



**Leiden**

Mevrouw H.W. Kleijn  
Oosteinde 1  
2361 HA Warmond

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	4 februari 2021	Contactpersoon	Dhr. R.F.M. Bakker
Ons kenmerk	Z/20/3202557 / 5673107 OLO	Doorkiesnummer	06-40933191
Onderwerp	vergroten woning Rijn en Schiekade 31 2311AL Leiden Datum binnenkomst 14 december 2020	Verzenddatum	4 februari 2021

Geachte mevrouw Kleijn,

Op 14 december 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.

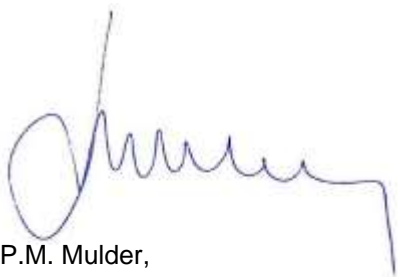
### **Overige vergunningen**

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 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      Labordus PIB B.V., de heer M. Labordus



# Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

H.W. Kleijn

adres:

Oosteinde 1

postcode en woonplaats:

2361HA Warmond

ingekomen op:

14 december 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/3202557

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Rijn en Schiekade 31, voor het volgende project: 'Het vergroten van de woning (het aan de achterzijde verhogen van de opbouw op de eerste verdieping en het plaatsen van een dakopbouw)'. 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 24 december 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

### 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 een voorwaarde, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarde is 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 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Zuidelijke Schil, van kracht en geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

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 vergroten van de woning;
- in artikel 7.4.2 is bepaald dat dakterrassen op hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. Het bouwplan ziet op het realiseren van een dakterras op het hoofdgebouw (de woning);
- De goothoogte mag op grond van artikel 9.3.3 maximaal 7 m bedragen. Met het realiseren van de dakopbouw wordt deze hoogte met 2,71 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 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 artikel 7.5 van de planvoorschriften is een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 7.4.2 voor een hoger gelegen dakterras met de bijbehorende terrasafscherming, mits de bezonning en de privacy van aangrenzende of nabijgelegen gebouwen en open terreinen niet in onevenredige mate worden aangetast.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de hogere goothoogte 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 de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in de artikelen 4.2 en 7.5 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo, op grond van de volgende overwegingen:

- Het maken van een dakuitbouw aan de achterzijde leidt tot een grote wijziging van de historische kapvorm en daarmee een aantasting van het daklandschap. Bij de meerderheid van de panden uit de architectuureenheid is deze uitbreiding echter reeds aanwezig. De dakuitbouw en het dakterras sluiten aan bij de vergunde uitbouwen op deze eenheid;
- Omdat het dakvlak van de architectuureenheid waar het pand deel van uitmaakt in de loop der tijd is aangetast, is er geen sprake meer van een gaaf dakvlak. Hoewel de voorgestelde ingreep in principe niet gewenst is het beschermde stadsgezicht, is het gezien de eenheid voorstelbaar en is hier geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van cultuurhistorische waarden;
- De kapvorm wordt gewijzigd, een wijziging die bij naastgelegen woningen al aanwezig is. Deze woningen hebben vergunde uitbouwen en hier wordt op aangesloten;
- Er is een beperkte mate van verdichting maar geen onevenredige verdichting. Ook zal er een beperkte schaduwwerking zijn in de belendende tuinen, dit is acceptabel;
- Een terras op de voorgestelde verdieping is in eerste instantie niet wenselijk in de Zuidelijke Schil. Gezien de eenheid met de buurpanden is het hier voorstelbaar om dit ontwerp door te zetten;
- De Welstands- en Monumentencommissie Leiden heeft positief op de aanvraag geadviseerd.

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

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014  
Gebied 2B Vreewijk tot aan de Herenstraat

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 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 Rijn en Schiekade 31, voor het volgende project: 'Het vergroten van de woning (het aan de achterzijde verhogen van de opbouw op de eerste verdieping en het plaatsen van een dakopbouw)', 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 van het bouwwerk als geheel.

## **Authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Rijn en Schiekade 31.

## **Bijgevoegde documenten**

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

- 1816288 \_ Tekeningen bestaand en nieuw, constructie en details.pdf;
- 1816289 \_ papierenformulier.pdf;
- 1816287 \_ FOTO\_01.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.

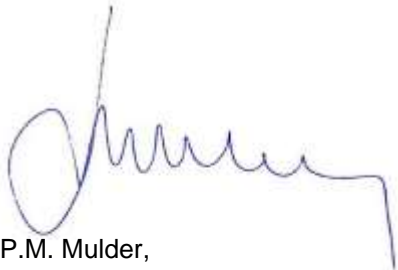
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

Verzonden Leiden d.d. 04-02-2021