



De heer W.B. Renes  
Bilderdijkstraat 13  
2311 XD 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](http://www.leiden.nl/gemeente)

|             |                                                                                                                                   |                |                    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Datum       | 16 december 2020                                                                                                                  | Contactpersoon | Dhr. R.F.M. Bakker |
| Ons kenmerk | Z/20/1601558 / 5414653 OLO                                                                                                        | Doorkiesnummer | 06-40933191        |
| Onderwerp   | vervangen 2 kleine dakkapellen voor 1 grote dakkapel aan achterzijde<br>Bilderdijkstraat 13<br>Datum binnenkomst 30 augustus 2020 | Verzenddatum   | 16 december 2020   |

Geachte heer Renes,

Op 30 augustus 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 kap 52 weken) de tijd om met de werkzaamheden te beginnen. Na die 26 of 52 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een aparte, gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

### **Verplichting tot melden start en voortgang van de bouwwerkzaamheden**

Een belangrijke taak van onze inspecteurs is het controleren of er in overeenstemming met de verleende vergunning wordt gebouwd. Goedgekeurde tekeningen moeten daarom steeds op het werk aanwezig zijn en u dient het begin van de werkzaamheden alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het voornoemde team telefoon 14 071.

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

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

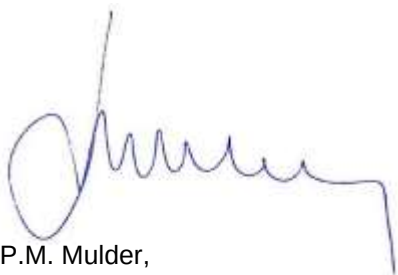
### **Overige vergunningen**

Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 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:

W.B. Renes

adres:

Bilderdijkstraat 13

postcode en woonplaats:

2311 XD Leiden

ingekomen op:

30 augustus 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1601558

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Bilderdijkstraat 13, voor het volgende project: 'Het vervangen van twee kleine dakkapellen door één grote dakkapel aan de achterzijde van de woning'. 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 10 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. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 27 oktober 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat uit activiteiten bestaat die op grond van de artikelen 2.10 tot en met 2.20a van de Wabo moeten worden geweigerd. Op uw verzoek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.21 van de Wabo zijn activiteiten waarvoor de vergunning niet hoeft te worden geweigerd, vergund.

#### ten aanzien van het bouwen

De aanvraag ziet op het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

#### Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo)

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder het stellen van een voorwaarde, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarde is opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

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

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening. U heeft aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

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

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

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen ‘Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening’ en ‘Zuidelijke Schil’ van kracht en geldt de bestemming ‘Woondoeleinden’.

Het pand is in het bestemmingsplan ‘Zuidelijke Schil’ aangeduid als beeldbepalend pand. Het bouwplan is in strijd met artikel 4.1.1 onder a van het genoemde bestemmingsplan omdat het uitwendige karakter van het beeldbepalend bouwwerk wordt veranderd als gevolg van het vervangen van de twee kleine dakkapellen door één grote dakkapel.

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).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In artikel 4.2 van de planvoorschriften is een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder a, mits:

- a. de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. bij verandering of complete vernieuwing van het beeldbepalend pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige waarden worden teruggebracht;
- c. vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Uw aanvraag voldoet niet aan deze regels en wij verlenen geen medewerking aan bovengenoemde afwijkmogelijkheid, op grond van de volgende overwegingen:

- De nieuwe dakuitbouw beslaat een groot deel van het achterdakvlak en staat in de goot. Daarmee is het geen ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Het leidt tot een aantasting van de hoofdvorm en de kap van dit karakteristieke pand. Binnen de architectuureenheid ( Bilderdijkstraat 5-17) zijn dergelijk grote dakuitbouwen niet aanwezig, integendeel de aanwezige dakkapellen zijn kleiner (staan niet in de goot) dan de huidige dakkapellen op het onderhavig pand;
- De bestaande dakkapellen staan in de goot. Dit is een gegeven, dergelijke dakkapellen zouden met het huidige beleid niet vergund worden.

Het aaneensluiten van deze dakkapellen tot een grote dakkapel die in de goot staat, past niet in het huidige beleid voor karakteristieke panden en de criteria voor dakkapellen binnen beschermd stadsgezicht. De nieuwe dakkapel is niet ondergeschikt te noemen in het dakvlak en leidt daarmee tot een aantasting van de hoofdvorm en de kap van het karakteristieke pand;

- De architectuur eenheid is erg helder doordat de mansarde kap goed te zien is, ook met de huidige dubbele dakkapel. Zodra dit dichtgezet wordt veranderd de architectonische uiting van het dakvlak dusdanig dat de dakkappel/dakuitbouw niet meer een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak zijn. De dakkapel zou in de toekomstige situatie groter worden dan 50% van het dakvlak, dit is in strijd met het bestemmingsplan en is stedenbouwkundig niet wenselijk. De dakkapel is dan niet meer ondergeschikt te noemen.

Met onze brief van 27 oktober 2020 (besluit verlenging beslistermijn) hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een aangepast bouwplan in te dienen. Op 22 november 2020 is een aangepast bouwplan ingediend waarbij de bestaande dakkapellen worden vervangen. De afmetingen van de dakkapellen blijft gelijk, waarbij alleen de kozijnindeling is gewijzigd en een zgn. Frans balkon wordt aangebracht.

Het aangepaste bouwplan voldoet aan de regels zoals deze zijn opgenomen in artikel 4.2 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en wij hebben besloten medewerking te verlenen op grond van de volgende overwegingen:

- De nieuwe dakkapellen worden voorzien van glas tot de vloer en een Frans balkon. In de vergunning voor deze dakkapellen uit 2002 was reeds glas tot de vloer aanwezig. Door het toepassen van een glazen borstwering wijzigt het beeld nauwelijks. Daarmee sluit het aan bij de reeds afgegeven vergunning, de afmeting van de dakkapellen wijzigt niet;
- De nieuwe gevelopeningen en het Frans balkon zijn in dit specifieke geval een zeer kleine wijziging op de eerder verleende vergunning;
- De Welstands- en Monumentencommissie Leiden heeft positief op het plan geadviseerd.

**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 (aangepaste) bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014  
Gebied 2B Vreewijk tot aan de Herenstraat  
behoud

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

De indeling van de kozijnen wordt gewijzigd naar de oorspronkelijk vergunde situatie. Afwijkend is de toevoeging van een glazen doorvalbeveiliging.

Dit is een verbetering van de bestaande toestand en derhalve akkoord.

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 de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' en 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', onder het stellen van een voorwaarde, kan worden verleend.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Bilderdijkstraat 13, voor het volgende project: 'Het vervangen van twee dakkapellen aan de achterzijde van de woning', dat bestaat uit de volgende activiteiten:
  - Het bouwen van een bouwwerk;
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarde te verbinden:
  - de doorvalbeveiliging dient te worden uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas.

### Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Bilderdijkstraat 13.

### Bijgevoegde documenten

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

- 1295740 \_ foto achtergevel.pdf;
- 1295743 \_ detaillering.pdf;
- 1808459 \_ Tekening nieuwe toestand.pdf;
- 1295732 \_ foto dakkapellen bestaand.pdf;
- 1295733 \_ tekening bestaand.pdf;
- 1295736 \_ OLO aanvraagformulier.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.

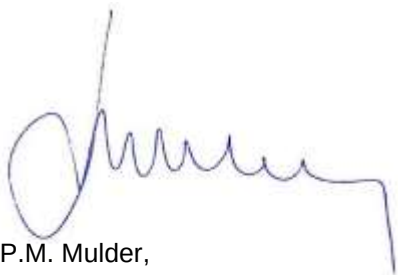
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende 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. 16-12-2020