



Mevrouw W.N. van Leeuwen  
Kruiwiel 29  
2382CD Zoeterwoude

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](http://www.leiden.nl/gemeente)

|             |                                                                                                                                                           |                |                  |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Datum       | 25 februari 2021                                                                                                                                          | Contactpersoon | Dhr. A. Ramdien  |
| Ons kenmerk | Z/20/1610492 / 5598383 OLO                                                                                                                                | Doorkiesnummer | 071-5167539      |
| Onderwerp   | Omgevingsvergunning Haarlemmerstraat 63, reconstructie historische winkelpui, verbouw eerste- en tweede verdieping en realiseren van een extra verdieping | Verzenddatum   | 25 februari 2021 |

Datum binnenkomst 13 november 2020

Geachte mevrouw Van Leeuwen,

Op 13 november 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 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 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.

### **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](mailto: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](http://www.odwh.nl)). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m<sup>3</sup> schone grond dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

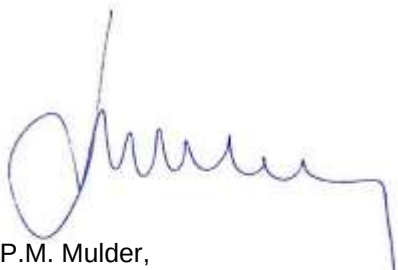
### **Overige vergunningen**

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 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 3.4.4.9 Verordening leefomgeving Leiden 2020 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, appearing to read 'W.P.M. Mulder', with a long horizontal stroke extending to the right.

W.P.M. Mulder,  
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan:      Labordus PIB B.V., Het Wedde 69, 2253RC Voorschoten

# Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

W.N. van Leeuwen

adres:

Kruiwiel 29

postcode en woonplaats:

2382CD Zoeterwoude

ingekomen op:

13 november 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1610492 / 5598383 OLO

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Haarlemmerstraat 63 voor een reconstructie van een historische winkelpui, verbouw eerste- en tweede verdieping en het realiseren van een extra verdieping. 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 26-11-2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn drie reacties binnengekomen. Verderop wordt hier op 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. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij op 07-01-2021 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd. Op 17-02-2021 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn met twee weken opgeschort.

#### 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 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. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het pand heeft op de plankaart de aanduidingen 'Bouwhistorisch' en 'karakteristiek'. Verder geldt hier een minimale goothoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 11 meter.

Het bouwplan betreft het realiseren van een dakopbouw, twee woningen op de verdiepingen, een dakterras op de eerste bouwlaag en het wijzigen van de voor en achtergevel.

In artikel 24.4.2 onder b van het bestemmingsplan is bepaald dat voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' slechts gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering van de afmetingen van de bestaande bouwwerken zijn toegestaan, mits het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd. Het uitwendig karakter van het pand wordt gewijzigd door het toevoegen van een dakopbouw, dakterras en het reconstrueren van een winkelpui. Derhalve is het bouwplan in strijd met artikel 24.4.2 onder b van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het wijzigen van een beeldbepalend pand als bedoeld in artikel 24.4.3 van het bestemmingsplan.

*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 parkeer gelegenheid 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;*

In de bestaande situatie is er geen parkeerbehoefte voor de leegstaande verdiepingen van de winkel die als opslag werden gebruikt. In de nieuwe situatie worden twee zelfstandige huurwoningen gerealiseerd kleiner dan 65 m<sup>2</sup> BVO met een autoparkeervraag van 2 x 0,2 = 0,4 parkeerplaatsen. Afgerond op nihil. Voor het bouwplan resulteert dit niet in een autoparkeereis.

Voor de nieuw ontstane woningen geldt een fietsparkeereis van 5 fietsen. Deze worden niet op eigen terrein gerealiseerd. Het bouwplan is derhalve in strijd met artikel 21 onder a van het bestemmingsplan omdat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Omdat het bouwplan in strijd is met het 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.

Het bouwplan komt in aanmerking voor een binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wabo juncto artikel 21 onder c en artikel 24.4.3 van het bestemmingsplan.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan en hebben daartoe het volgende overwogen:

- Voorgesteld plan betreft het verhogen van het huis met een pannengedekte mansardekap, evenals het aanbrengen van een winkelpui, die gestoeld is op een historische situatie. Daarnaast zijn er enkele ondergeschikte ingrepen zoals het vervangen van kunststofkozijnen voor traditioneel vervaardigde kozijnen.
- Alle bovengenoemde ingrepen zijn positief omdat het zowel in hoofdpuzet en typologie als in detaillering een verbetering is van het bestaande beeld. In het bijzonder:
  - De winkelpui is deels een herstel van oude (mogelijk nog aanwezige) puidelen en een nieuwe invulling op grond van het historische beeld.
  - De mansardekap is een voorstelbaar type, en correct gedetailleerd en gematerialiseerd. Het is een verbetering van het huidige kaploze beeld, en sluit goed aan op de historische lijstgevel.
- Ten gevolge van bovengenoemde ingrepen zijn de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht acceptabel te noemen.
- Bij realisatie van deze woningen is er sprake van een fietsparkeereis. De Haarlemmerstraat is in de 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020' aangemerkt als kernwinkelgebied. Conform artikel 6 lid a en b van de beleidsregels kan afgeweken worden van de fietsparkeereis bij ontwikkelingen gelegen in het kernwinkelgebied.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en daarom de vergunning voor deze activiteit kan 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 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 17 februari 2021 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”*

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 de ingekomen reacties**

Er zijn drie reacties binnengekomen tegen het bouwplan. Deze reacties zien allemaal op inbreuk de privacy doordat het dakterras op de erfgrans staat van de belende percelen. Aanvrager heeft het dakterras aangepast door het hekwerk 2 meter uit de perceelgrens te realiseren. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en is er geen strijd meer met het burendrecht. De indieners van de reacties ontvangen een afschrift van dit besluit.

## **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de locatie Haarlemmerstraat 63 voor een reconstructie van een historische winkelpui, verbouw eerste- en tweede verdieping en het realiseren van een extra verdieping. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
  - Het bouwen van een bouwwerk.
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- 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) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.
2. Gewichts- en stabiliteitsberekening van alle te wijzigen onderdelen.
3. Een controleberekening van de bestaande fundering waaruit blijkt dat deze voldoende draagvermogen heeft t.g.v. het realiseren van een extra bouwlaag/kapverdieping.
4. Berekeningen en tekeningen van de houtconstructies inclusief ravelingen in vloer en dak.

### **Mededelingen**

- De bewoners van de nieuw gerealiseerde woningen komen als gevolg van de toegepaste afwijking van de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning.
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen constructieve gegevens.

### **Authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres: Haarlemmerstraat 63.

### **Bijgevoegde documenten**

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

- situatie kaart.pdf
- nieuwe toestand voorgevel.pdf
- principedetails winkelpui.pdf
- papierenformulier.pdf
- plattegronden nieuwe toestand.pdf
- nieuwe toestand gevels en doorsnede.pdf
- bestaande toestand plattegronden.pdf
- bestaande situatie gevels en doorsnede.pdf
- detail 2 en 4.pdf
- detail 3 en 5 (dakopbouw).pdf
- details hekwerk en trap.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.

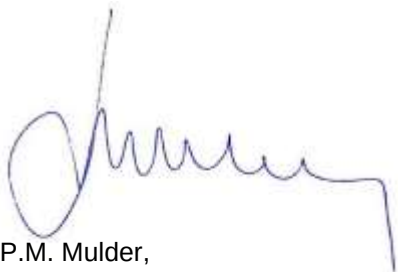
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

Leiden d.d. 25-02-2021