

Het college van Burgemeester en wethouders van Leiden


Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden


Stichting Vrienden van het Roomburgerpark



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

Datum besluit 09-02-2026
Ons kenmerk ZI/25/3795837 / 2025020401276 / 1.2025.0638
Onderwerp Beslissing op bezwaar

Contactpersoon 
Verzonden op 09-02-2026

Geachte 

U hebt bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning voor het plaatsen van een ballonhal over een aantal tennisbanen bij Tennisclub Roomburg aan de Kanaalweg 60 in Leiden, met een instandhoudingstermijn van maximaal veertien jaar. De Regionale commissie bezwaarschriften heeft aan ons advies gegeven over uw bezwaarschrift.

Onze beslissing op uw bezwaar

Wij nemen het advies van de commissie gedeeltelijk over. Het bezwaar wordt ontvankelijk verklaard. Wij volgen het advies echter niet op het onderdeel waarop de commissie heeft geadviseerd het bestreden besluit te herroepen. Nu dit onderdeel geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen, blijft het bestreden besluit in stand.

Het advies van de commissie

- (1) De commissie adviseert ons vast te stellen of u als belanghebbende bij het bestreden besluit kunt worden aangemerkt, met inachtneming van de overwegingen in het advies. Het advies van de commissie is als bijlage meegestuurd.

Overwegingen college:

Alleen belanghebbenden bij een besluit kunnen daartegen bezwaar maken. Niet iedereen die zich betrokken voelt bij een project, is juridisch gezien ook een belanghebbende. Een belanghebbende is iemand wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Dat belang moet persoonlijk zijn en zich dus voldoende onderscheiden van de belangen van anderen.

Volgens de huidige rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat degene die geen 'gevolgen van enige betekenis' ondervindt van een besluit, ook geen persoonlijk belang heeft bij dat besluit. Hij of zij onderscheidt zich dan onvoldoende van anderen. Om te bepalen of er gevolgen van enige betekenis voor de woon- en leefsituatie zijn, wordt gekeken naar factoren zoals de afstand tot, het zicht op, en de planologische uitstraling van de activiteit die met het besluit wordt toegestaan. Deze factoren worden beoordeeld in onderlinge samenhang. De aard, intensiteit en frequentie van de gevolgen kunnen daarbij ook van belang zijn.¹

Wij besluiten dat u als belanghebbende kan worden aangemerkt. Daarbij achten wij aannemelijk dat vanuit uw woning zicht bestaat op de locatie en dat de afstand tot de locatie niet zodanig klein is dat de gevolgen dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. De planologische uitstraling van de activiteit is hierbij ook van belang geacht.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 4 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4079.

- (2) De commissie adviseert ons verder om het besluit te herroepen met inachtneming van de overwegingen in het advies. Dat betekent dat het besluit niet in stand kan blijven.

Overwegingen college:

Wij nemen het advies en de daarbij gegeven motivering van de commissie gedeeltelijk over. Op het hierna genoemde onderdeel wijken wij gemotiveerd af van het advies. Dit leidt ertoe dat het besluit, met inachtneming van onderstaande overwegingen, in stand blijft.

Redelijke eisen van welstand

De commissie komt tot het advies dat het bouwwerk ten onrechte is uitgezonderd van de welstandstoets. Zij overweegt dit als volgt:

“De ballonhal is een tijdelijk bouwwerk met een instandhoudingstermijn van 14 jaar. De ballonhal is seizoensgebonden, want de hal wordt in de winterperiode, van 1 november tot 1 april, geplaatst, gebruikt en daarna afgebroken. Gelet op het bepaalde in artikel 22.29, eerste lid, sub b moet wel getoetst worden of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het college heeft uitgelegd dat de regels zien op seizoensgebonden bouwwerken die een permanent karakter hebben, zoals strandpaviljoens. Die zijn seizoensgebonden maar zijn in feite permanent omdat ze ieder jaar worden geplaatst. De ballonhal is seizoensgebonden maar niet van permanente aard omdat deze tijdelijk voor een periode van 14 jaar wordt geplaatst.

De commissie leest in de tekst van artikel 22.29 eerste lid, sub b, van het omgevingsplan dat alleen een tijdelijk, geen seizoensgebonden bouwwerk uitgezonderd is van de welstandstoets. Ook in de toelichting bij het omgevingsplan valt de uitleg die het college aan de regels geeft, niet te lezen. De commissie meent dan ook dat het college ten onrechte aan de welstandstoets is voorbijgegaan en dat het besluit van 1 juli 2025 daarom niet in stand kan blijven.”

Dat het college ten onrechte aan de welstandstoets is voorbijgegaan gelet op het bepaalde in artikel 22.29 eerste lid, sub b, van het omgevingsplan wordt niet door ons gevolgd.

Artikel 22.29 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

- o 1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, 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, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

Voorbeelden van een tijdelijk bouwwerk zijn tijdelijke noodlokalen bij een school of tijdelijke sportvoorzieningen. Een bijzondere vorm van een tijdelijk bouwwerk is een seizoensgebonden bouwwerk² die in een bepaald tijdvak wordt geplaatst.

Naar ons oordeel dient de zin “met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is” zo te worden gelezen dat bouwwerken die enkel vanwege hun seizoensgebonden karakter een tijdelijk bouwwerk zijn, niet vrijgesteld zijn van de welstandstoets.

² Seizoensgebonden bouwwerken kunnen bijvoorbeeld strandtenten, strandhuisjes, oliebollenkramen etc. zijn.

Anders dan bouwwerken voor tijdelijke duur kunnen seizoensgebonden bouwwerken namelijk ook voor onbepaalde tijd worden vergund. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan permanente omgevingsvergunningen voor seizoensgebonden strandtenten. De betreffende regel is bedoeld om te voorkomen dat seizoensgebonden bouwwerken die jaarlijks terugkeren en in feite een blijvend karakter hebben buiten de welstandsregels zouden vallen, omdat zij vanwege de seizoensgebonden plaatsing als tijdelijk bouwwerk worden gezien.

In onderhavig geval is hiervan echter geen sprake. Hoewel de blaashal alleen in een deel van het jaar wordt geplaatst, is de vergunning uitdrukkelijk voor tijdelijke duur verleend (14 jaar) en is het juist daarom een tijdelijk bouwwerk. Niet enkel vanwege het seizoensgebonden karakter. Op het moment dat het bouwwerk als tijdelijk wordt aangemerkt vanwege de tijdelijke duur van de vergunning³, geldt wat ons betreft de hoofdregel dat er niet hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De blaashal is in dit geval geen tijdelijk bouwwerk vanwege het seizoensgebonden karakter maar vooral vanwege de beperkte vergunningduur.

Het volgen van de uitleg van de commissie zou tot gevolg hebben dat indien het bouwwerk jaarrond wordt geplaatst met een tijdelijke duur van 14 jaar er géén welstandstoetsing nodig is, terwijl een seizoensgebonden plaatsing, alleen gedurende de wintermaanden, voor de duur van 14 jaar, wél aan redelijke eisen van welstand wordt getoetst. Dit kan naar ons oordeel niet de bedoeling zijn achter deze regeling en kan niet worden afgeleid uit de tekst van de regeling, noch uit de doelstelling en strekking daarvan.

Bent u het niet eens met deze beslissing op bezwaar?

Dan kunt u daartegen in beroep gaan bij de rechtbank. De rechtbank beoordeelt deze beslissing op uw bezwaarschrift. U moet in beroep gaan binnen zes weken na de verzenddatum van deze beslissing op bezwaar.

Er zijn twee manieren waarop u in beroep kunt gaan:

- 1. Digitaal:** U kunt digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Dit kunt u doen met DigiD. Kijk op de genoemde site wat er precies nodig is.
- 2. Schriftelijk:** In dat geval stuurt u een brief naar de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

U kunt op www.rechtspraak.nl lezen wat er in uw brief moet staan.

Wat gebeurt er tot die tijd met de beslissing op bezwaar?

De beslissing op bezwaar blijft gelden totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Wilt u dit niet? Vraag dan een voorlopige voorziening aan bij de bestuursrechter. Daarmee vraagt u een tijdelijke oplossing aan. Hiervoor moet u wel een dringende reden hebben. En u moet griffierecht betalen. De rechter beslist over uw aanvraag. U kunt op www.rechtspraak.nl lezen hoe u dit moet doen.

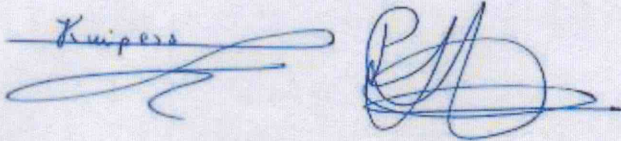
Hebt u nog vragen?

In deze brief hebben wij u uitgelegd wat de reden is voor deze beslissing. Als u nog vragen hebt, kunt u contact opnemen met de heer J. van Egmond op: 14 071.

³ Een tijdelijk bouwwerk is een bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie (bijlage I van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,



K. Kuipers

P. Heijkoop

Bijlage: advies van de Regionale commissie bezwaarschriften 1.2025.0638