



De heer K. Baltussen  
Oude Rijn 152  
2312 HL 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       | 22 december 2020                                                                              | Contactpersoon | Dhr. R.F.M. Bakker |
| Ons kenmerk | Z/20/1601307 / 5394123 OLO                                                                    | Doorkiesnummer | 06-40933191        |
| Onderwerp   | HAVEN 18A<br>verbouw bovenwoning tot twee appartementen<br>Datum binnenkomst 20 augustus 2020 | Verzenddatum   | 22 december 2020   |

Geachte heer Baltussen,

Op 20 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.

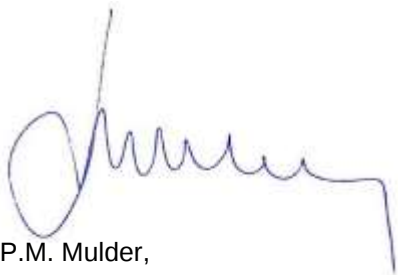
**Overige vergunningen**

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:

K. Baltussen

adres:

Oude Rijn 152

postcode en woonplaats:

2312HL

ingekomen op:

20 augustus 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1601307

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Haven 18A, voor het volgende project: 'Het verbouwen van de bovenwoning tot twee appartementen en het plaatsen van drie dakvensters'. 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 3 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 en is de beslistermijn tussentijds, op grond van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht, met twee weken opgeschort.

### 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 'Binnenstad' van kracht en geldt de bestemming 'Gemengd – 1'.

Het pand heeft in het genoemde bestemmingsplan de nadere aanduiding 'karakteristiek'. Het bouwplan is in strijd met artikel 24.4.2 onder a van het bestemmingsplan omdat het uitwendige karakter van het bouwwerk wordt veranderd als gevolg van het aanbrengen van de in de aanvraag opgenomen dakvensters in het voordakvlak.

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 24.4.3 van de planvoorschriften is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in artikel 24.4.2 onder a, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van het bouwwerk zelf, dan wel van het straatbeeld en de omgeving van dit bouwwerk, waarbij in het bijzonder wordt gelet op:

- a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
- c. gevelindeling.

Uw aanvraag voldoet aan deze regels en wij hebben besloten medewerking te verlenen op grond van de volgende overwegingen:

- de positie van de dakramen is laag in het dakvlak en zijn bescheiden van omvang;
- door het plaatsen van de dakramen ontstaat er een onderbreking van het kenmerkende gesloten dakvlak. Op het gehele dakvlak gezien is de ingreep echter wel ondergeschikt te noemen en kan niet als onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden worden bestempeld.

**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 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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

Welstandsadvies: In strijd met redelijke eisen van welstand

Dakramen dienen volgens de criteria van de welstandsnota op minimaal drie meter afstand van de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Bovendien dient er tussen de dakramen een minimale afstand van 1 meter aanwezig te zijn

Het plaatsen van drie dakramen in het voordakvlak voldoet niet aan deze criteria voor dakramen in dit gebied en is tevens een te forse aantasting van het voordakvlak van dit pand.

Het plaatsen van deze drie dakramen is derhalve niet akkoord.

Gelet echter op de afmetingen van het dakvlak, de lage plaatsing van de dakramen en de bescheiden afmetingen, gaat de commissie in dit specifieke geval akkoord met het plaatsen van dakramen, indien het aantal ramen beperkt wordt tot twee. Geadviseerd wordt het middelste dakraam te verwijderen.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van het advies van de WML heeft u op 19 december 2020 een aangepast bouwplan in gediend. In dit aangepaste bouwplan is het middelste dakraam verwijderd overeenkomstig het advies van de WML. Het aangepaste bouwplan is dan ook niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' kan worden verleend.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Haven 18A, voor het volgende project: 'Het verbouwen van de bovenwoning tot twee appartementen en het plaatsen van twee dakvensters', dat bestaat uit 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 volgende authentieke adres: Haven 18A.

### Bijgevoegde documenten

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

- 1295023 \_ zolderverd. bestaand.pdf;
- 1295024 \_ detaillering vloerafscheidingen.pdf;

- 1295025 \_ constructietekening trapsparingen 2e verd. en zoldervloer.pdf;
- 1295011 \_ foto haven.pdf;
- 1295012 \_ Kadastrale kaart.pdf;
- 1295013 \_ bouwbesluit.pdf;
- 1295014 \_ laatst vergunde situatie.pdf;
- 1900505 \_ plattegronden woonfunctie B-02b\_wijz\_a.pdf
- 1900504 \_ plattegrond bbg, voorgevel en doorsnede AA nieuw B-02a\_wijz\_a.pdf
- 1295019 \_ 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.

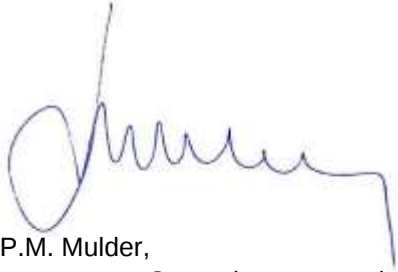
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.P.M. Mulder', with a long horizontal stroke extending to the right.

W.P.M. Mulder,  
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d. 22-12-2020