

Mevrouw B.S. Slijkerman-Lems
Zeemanlaan 53
2313 SW Leiden

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

Datum 16 december 2020
Ons kenmerk Z/20/1603333 / 5542699 OLO
Onderwerp ZEEMANLAAN 53
constructieve wijzigingen
Datum binnenkomst: 23 oktober 2020

Contactpersoon Rogier de Smit
Doorkiesnummer 071 516 4625
Verzenddatum 16 december 2020

Geachte mevrouw Slijkerman-Lems,

Op 23 oktober 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.

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 ten name van Cluster Beheer, Unit TI&G.

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 ten name van Cluster Beheer, Unit Service.

Voor bovenstaande kunt u contact opnemen met de coördinator Ontwikkelen, inrichten en beheren: mevrouw A. Ras (071-5165492) of A.ras@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355.

De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

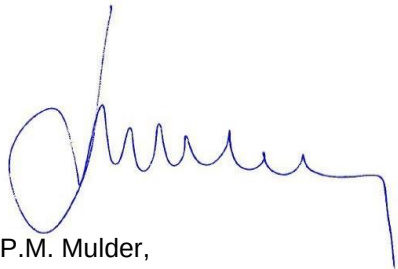
Overige vergunningen

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a small hook.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan Blauwdruk Bouw B.V., t.a.v. Mevrouw M. Fontaine,
Ondernemingsweg 66F, 2404 HN Alphen aan den Rijn

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door: Mevrouw B.S. Slijkerman-Lems

adres: Zeemanlaan 53

postcode en woonplaats: 2313SW

ingekomen op: 23 oktober 2020

geregistreerd onder nummer Z/20/1603333

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het vergroten van een karakteristieke woning aan de achterzijde en het veranderen van de hoofddraagconstructie op het adres Zeemanlaan 53 te Leiden . Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- 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 23-10-2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is een reactie binnengekomen. Onder het kopje 'ten aanzien van de ingediende reactie' wordt op deze reactie ingegaan.

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

Voor de aangevraagde uitbouw aan de achterzijde op de begane grond bepaalt artikel 3 aanhef en eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet is vereist indien deze activiteit betrekking heeft op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter,
- b. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

- c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Artikel 4a, tweede lid van bijlage II van het Bor bepaalt vervolgens dat artikel 3 slechts van toepassing is op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht voor zover het een bouwwerk betreft op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Uw bouwplan is een geval als beschreven in de artikelen 3 en 4a van bijlage II van het Bor. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is dus niet vereist voor het vergroten van de woning.

Gelet op bovenstaande is voor de activiteit 'bouwen' voor het onderdeel bijbehorend bouwwerk bouwen geen vergunning noodzakelijk, en de aanvrager is dan ook niet verzocht om de aanvraag met dit onderdeel aan te vullen. De aanvraag voor het veranderen van de hoofddraagconstructie van de woning is wel in behandeling genomen en op deze aanvraag wordt in deze beschikking een besluit genomen.

Nu voor de activiteit 'bouwen' voor het uitbreiden van de woning geen vergunning benodigd is, is niet vooraf aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 getoetst. Dit ontslaat u niet van de verplichting te bouwen en het bouwwerk te gebruiken overeenkomstig de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit geldt overigens voor alle voor de woonfunctie aangestuurde functionele eisen uit het Bouwbesluit. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat er wordt gebouwd in strijd met (een van) de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 dan kan daar zo nodig tegen worden opgetreden.

Wij hebben bij de toets van de aanvraag aan het bestemmingsplan geconstateerd dat het bouwplan voor het uitbreiden van de woning aan de achterzijde echter wel in strijd is met het bestemmingsplan. Uw aanvraag is derhalve 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.

De aanvraag voor het veranderen van de hoofddraagconstructie van de woning 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. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Woondoeleinden' en is medebestemd als 'Beschermd stadsgezicht' met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'.

Artikel 4.1 stelt:

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

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

Het bouwplan is in strijd met artikel 4.1 van het bestemmingsplan omdat door het vergroten van het karakteristieke pand het uitwendig karakter in hoofdafmeting en onderlinge verhouding komt te veranderen.

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).

Artikel 4.2 stelt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 aanhef en onder a, mits:

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

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van dit artikel van het ter plaatse geldende bestemmingsplan inzake afwijking. Uw aanvraag voldoet aan deze regels en hierbij hebben wij het volgende overwogen:

- De aanbouw van 2,5 meter diep past binnen het toegestane bebouwingspercentage van 30% en met een tuindiepte van meer dan 15 meter wordt de openheid van het binnengebied van het bouwblok niet onevenredig aangetast door deze ingreep. Daarmee zijn de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht acceptabel.
- De aanbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en daarmee zijn de gevolgen voor de karakteristieke waarden acceptabel. Wel wordt aanbevolen om de historische pui te hergebruiken in de nieuwe achtergevel.

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 wordt voor het vergroten van de woning aan de achterzijde buiten behandeling gelaten. De te vergunnen bouwactiviteit heeft betrekking op een in pandige verbouwing en is daarmee niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is alleen voor een integraal volgens het arc (advies ruimtelijke commissie) principe ter nadere advisering voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 09-12-2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Advies WML:

*'Toetsingskader:
Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 2C Plan Verhagen
behoud*

*Welstandsadvies:
Niet in strijd met redelijke eisen van welstand*

De aanbouw is voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Wel wordt geadviseerd de nieuwe pui meer af te stemmen op de vormgeving van de bestaande kozijnen.'

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 de ingediende reactie

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning is een reactie ingediend.

Samengevat beschrijft deze reactie het volgende:

De indiener van de reactie stelt dat diens woongenot door het uitbreiden van de naburige woning zal worden aangetast. Er is sprake van een woonblok waar nog geen uitbreiding aan de achterzijde heeft plaatsgevonden. De uitbreiding zal hinder veroorzaken qua uitzicht, aanzicht en zorgen voor een vermindering van de toetreding van daglicht.

Omdat de bouwactiviteit voor het uitbreiden van de woning zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd vind er in dit besluit op dit onderdeel geen stedenbouwkundige overweging plaats. De aanvraag is voor het afwijken van de voorschriften aan het bestemmingsplan voor het veranderen van het uitwendig karakter van de woning en haar omgeving behandeld. Geoordeeld is dat er geen aanleiding is om geen medewerking te verlenen het de binnenplannen in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan. De motivatie hiervoor zijn onder de overwegingen in dit besluit opgenomen.

Deze reactie is meegewogen in de belangenafweging om tot dit besluit te komen en heeft niet tot gevolg gehad dat het verzoek om omgevingsvergunning moest worden afgewezen.

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

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van een karakteristieke woning aan de achterzijde en het veranderen van de hoofddraagconstructie op het adres Zeemanlaan 53 te Leiden. 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: Zeemanlaan 53 te Leiden.

Bijgevoegde documenten

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

- 1300788 _ OLO aanvraagformulier_OG.pdf ingediend op 23-10-2020;
- 1808456 _ LDN 1300783 _ constructieberekening_OG.pdf ingediend op 23-10-2020;
- 1300786 _ Detaillering constructieve wijziging_OG.pdf ingediend op 23-10-2020;
- 1804486 _ Plattegrond, doorsnede en aanzicht bestaande toestand_OG.pdf ingediend op 10-11-2020;
- 1804487 _ Plattegrond, doorsnede en aanzicht nieuwe toestand_OG.pdf ingediend op 10-11-2020;

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.

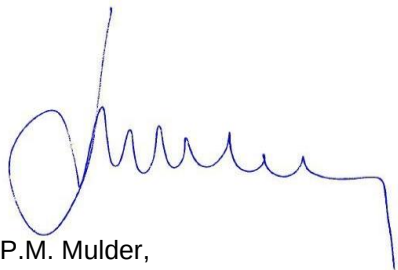
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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