

De heer H. van der Linden
Prinses Wilhelminastraat 30
2313 AW Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 2 september 2021
Ons kenmerk Z/21/3258027 / 5811601 OLO
Onderwerp Verbouwen en renoveren van de woning
Prinses Wilhelminastraat 30 2313AW Leiden
Datum binnenkomst 10 mei 2021

Contactpersoon Dhr. R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer 06-40933191
Besluitdatum 2 september 2021

Geachte heer Van der Linden,

Op 10 mei 2021 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.

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.

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 4), 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 black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Kopie aan Bert van Osnabrugge Bouwadvies & Begeleiding

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	H van der Linden
adres:	Prinses Wilhelminastraat 30
postcode en woonplaats:	2313 AW Leiden
ingekomen op:	10 mei 2021
geregistreerd onder nummer:	Z/21/3258027 / 5811601 OLO

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Prinses Wilhelminastraat 30, voor het volgende project: 'Het verbouwen en renoveren 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 20 mei 2021 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. 30 juni 2021 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, 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 zijn de bestemmingsplannen 'Paraplusherziening Fietsparkeren', Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Zuidelijke Schil' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Woondoeleinden' en de dubbelbestemming 'Hoge archeologische waarden'.

Het initieel ingediende bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil':

- Op grond van artikel 9.3.3 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil mag de goothoogte maximaal 5 m bedragen.
Op grond van artikel 2.3 van het Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening, kunnen de dakkapellen, met betrekking tot de goothoogte, niet als ondergeschikt bouwdeel worden beschouwd omdat de dakkapellen breder zijn dan 50% van de breedte van het dakvlak. De bovenzijde van de dakkapellen is derhalve maatgevend bij het bepalen van de in het bouwplan aanwezige goothoogte. Op basis hiervan wordt de maximaal toegestane goothoogte aan de voorzijde met 0,80 m en aan de achterzijde met 0,48 m overschreden;
- Op grond van artikel 9.3.4, onder b, van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, waarbij maximaal 35 m² door deze gebouwen mag worden ingenomen en de bouwgrens met maximaal 2,5 m overschreden mag worden. De oppervlakte van de te realiseren aanbouw bedraagt 12,6 m². Door de aanbouw wordt de bebouwingsgrens met 3,3 m overschreden;

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 19 augustus 2021 is een aangepast bouwplan ingediend waarbij de diepte van de aanbouw is teruggebracht naar 2,5 m. Het aangepaste bouwplan is voor wat betreft de aanbouw passend binnen het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'.

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. De dakkapel aan de achterzijde kan worden gerealiseerd met toepassing van de in artikel 31.1.2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Met deze afwijkingsmogelijkheid kan ten hoogste 10% worden afgeweken van de voorgeschreven, waardoor een goothoogte van 5,50 m realiseerbaar is.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de dakkapel aan de voorzijde gerealiseerd kan worden.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft een in artikel 4, lid 4 van het Bor aangewezen geval, namelijk: 'een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw'.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het toepassen van artikel 31.1.2 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voor wat betreft het overschrijden van de goothoogte ter plaatse van de dakkapel aan de achterzijde en wij besluiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo, jo. artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Bor, medewerking te verlenen aan het realiseren van de dakkapel aan de voorzijde, op grond van de volgende overwegingen:

- Het heeft de voorkeur om de dakkapel aan de voorzijde over de volle breedte aan te brengen boven de gootlijst. Echter, gezien het verschil in hoogte zal dit bij het naastgelegen pand, nr. 28, een lastige situatie veroorzaken met betrekking tot de aansluitingen op de lijst en de bestaande dakkapel. De voorgestelde dakkapel is daarom voorstelbaar, gezien de geringe aantasting die dit met zich zal brengen in deze al sterk gewijzigde historische bebouwde omgeving;
- De dakkapel aan de achterzijde is geplaatst in het dakvlak en voldoende ondergeschikt. De kapvorm blijft afleesbaar.

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

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2020
Gebied 2C

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Motivering/toelichting: Zonnepanelen: Akkoord, voldoen aan het welstandsbeleid van de gemeente.

Dakkapel voorzijde: Voldoet weliswaar niet aan het welstandsbeleid van de gemeente, maar omdat er al meerdere dakkapellen vergund zijn aan de voorzijde die ook niet voldoen aan het beleid, gaat de commissie toch akkoord.

Aanbouw en dakkapel achterzijde: welstandshalve 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 gebruiken 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 Prinses Wilhelminastraat 30, voor het volgende project: 'Het verbouwen en renoveren van de woning'. Deze vergunning betreft 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:
 - 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:
 - Gegevens over de huidige staat van het pand met betrekking tot eventuele significante scheurvorming in dragende wanden en de mogelijke impact daarvan op de beoogde wijzigingen.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Prinses Wilhelminastraat 30.

Bijgevoegde documenten

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

- 1975696_WOG_02 W3 tekening nieuw;
- 1976545_Berekening constructie;
- 1943734_publiceerbareaanvraag;
- 1969713_foto's;
- 1970820_panellen;
- 1970822_WOG_01 tekening bestaand;
- 1970824_WOG_03 details;
- 1973249_WOG_05 principe details;
- 1975695_WOG_04 W3 doorsnede en trap.

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. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Verzonden Leiden d.d. 2 september 2021