

De heer M. van den Helder
Van de Sande Bakhuyzenlaan 18
2313 SG 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 9 september 2021
Ons kenmerk Z/21/3282359 / 6239013 OLO
Onderwerp Vervangen begane grondvloer en het realiseren van een aanbouw
Van de Sande Bakhuyzenlaan 18 2313 SG Leiden
Datum binnenkomst 13 juli 2021

Contactpersoon Dhr. R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer 06-40933191
Verzonden 9 september 2021

Geachte heer Van den Helder,

Op 13 juli 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. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	M. van den Helder
adres:	Van de Sande Bakhuyzenlaan 18
postcode en woonplaats:	2313 SG Leiden
ingekomen op:	13 juli 2021
geregistreerd onder nummer:	Z/21/3282359 6239013

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Van de Sande Bakhuyzenlaan 18, voor het volgende project: 'Het vervangen van de begane grondvloer en het realiseren van een aanbouw'. 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 22 juli 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. 2 september 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.

Voor de in de aanvraag opgenomen aanbouw 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.

De in uw bouwplan opgenomen aanbouw 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 voor deze aanbouw niet vereist. Deze vergunning ziet voor wat betreft de activiteit 'bouwen' derhalve alleen op het vervangen van de begane grondvloer.

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 'Parapluherziening Fietsparkeren', 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Zuidelijke Schil' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Woondoeleinden' en dubbelbestemming 'Middel archeologische waarden'.

Het pand is in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil aangeduid als beeldbepalend pand.

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

- het bouwplan is in strijd met artikel 4.1.1 onder a, omdat het uitwendige karakter van het beeldbepalend bouwwerk wordt veranderd als gevolg van het realiseren van de aanbouw;
- op grond van artikel 9.3.4, onder b, mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat
 - in totaal niet meer dan 35 m² van de betreffende gronden door deze gebouwen mag worden ingenomen;
 - door een aanbouw de bebouwingsgrens met maximaal 2,5 meter mag worden overschreden.

Het bouwplan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan omdat maximaal 18,5 m² mag worden bebouwd. Met het realiseren van de aanbouw wordt in totaal, inclusief de bestaande berging en overkapping, 20,4 m² bebouwd.

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 4.2 van de planvoorschriften is een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 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 waarden worden teruggebracht;
- c. vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de aanbouw, en daardoor het hogere bebouwingspercentage, kan worden gerealiseerd.

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 1 van bijlage II van het Bor aangewezen geval, namelijk een bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het toepassen van artikel 4.2 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil voor wat betreft het veranderen van het uitwendige karakter van het beeldbepalend bouwwerk (de woning) en wij besluiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo, jo. artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor, medewerking te verlenen aan het realiseren van de aanbouw, op grond van de volgende overwegingen:

- In Leiden wordt binnen beschermd stadsgezicht stevig ingezet op het maximaal toestaan van 30% bebouwing op het achtererf om zo openheid van binnenterreinen te beschermen en ongewenste verdichting tegen te gaan. In het voorstel wordt een qua maat bescheiden en ondergeschikte uitbouw aangevraagd. De aanvraag is strijdig, omdat vanwege de overkapping naast de berging het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden. Gezien de overschrijding de overkapping betreft en geen omsloten ruimte, de opzet van berging met overkapping in de omgeving vaker voorkomt en er voldoende tuin/onbebouwde ruimte overblijft is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord;
- De uitbouw van ca 2 meter is ondergeschikt aan het hoofdvolume en houdt door de aansluiting onder het balkon de hoofdvorm van het pand afleesbaar. Het sluit aan op de aanbouw van het buurpand. Door de reeds aanwezige berging met overkapping wordt echter het maximale bebouwingspercentage van 30% overschreden. Van belang voor de cultuurhistorische waarden van deze karakteristieke panden is een duidelijke hiërarchische opzet van een hoofdgebouw en een ondergeschikte uitbouw en voldoende resterend onbebouwd oppervlak. Binnen de architectuureenheid zijn bij meerdere objecten dergelijke bergingen op het achtererf aanwezig. De berging sluit aan op de reeks bestaande bergingen. In dit specifieke geval is de overschrijding gering en mede vanwege de aanwezigheid van een gelijke aanbouw bij het buurpand is de overschrijding en daarmee de aantasting van het beschermd stadsgezicht acceptabel te noemen. Het heeft geen negatieve gevolgen voor de karakteristieke waarden van het pand;
- De Welstands- en Monumentencommissie Leiden heeft positief op de aanvraag geadviseerd.

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 Van de Sande Bakhuyzenlaan 18, voor het volgende project: 'Het vervangen van de begane grondvloer en het realiseren van een aanbouw', dat bestaat uit 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:
 - De gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsook het bouwwerk als geheel;
 - Een funderingsadvies.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres:
Van de Sande Bakhuyzenlaan 18.

Bijgevoegde documenten

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

- 1964284_publiceerbareaanvraag;
- 1964278_principedetails;
- 1964279_plantoelichting;
- 1964280_tekening bestaande toestand;
- 1964281_bestektekening;
- 1964282_diverse foto's.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken, gerekend vanaf de dag na waarop dit besluit aan u is verzonden. Indien tijdens genoemde termijn van zes weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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. 9 september 2021