



De heer W. van Boheemen
Lange Mare 100
2312GT

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	25 januari 2021	Contactpersoon	Dhr. A. Ramdien
Ons kenmerk	Z/20/1603207 / 5531921 OLO	Doorkiesnummer	071-5167539
Onderwerp	Omgevingsvergunning Lange Mare 100 verbouw tuinhuis tot woning (Olieslagerspoortzijde)	Verzenddatum	25 januari 2021
	Datum binnenkomst 19 oktober 2020		

Geachte heer Van Boheemen,

Op 19 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 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.

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

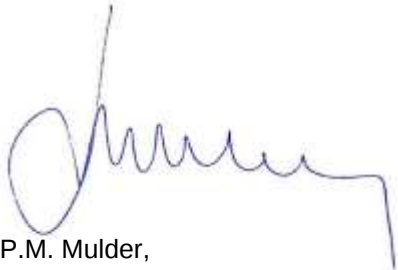
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, 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,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan: Groenewegen Architecten- Bouwadviesburo , Kanaalpark 140, 2321JV Leiden.

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer W. van Boheemen

adres:

Lange Mare 100

postcode en woonplaats:

2312GT

ingekomen op:

19 oktober 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1603207 / 5531921 OLO

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het verbouwen van een tuinhuis tot een woning achter de Lange mare 100 aan de Olieslagerspoortzijde. 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 29 oktober 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. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 11 december 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

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. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het bouwplan betreft het verbouwen van een tuinhuisje naar een zelfstandige woning. Het verhogen van de goothoogte van het tuinhuisje is middels afwijken van het bestemmingsplan verleend op 22-09-2019 met kenmerk Wabo 182926 / 3713029 OLO.

In de bestaande situatie is er geen parkeerbehoefte voor het tuinhuisje. In de nieuwe situatie wordt er een zelfstandige huurwoning gerealiseerd kleiner dan 65 m² BVO met een parkeervraag van 0,6 parkeerplaatsen. Afgerond 1 parkeerplaats. Voor het bouwplan resulteert dit in een parkeereis van 1 parkeerplaats. Deze parkeerplaats wordt niet opgelost op eigen terrein.

Voor de nieuw ontstane woning geldt een fietsparkeereis van 2 fietsen. Op eigen terrein is al een ruime fietsenberging aanwezig waarin deze twee fietsparkeerplaatsen worden toegevoegd.

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 parkeergelegenheid 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;*

Het bouwplan is 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.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo, juncto artikel 21 onder c van het bestemmingsplan, juncto artikel 11, lid 1 onder c van de 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020' kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan omdat het voldoet aan artikel 21, onder a van het bestemmingsplan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het college heeft bij besluit van 21 oktober 2020 de 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020' vastgesteld, waarin in artikel 11, lid 1 onder c een specifieke afwijkmogelijkheid is opgenomen. Van die afwijkmogelijkheid maken wij gebruik en overwegen het volgende:

- Het bouwplan betreft het realiseren van 1 woning;
- Het bouwplan is gelegen binnen een betaald parkeren zone, als bedoeld in de Parkeerverordening, op een loopafstand van minimaal 500 m tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeren zone;
- In de binnenstad van Leiden hoeft het bezoekersparkeren niet op eigen terrein opgelost te worden en mag weggeschreven worden naar de openbare parkeergarages;
- De bestaande fietsenberging die nu aanwezig is in de bestaande situatie wordt gecompenseerd op eigen terrein. Ten behoeve van de nieuw te realiseren woning wordt minimaal voorzien in twee fietsparkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein (en dus wordt toegevoegd aan de te compenseren bestaande fietsenberging of separaat een aparte berging hiervoor wordt gerealiseerd).
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een bewoners- en bezoekersparkeervergunning. Hiervoor is een melding gedaan naar team vergunningen openbare ruimte die verantwoordelijk is voor de afgifte van parkeervergunningen.

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 6 januari 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 voor deze activiteiten kan worden verleend.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het verbouwen van een tuinhuis tot een woning achter de Lange mare 100 aan de Olieslagerspoortzijde. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

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

Mededeling

- De bewoners van de nieuw gerealiseerde woning komen als gevolg van de toegepaste afwijking van de 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020' niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres: Lange Mare 100.

Bijgevoegde documenten

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

- OLO Papierenformulier.pdf
- kadastrale kaart.pdf
- tekening bestaand.pdf
- tekening nieuw.pdf
- berekeningen bouwbesluit.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.

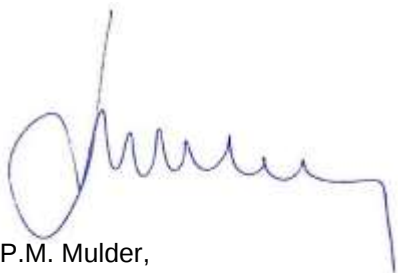
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

Leiden d.d. 25-01-2021