



Leiden

De heer A Jongbloed
De Sitterlaan 102
2313 TS 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 1 september 2022
Ons kenmerk Z/22/3410797 / 6716763 OLO
Onderwerp besluit op aanvraag omgevingsvergunning
De Sitterlaan 102
Binnenkomst 8 juli 2022

Contactpersoon Dhr. R. Kraan
Telefoonnummer 06-40466190
Verzonden 1 september 2022

Geachte heer Jongbloed,

Op 08 juli 2022 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Wij wijzen erop dat rechten van derden aan het gebruik van deze vergunning in de weg kunnen staan. U treft de vergunning bijgevoegd aan. 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 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.

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 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
Manager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek
ingediend door: A Jongbloed
adres: De Sitterlaan 102
postcode en woonplaats: 2313 TS Leiden
ingekomen op: 08 juli 2022
geregistreerd onder nummer: Z/22/3410797 6716763

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het realiseren van een uitbouw op de begane grond. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentieke adres: De Sitterlaan 102 en 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 21 juli 2022 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.

ten aanzien van het bouwen

Voor de gevraagde aanbouw de achterzijde van de woning 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.

Uw bouwplan is een geval als beschreven in de artikelen 3 en 4a van bijlage II van het Bor. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is niet vereist. Gelet op bovenstaande is voor de activiteit 'bouwen' geen vergunning noodzakelijk, en laten wij de aanvraag voor dit onderdeel buiten behandeling.

Nu voor de activiteit 'bouwen' geen vergunning benodigd is, is niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 getoetst. U dient desondanks te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het bouwen en het gebruiken van het bouwwerk. Dit geldt overigens voor alle voor de woonfunctie aangestuurde functionele eisen uit het Bouwbesluit. Mocht tijdens of na de uitvoering blijken dat het bouwwerk in strijd is met de eisen uit het Bouwbesluit 2012 dan kan daar zo nodig tegen worden opgetreden

ten aanzien van gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Zuidelijke Schil 2009', 'parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'parapluherziening Fietsparkeren' van kracht en geldt de bestemming 'Wonen'. Het pand is op de cultuurhistorische plankaart aangemerkt als 'beeldbepalend bouwwerk'.

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).

bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009'

Artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009' stelt:

'In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de (cultuurhistorische-) plankaart zijn voorzien van een aanduiding "beeldbepalend", slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- a het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;*
- b. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.'*

Het bouwplan is in strijd met dit artikel, aangezien met het plaatsen van de uitbouw het uitwendig karakter in hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen van het beeldbepalende (karakteristieke) pand verandert.

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 mits uw plan voldoet aan het bepaalde artikel 4, lid 2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009'. Dit artikel stelt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 aanhef en 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 karakteristieke waarden worden teruggebracht;*
- c vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.'*

Tevens zijn de op de kaart voor "beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Bij de beoordeling van aanvragen voor aanlegvergunningen, het verlenen van vrijstellingen, het toepassen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, en wijzigingsbevoegdheden wordt, voor zover dat in deze planvoorschriften niet reeds al uitdrukkelijk is bepaald, de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht mede in overweging genomen.

Om te beoordelen of gebruik kan worden gemaakt van de bovengenoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo is het plan ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke vak-afdeling Erfgoed Leiden Omstreken (ELO) en de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) waarbij het volgende is overwogen:

Advies erfgoed Leiden

De aanbouw is met 1,8 diepte ondergeschikt te noemen aan het hoofdgebouw. De gevolgen voor de karakteristieke waarden van het pand en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel te noemen.

Advies WML

De WML heeft in haar vergadering geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader : Welstandsnota Leiden 2020
Gebied : 2C – Behoud
Advies : Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning voor activiteit 'Bouwen' buiten behandeling te laten.
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde op het perceel De Sitterlaan 102. Deze vergunning betreft de volgende activiteit:
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: De Sitterlaan 102

Bijgevoegde documenten

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

- Publiceerbare aanvraag
- Tekeningen bestaand en nieuw
- Kadastertekening

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
Manager Vergunningen

Verzonden Leiden d.d. 1 september 2022