versie)gestempeld.pdf details nieuw gestempeld.pdf

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking c.q. de dag nadat de vergunning aan u is verstuurd.

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

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet met dit besluit kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending van dit besluit daartegen bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend, en het dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

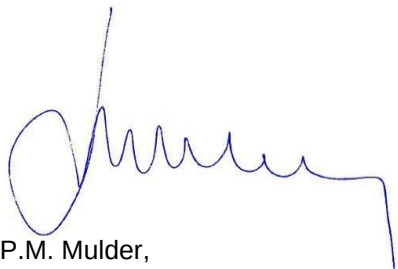
Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Indien onverwijlde spoed, - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend bij ons college. Het correspondentieadres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor burgers is het ook mogelijk om digitaal een voorlopige voorziening aan te vragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 17 november 2020