

Medio Invest
t.a.v. de heer A. Weijs
Leon Senfstraat 19
2202 SB Noordwijk

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

Datum	25 november 2020	Contactpersoon	Tina den Hartog
Ons kenmerk	Z/20/1601713 / 5422907 OLO RAAMSTEEG 39	Doorkiesnummer	071-516 7511
Onderwerp	plaatsen dubbel glas voorzetramen, trap en herindeling 1e verdieping Datum binnenkomst 2 september 2020	Verzenddatum	25 november 2020

Geachte heer Weijs,

Op 2 september 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 kan 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 altijd te melden.

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.

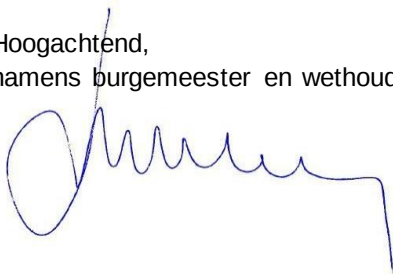
Overige vergunningen

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 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene plaatselijke verordening 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 Ox architecten, Hogewoerd 97a, 2311 HJ Leiden

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

Medio Invest

adres:

Leon Senfstraat 19

postcode en woonplaats:

2202 SB Noordwijk

ingekomen op:

2 september 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1601713.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor Raamsteeg 39, voor het isoleren van ramen in de voorgevel door het plaatsen van dubbelglas en voorzetramen, het plaatsen van een trap en de herindeling van de 1^e verdieping. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 10 september 2020 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. 29 september 2020 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.

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 voldoet aan deze voorschriften.

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.

Van kracht is het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De vigerende bestemmingen zijn de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde Cultuurhistorie". Het betreffende pand is geregistreerd als gemeentelijk monument.

Het bouwplan betreft het isoleren van de ramen van de voorgevel door het plaatsen van dubbelglas en het plaatsen van voorzetramen, het plaatsen van een trap en de herindeling van de 1^e verdieping.

Het bouwplan is niet in strijd met het genoemde bestemmingsplan.

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 2014 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 in haar vergadering van 14 oktober 2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 01A Historische binnenstad
behoud (van het historisch stadsbeeld)

Welstandsadvies: Niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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

ten aanzien van het gemeentelijk monument

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder b van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.18 van de Wabo en de Erfgoedverordening Leiden 2017 alleen worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag dienen wij rekening te houden met het gebruik van het monument.

Wij hebben de aanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies met betrekking tot het gemeentelijk monument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 23 september 2020, aan.

Toetsingskader: Erfgoedverordening Leiden 2017
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.

Monumentenadvies: Aangehouden

Motivering: Tijdens de behandeling van het plan blijken er nog teveel gegevens met betrekking tot de bestaande situatie en in het bijzonder de staat van de kap, onduidelijk te zijn. Een bezoek aan het pand en rapportage van de erfgoeddeskundige is noodzakelijk voor de verdere behandeling.

U heeft op 29 september 2020 een aangepast bouwplan ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 30 september 2020 aan.

Monumentenadvies: Niet akkoord, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies
Motivering: De voorliggende wijzigingen zijn akkoord, behoudens het isoleren van de kap.

De na-isolatie van de kap is aan de binnenzijde aangebracht. In de bouwfysische notitie wordt aangetoond dat er condensatie aan de binnenzijde van het dakbeschot optreedt. Dit kan niet droog ventileren. Plaatselijk lossnijden van de isolatie leidt niet tot een goede oplossing, want de isolatie tegen het dakbeschot blijft een verstikkende werking hebben.

Verder is onduidelijk hoe de aangebrachte damprem aansluit op de houten onderdelen, zoals de spanten en de hoekkepers aan de voorzijde. Geadviseerd wordt de bestaande isolatie weg te halen en isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschot aan te brengen. Als niet mogelijk blijkt te zijn, kan worden overwogen isolatie aan de binnenzijde van de kap aan te brengen, maar dan zodanig dat geen condensatie kan optreden tegen de houten onderdelen. Dat betekent het toepassen van geringe isolatiedikte of dampopen isolatie, een spouw tussen dakbeschot en isolatie en een goed aansluitende damprem die aan de randen met tape op de aansluitende constructies wordt aangesloten.

U heeft op 9 oktober 2020 een aangepast bouwplan ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden.

Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 14 oktober 2020 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering:

De na-isolatie van de kap heeft nog de volgende aandachtspunten:

- De isolatie van de kap is aan de binnenzijde aangebracht. Door de architect is de opbouw van de kap verder onderzocht en er blijken toch sporen in de kap te zitten. De isolatie is in het aangepaste plan wel uitgevoerd met een flinke afstand tot het dakbeschot. De kans op verstikking wordt hiermee beperkt. In de aangepaste bouwfysische notitie wordt ook aangetoond dat er geen condensatie aan de binnenzijde van het dakbeschot optreedt. Als de isolatie wordt aangebracht zoals getekend, dan is het plan akkoord.
- De damprem dient goed aan te sluiten op de houten onderdelen, zoals de spanten en de hoekkepers aan de voorzijde, door middel van aftapen met aluminiumtape.

Terzijde wordt opgemerkt dat tijdens het bezoek van 25-09-2020 duidelijk werd dat aan de voor- en achterzijde de vloeringvloer en de 17de-eeuwse hangbalken verwijderd zijn. Dit is een onaanvaardbare aantasting van het historisch materiaal en van de historische structuur van het monument.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat de na-isolatie van de kap nog de volgende aandachtspunten heeft:

- De isolatie van de kap is aan de binnenzijde aangebracht. Door de architect is de opbouw van de kap verder onderzocht en er blijken toch sporen in de kap te zitten. De isolatie is in het aangepaste plan wel uitgevoerd met een flinke afstand tot het dakbeschot. De kans op verstikking wordt hiermee beperkt. In de aangepaste bouwfysische notitie wordt ook aangetoond dat er geen condensatie aan de binnenzijde van het dakbeschot optreedt. Als de isolatie wordt aangebracht zoals getekend, dan is het plan acceptabel.
- De damprem dient goed aan te sluiten op de houten onderdelen, zoals de spanten en de hoekkepers aan de voorzijde, door middel van aftapen met aluminiumtape. Deze voorwaarde is opgenomen in dit besluit.

Terzijde wordt opgemerkt dat tijdens het bezoek van de adviseur van Erfgoed Leiden en Omstreken op 25-09-2020 duidelijk werd dat aan de voor- en achterzijde de vloeringvloer en de 17de-eeuwse hangbalken verwijderd zijn. Dit is een onaanvaardbare aantasting van het historisch materiaal en van de historische structuur van het monument. Geadviseerd wordt in ieder geval de hangbalken terug te plaatsen. Indien deze verloren zijn gegaan, wordt geadviseerd deze te reconstrueren. Dit onderdeel maakt echter geen deel uit van dit besluit. Voor de aanpassingen aan de vloeringvloer en de hangbalken dient een separate vergunning te worden aangevraagd.

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 Erfgoedverordening Leiden 2017, het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

I. de omgevingsvergunning te verlenen voor Raamsteeg 39, voor het isoleren van de ramen in de voorgevel door het plaatsen van dubbelglas en voorzetramen, het plaatsen van een trap en de herindeling van de 1^e verdieping. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

II. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

voorwaarden t.a.v. het gemeentelijk monument:

1. De damprem dient goed aan te sluiten op de houten onderdelen, zoals de spanten en de hoekkepers aan de voorzijde, door middel van aftapen met aluminiumtape.
2. 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 (071-5165909) 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.
3. 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 (071-5165786).

mededeling t.a.v. het gemeentelijk monument:

Tijdens het bezoek van de adviseur van Erfgoed Leiden en Omstreken op 25-09-2020 is geconstateerd dat aan de voor- en achterzijde de vieringvloer en de 17de-eeuwse hangbalken verwijderd zijn. Dit is een onaanvaardbare aantasting van het historisch materiaal en van de historische structuur van het monument. Geadviseerd wordt in ieder geval de hangbalken terug te plaatsen. Indien deze verloren zijn gegaan, wordt geadviseerd deze te reconstrueren. Voor de aanpassingen aan de vieringvloer en de hangbalken dient een separate vergunning te worden aangevraagd. Een afschrift van deze vergunning zal onder de aandacht worden gebracht van het team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Raamsteeg 39.

Bijgevoegde documenten

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

-  1601713 OLO aanvraagformulier Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 foto 4 gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 situatie bestaand en nieuw gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 statischeberekeningen gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 foto 3 gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 foto 2 gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 foto 1 gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 details kozijnen bestaand en nieuw gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 BOUWFYSISCH RAPPORT gestempeld Raamsteeg 39.pdf
-  1601713 details bestaand en nieuw naisolatie kap gestempeld Raamsteeg...

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken, gerekend vanaf de dag na die 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.

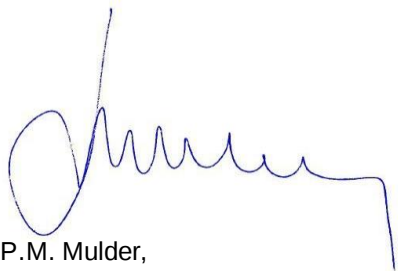
Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

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,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Verzonden Leiden d.d .25 november 2020