



Leiden

De heer R.F. Kalkman
Roodenburgerstraat 17
2313 HH Leiden

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

Datum	1 juni 2026
Ons kenmerk	Z/26/3953064 / 2026021201591
Onderwerp	Besluit op aanvraag Zoeterwoudsesingel 71
Binnenkomst	12 februari 2026

Contactpersoon	De heer A. Ederveen
Telefoonnummer	06-18889986
Verzonden	1 juni 2026

Geachte heer Kalkman,

Op 12 februari 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning van u ontvangen voor Zoeterwoudsesingel 71 te Leiden. De aanvraag betreft verduurzaming en uitbreiding (aanbouw en dakopbouw) van de woning . U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
 - gemeentelijk monument
- technische bouwactiviteit

In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit:
 - bouwwerken
 - gemeentelijk monument
- technische bouwactiviteit

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest en de vergunning bewaart.

U heeft alle benodigde omgevingsvergunningen

U heeft, voor zover wij kunnen beoordelen, alle benodigde omgevingsvergunningen en/of meldingen ingediend om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Wanneer u nog niet alle omgevingsvergunningen heeft, dan moet u deze eerst aanvragen en krijgen voordat u de werkzaamheden mag uitvoeren.

Wanneer is de omgevingsvergunning geldig

De omgevingsvergunning is geldig als vier weken zijn verstreken sinds de verzenddatum. De bezwaartermijn van zes weken begint op de dag na de verzenddatum. Hierin kunt u, of andere belanghebbenden, bezwaar maken.

Als tijdens de genoemde termijn van vier weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan is deze omgevingsvergunning niet eerder geldig dan op het verzoekschrift is beslist.

Wij adviseren u te wachten met de werkzaamheden totdat de vergunning onherroepelijk is. Wanneer u eerder begint met de werkzaamheden handelt u op eigen risico.

Op tijd beginnen

De vergunning kan na een jaar worden ingetrokken. Dat kan gebeuren als u na een jaar nog niet bent begonnen met de werkzaamheden. Uiteraard kunnen er redenen zijn waardoor u niet binnen de gestelde termijn kunt beginnen. In dat geval verzoeken wij u ons hierover te informeren en daarbij ook aan te geven wanneer u wel kunt starten met de werkzaamheden.

Bijlagen

Bij de vergunning horen de onderstaande bijlagen. Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning:

- voorschriften
- procedure en overwegingen
- documenten
- algemene aanwijzingen

Wilt u bezwaar maken?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk bezwaar maken.

U hebt daar zes weken de tijd voor. De zes weken beginnen een dag nadat dit besluit is verstuurd. De datum waarop dit besluit is verstuurd, vindt u bovenaan. Verstuur uw bezwaar op tijd. Zo voorkomt u dat wij uw bezwaar niet behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?

Er zijn twee manieren waarop u bezwaar kunt maken:

1. Digitaal: Via www.leiden.nl/bezwaar kunt u digitaal bezwaar maken. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.
2. Per post: Stuur uw bezwaar naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, Postbus 9100, 2300 PC Leiden.

Wat moet in uw bezwaar staan?

- Uw naam en adres;
- Uw handtekening en de datum van ondertekening;
- Een omschrijving van dit besluit (noem de datum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie van dit besluit mee);
- De reden waarom u bezwaar maakt;
- Uw telefoonnummer en e-mailadres (niet verplicht, wel gewenst).

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen?

Dit besluit blijft ook gelden als u bezwaar hebt gemaakt. Kunt u de uitslag van de bezwaarprocedure niet afwachten omdat daardoor dringende problemen ontstaan? Dan kunt u de rechtbank Den Haag vragen om een voorlopige voorziening. Dit is een voorlopige beslissing in spoedeisende zaken die geldt als tijdelijke regeling tot de eindbeslissing er is.

U kunt alleen om een voorlopige voorziening vragen als u ook bezwaar hebt gemaakt. Voor de behandeling door de rechtbank moet u betalen (dit heet griffierecht).

U kunt een voorlopige voorziening aanvragen door een verzoek te sturen naar:

Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie vindt u op de website van de Rechtspraak:

1. Ga naar www.rechtspraak.nl/bestuursrecht.
2. Scroll naar beneden naar de sectie 'Voorlopige voorziening'.

Heeft u meer informatie nodig

Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw aanvraag. U vindt zijn of haar naam en telefoonnummer bovenaan deze brief.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards from the center of the 'R'.

N. Jhinkoe-Rai
Manager vergunningen

1: voorschriften

Op basis van artikel 5.34 van de Omgevingswet kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden. Het is op basis van artikel 5.5, eerste en tweede lid, van de Omgevingswet verboden om te handelen in strijd met de voorschriften. Aan de vergunning worden onderstaande voorschriften verbonden.

Algemeen

1. De vergunning en de goedgekeurde stukken moeten op het werk aanwezig zijn.
2. Voordat u begint met de onderstaande werkzaamheden moet u dit melden bij het team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid van de gemeente Leiden. Dit kan via telefoonnummer 14 071 of Contactformulier (e-inwoner.nl) onder vermelding van het registratienummer van de vergunning en het adres. U moet de volgende werkzaamheden ten minste twee werkdagen voor aanvang melden:
 - start van de werkzaamheden
 - afronding van de werkzaamheden in verband met het uitvoeren van een eindcontrole

Voor de omgevingsplanactiviteit 'Gemeentelijk monument wijzigen'

1. Alleen de werkzaamheden die in deze aanvraag zijn omschreven en getekend behoren tot dit besluit en mogen worden uitgevoerd.
2. Ten behoeve van de isolerende beglazing kan stopverfvervangende kit worden toegepast bij de vensters in de voorgevel op de verdieping. Bij de vensters op de begane grond dienen glaslatten te worden toegepast.
3. Het na-isoleren van de verdiepingsvloeren met cellulose is akkoord mits de stucplafonds dit extra gewicht kunnen dragen.
4. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, Erfgoed Leiden en Omstreken (info@erfgoedleiden.nl) daarvan in kennis te worden gesteld. Indien noodzakelijk kan de gemeente een gewijzigd plan, revisietekening of vergunning van het bouwplan eisen om het historische materiaal te behouden in navolging van de verleende vergunning.
5. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden dient er de mogelijkheid te worden geboden voor eventueel documentair bouwhistorisch onderzoek ten behoeve van kennisvergaring, door of in opdracht van de bouwhistorici van Erfgoed Leiden en Omstreken. Indien hiervan sprake is, zullen de bouwhistorici contact met u opnemen. Bij vragen kunt u hen bereiken op info@erfgoedleiden.nl.
6. Tijdens het uitvoeren van de graafwerkzaamheden onder de begane grondvloer, dient de mogelijkheid geboden te worden voor de adviseurs van Erfgoed Leiden en Omstreken om historisch onderzoek en waarnemingen te doen. Voordat met de werkzaamheden begonnen wordt dienen de bouwhistorici van Erfgoed Leiden hiervan in kennis gesteld te worden (info@erfgoedleiden.nl). Indien historisch waardevolle onderdelen worden aangetroffen, kan de gemeente een gewijzigd plan, revisietekening of vergunning van het bouwplan eisen om het historische materiaal te behouden in navolging van de verleende vergunning.

Voor de technische bouwactiviteit

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 Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 te zijn. Deze gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket worden ingediend.

- Constructieve berekeningen en tekeningen van de nieuw kapconstructies/dakopbouw inclusief ondersteuning

2: procedure en overwegingen

Over de procedure

Wij hebben uw aanvraag omgevingsvergunning op 12 februari 2026 ontvangen. Voor uw aanvraag geldt op basis van artikel 16.64 van de Omgevingswet een beslistermijn van 8 weken.. Op basis van artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de termijn met 6 weken te verlengen. Verder is in gezamenlijk overleg de beslistermijn opgeschort tot en met 3 juni 2026. Wij beslissen binnen deze termijn.

De aanvraag is gepubliceerd. Na publicatie zijn er geen reacties binnengekomen.

Over de omgevingsplanactiviteit

Op basis van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden verleend met toepassing van:

- a. de in het omgevingsplan gestelde regels.
- b. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- c. de opgenomen instructie.

De aanvraag bestaat uit de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- bouwwerken
(artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden)
- gemeentelijk monument
(artikel 22.8 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 3.5.1.1, lid 2, 'Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020')

Hieronder worden de omgevingsplanactiviteiten behandeld.

Over de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijken omgevingsplan

Op basis van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leiden is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Leiden worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (artikel 22.29, eerste lid, sub a) en het uiterlijk van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b).

Omgevingsplan gestelde regels (artikel 22.29, eerste lid, sub a)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub a, van het Omgevingsplan gemeente Leiden kan de omgevingsvergunning worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de in het omgevingsplan gestelde regels over bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Op deze locatie zijn de volgende onderdelen van het Omgevingsplan gemeente Leiden van toepassing:

- Zuidelijke Schil
- Archeologie
- parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening;
- Parapluherziening Fietsparkeren.

Op basis van deze onderdelen van het omgevingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels voor 'Wonen', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'naam bestemming' van toepassing.

Het bouwplan is op de volgende punten strijdig met het onderdeel Zuidelijke Schil.

- *Artikel 3.1 Kap*
Indien een hoofdgebouw is voorzien van een kap, dient deze bestaande kap te worden gehandhaafd.

De bestaande kap wordt gewijzigd. Reden waarom het plan strijdig is met artikel 3.1.

- *Artikel 9.3.3 hoogte hoofdgebouwen*
De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangebrachte maximale goot- en/of bouwhoogtematen aangeven;

De goothoogte (overigens ook bestaand) bedraagt 7,85 meter. Op de plankaart is een maximale goothoogte van 7 meter omschreven. Dit maakt het plan strijdig aan voorgenoemd artikel.

- *9.3.4 bebouwingspercentage*
 - a. Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.*
 - b. Per bouwperceel mag 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.*

Conform het omgevingsplan bedraagt de diepte van het bebouwingsvlak 12,70 meter. Met de voorgenomen aanbouw van 4,00 meter diepte — gerealiseerd aan de bestaande woning van 11,70 meter diep — wordt de bebouwingsgrens met 0,50 meter overschreden. In totaal bedraagt de bebouwing buiten het bouwvlak circa 45 m², waarbij de maximaal toegestane oppervlakte van 35 m² met 10 m² wordt overschreden.

De vergunning kan slechts worden verleend met een buitenplanse afwijking.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

De omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe hebben wij het plan ter advisering voorgelegd aan de afdelingen

Stedenbouw en Erfgoed Leiden Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze afdelingen hebben onderstaand advies uitgebracht:

- Vergroting kap richting de achtergevel zorgt niet voor een aantasting van de ruimtelijke structuur en het historische stadsbeeld. De dakopbouw wordt tot aan de bestaande achtergevel doorgetrokken en heeft daarmee beperkte ruimtelijke gevolgen. Daarbij is de dakuitbouw niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- In het verleden is positief geadviseerd op een vergelijkbare uitbreiding van de kap op nummer Zoeterwoudsesingel 73.
- De uitbouw is voorstelbaar. Het betreft een zeer ruim achtererf. Na de overschrijding blijft er meer dan 290m² van het achtererf onbebouwd. Het achtererf bij de woning is zeer diep, deze is namelijk meer dan 20 meter diep. Bij een achtererf met een dergelijke diepte is het voorstelbaar een uitbouw van 4 meter diep te realiseren. Er blijft namelijk voldoende open achtererf over en de uitbouw blijft voldoende ondergeschikt aanwezig in het achtererf.
- De wijzigingen hebben geen onevenredige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat er voor deze Omgevingsplan-activiteit afgeweken kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Welstand (artikel 22.29, eerste lid, sub b)

Op basis van artikel 22.29, eerste lid, sub b, van het Omgevingsplan gemeente Leiden mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voor het bouwplan is de Welstandsnota gemeente Leiden van toepassing.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Leiden (WML). De WML heeft in haar vergadering van 13 mei 2026 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

*'Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2022
Gebied 2C. Plan Verhagen
Welstandsniveau: behoud*

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Over de omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument wijzigen

Op basis van artikel 22.8 van de Omgevingswet en artikel 3.5.1.1, tweede lid, onderdeel a, van de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 is het verboden zonder vergunning een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen.

De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 3.5.1.1, vierde lid, van het Omgevingsplan gemeente Leiden, onderdeel Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020, worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet. Bij het beoordelen van de activiteit hebben wij het volgende overwogen:

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leiden (WML). Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 01-04-2026 aan.

*Toetsingskader: Omgevingswet
Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.*

Monumentenadvies: Niet akkoord, tenzij het plan wordt aangepast conform het advies

Motivering: Op dit plan is – in het kader van een concept aanvraag – eerder geadviseerd op 17 december 2025. Het betreft het wijzigen en het verduurzamen van een gemeentelijk monumentaal pand binnen het beschermd stadsgezicht.

De aanbouw aan de achtergevel is in vorm gewijzigd naar aanleiding van overleg met de burens. Het grootste deel van die aanbouw is lager geworden, met uitzondering van een strook tegen de achtergevel voor het creëren van een balkon over de volle breedte van het pand. Daarmee wordt (zoals in het voorgaande plan) aangesloten boven het te behouden puikozijn in de achtergevel en blijft de bestaande achterkamer maximaal voorzien van daglicht. De detaillering van het te verwijderen balkonhek wordt overgenomen in de nieuwe situatie. De commissie is hiermee akkoord.

De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen worden benoemd in de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken. De commissie neemt de pré-adviezen over en/of adviseert hierop als volgt:

1. Aanbouw op begane grond aan achterzijde

De vormgeving van de aanbouw is aangepast. Zie hierboven. Hiermee akkoord.

De pui in de bestaande achtergevel blijft behouden, maar de deuren daarin worden verwijderd. Deze blijken niet meer origineel en zijn ook geen exacte replica's. De monumentale waarde van deze deuren is dan ook erg beperkt. Om deze reden kunnen ze worden verwijderd en hoeven ze niet te worden hergebruikt. Hiermee akkoord.

Het achtergevelkozijn van de keuken wordt verwijderd. Dit is akkoord.

2. Dakopbouw aan achterzijde

De commissie is akkoord met de dakopbouw, die in lijn is met de kap van het pand met huisnummer 73 (niet de directe burens,

maar daarnaast). De dakkapel wordt horizontaal uitgelijnd met die van huisnummer 73. Hiermee akkoord.

3. *Wijzigingen begane grond*

Bij de muurdoorbraak tussen de achterkamer en de keuken is het lijstwerk vervallen en daarmee is deze duidelijker afleesbaar als eigentijdse aanpassing. De doorgang dient maximaal de breedte te hebben van de ensuite-deuren tussen de voor- en de achterkamer, dus van het smalste deel in de doorgang tussen de kasten. Dit nog aanpassen en voorleggen ter nadere advisering.

4. *Wijzigingen eerste verdieping*

Akkoord op 17 december 2025.

5. *Wijzigingen tweede verdieping*

Akkoord op 17 december 2025.

6. *Balansventilatie*

De ventilatieleidingen ten behoeve van de tweede verdieping gaan via de vlieringruimte. Verder wordt voor het leidingverloop gebruik gemaakt van de ensuite-kasten op de begane grond en wordt aangesloten op de buitenunits via de nieuwe betonvloer. Boven de kastdeuren van de ensuite komen ronde ventilatieroosters of -ventielen. Hiermee akkoord.

Het ventilatiesysteem is akkoord, mits de balansventilatie in de keuken, badkamers en andere ruimtes een vochtsensor krijgen, waarmee het systeem automatisch aanspringt en niet uit te schakelen is. Dit aangeven op tekening en/of in de werkomschrijving. Aanbieden ter nadere advisering.

7. *Plaatsen vacuümglas voorgevel*

Uit de aangeleverde foto's blijkt dat de glaslatten aan de buitenzijde deels oorspronkelijk zijn. Het vervangen door stopverf-vervangende kit is hier niet te bedoeling. Ook lijkt de hellingshoek van de stopverfvulling te flauw. De ramen mogen iets opgefreesd worden. Gevraagd wordt om nog een aantal foto's in hoge resolutie aan te leveren van de te wijzigen ramen, zowel overzichtsfoto's als detailfoto's. De kierdichting met VR-strips en O-profielen is voorstelbaar. Aanpassingen en aanvullingen overleggen ter nadere advisering.

8. *Warmtepomp en airco unit in de tuin*

Twee units worden opgesteld in de tuin, zie tekening. Ze worden eventueel voorzien van een geluidwerende omkasting en sowieso afgewerkt in een neutrale of donkere en doffe kleur. Hiermee akkoord.

9. *Zonnepanelen*

De zonnepanelen zijn voldoende gemaakt en voldoen aan de criteria van de welstandsnota. Hiermee akkoord.

10. *Vloerverwarming en isolatie verdiepingsvloeren*

Dit is een droog systeem, waarmee de vloer iets wordt opgedikt. Dit wordt achterwege gelaten op de overloopruimte, zodat goed wordt aangesloten op de trappen. Er ontstaat daarmee een klein hoogteverschil in de deuropeningen naar de omliggende ruimten. Dit principe dient te worden verduidelijkt in de werkomschrijving. Aanbieden ter nadere advisering.

11. *Vloerverwarming en isolatie begane grondvloer*

De commissie heeft geen bezwaar tegen het maken van een nieuwe vloer, omdat daarmee de bouwfysische problemen van de huidige situatie worden opgelost. In de hal en het voorportaal wordt geen vloerverwarming toegepast, in verband met de originele marmeren vloer. Hiermee akkoord.

12. *Isoleren kap, tussenvloeren en voorzetwand lambrisering (nieuw toegevoegd punt in plananalyse)*

De kap is al aan de binnenzijde na-geïsoleerd (vergund). Dit wordt vervangen door een isolatie met hogere Rc-waarde.

De lambrisering wordt ter hoogte van de borstwering uitgenomen en na-geïsoleerd. Ter plaatse van de penanten en het plafond echter niet. Dit zorgt voor een ander uiterlijk en een eventuele koudebrug op de niet of minder geïsoleerde gedeeltes.

Gevraagd wordt om een nadere uitwerking van de gevolgen van eventuele koudebruggen, in een bouwfysische analyse. Naar aanleiding daarvan de detaillering eventueel nog aanpassen. Resultaten aanbieden ter nadere advisering.

13. *Dakraam in zijdakvlak (nieuw toegevoegd punt in plananalyse)*

Het dakraam is gemaakt in de plattegrondtekening van de badkamer. De afmetingen voldoen aan de criteria volgens de welstandsnota. Hiermee akkoord.

Wij hebben uw gemachtigde per email van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 11 april 2026 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leiden. Hierna treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 13 mei 2026 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: Op dit plan is eerder geadviseerd op 1 april 2026 en op 17 december 2025. Het betreft het wijzigen en het verduurzamen van een gemeentelijk monumentaal pand binnen het beschermd stadsgezicht.

De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen worden benoemd in de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken. De commissie adviseert hierop als volgt:

1. Aanbouw op begane grond aan achterzijde

Akkoord op 1 april 2026.

2. Dakopbouw aan achterzijde

Akkoord op 1 april 2026.

3. Wijzigingen begane grond

De breedtemaat van de muurdoorbraak tussen de achterkamer en de keuken is aangepast conform het advies. Hiermee akkoord.

4. Wijzigingen eerste verdieping

Akkoord op 17 december 2025.

5. Wijzigingen tweede verdieping

Akkoord op 17 december 2025.

6. Balansventilatie

De omschrijving van het ventilatiesysteem is aangepast conform het voorgaande advies. Hiermee akkoord.

7. Plaatsen vacuümglas voorgevel

Uit de aanvullende foto's blijkt dat er in de vensters op de begane grond van de voorgevel glaslatten zitten, deels oorspronkelijk. Op de verdieping zit stopverf. Het vervangen in dezelfde vorm is akkoord. De ramen mogen iets opgefreesd worden. Kierdichting met VR-strips en O-profielen is akkoord. Nader afstemmen met de adviseurs van ELO. Dit opnemen als voorwaarde in de vergunning.

8. Warmtepomp en airco unit in de tuin

Akkoord op 1 april 2026.

9. Zonnepanelen

Akkoord op 1 april 2026.

10. Vloerverwarming en isolatie verdiepingsvloeren

Dit is een droog systeem, waarmee de vloer iets wordt opgedikt. Het hoogteverschil wordt in de dorpels tussen de vertrekken en de overloop opgelost. Dit is aangevuld in de werkomschrijving. Met de vloerverhoging gaan geen monumentale waarden verloren. Hiermee akkoord.

11. Vloerverwarming en isolatie begane grondvloer

Akkoord op 1 april 2026.

12. Isoleren kap, tussenvloeren en voorzetwand lambrisering (nieuw toegevoegd punt in plananalyse)

De kap is al aan de binnenzijde is na-geïsoleerd (vergund). Dit wordt niet vervangen door een isolatie met hogere Rc-waarde. Hiermee akkoord.

Het na-isoleren van de tussenvloeren met cellulose is voorstelbaar, mits de onderliggende stucplafonds dit extra gewicht kunnen dragen. Dit dient constructief te worden aangetoond. Dit opnemen als voorwaarde in de vergunning.

Het na-isoleren van de lambrisering op de begane grond wordt uit het plan gehaald. Hiermee akkoord.

13. Dakraam in zijdakvlak (nieuw toegevoegd punt in plananalyse)

Akkoord op 1 april 2026.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leiden, van oordeel dat de nieuwe aanbouw aan de achterzijde en de dakopbouw voorstelbaar zijn. Ook de interne wijzigingen en verduurzaming zijn voorstelbaar. De buitenunits van de twee warmtepompen dienen een onopvallende kleur te hebben.

Uit de aangeleverde foto's blijkt dat de ramen in de voorgevel op de begane grond nog deels de oorspronkelijke glaslatten heeft. Hier zullen na het plaatsen van de isolerende beglazing weer glaslatten van dit profiel worden toegepast. Op de verdieping zijn geen glaslatten waargenomen. Hier volstaat het om stopverfvervangende kit toe te passen zoals in het detail van 12-02-2026 is getekend. Een voorwaarde is dat de detaillering voldoet aan de richtlijnen voor isolerende beglazing.

Het na-isoleren van de verdiepingvloeren met cellulose is akkoord mits de stucplafonds dit extra gewicht kunnen dragen. Dit is een voorwaarde.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en gelet op de Omgevingswet en de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

Over de bouwactiviteit – technisch

Op basis van artikel 5.1, tweede lid, onderdeel a, van de Omgevingswet en artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten. De omgevingsvergunning kan op basis van artikel 5.20 van de Omgevingswet worden verleend.

De aanvraag ziet op het verbouwen of verplaatsen van een bestaand bouwwerk. Uit artikel 8.3b, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat de vergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Op basis van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij aan de omgevingsvergunning voorschriften die moeten worden nageleefd. Deze voorschriften zijn te vinden in bijlage 1.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw plan onder het stellen van voorschriften voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze voorschriften zijn te vinden in Bijlage 1.

Wij besluiten de aanvraag voor deze activiteit te verlenen.

3: documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/26/3953064 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

- Z263953064 Samenvatting
- Z263953064 Situatietekening
- Z263953064 Werkomschrijving
- Z263953064 Tekeningen bestaande situatie
- Z263953064 Tekeningen nieuwe situatie
- Z263953064 Fotoboekje
- Z263953064 Uitgangspuntendocument
- Z263953064 Historie en projectomschrijving

4: algemene aanwijzingen

Betaling leges

Overeenkomstig de Verordening op de heffing en invordering van leges Leiden bent u 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.

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 N. Visser (06 – 285 13 150) of N.Visser@leiden.nl.

Archeologie

Als 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.