

De heer J.K. Oudendal
Haagweg 13
2321 AC Leiden

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	27 november 2020	Contactpersoon	Rogier de Smit
Ons kenmerk	Z/20/1600831 / 5362249 OLO BESCHUITSTEEG 10	Doorkiesnummer	071 516 4625
Onderwerp	verbouw winkel en bovenwoning tot 2 appartementen Datum binnenkomst 31 juli 2020	Verzenddatum	27 november 2020

Geachte heer Oudendal,

Op 31 juli 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 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.

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 A. Ras (071-5165492) of A.ras@leiden.nl.

Milieu

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit. Indien u nog een bodemonderzoek moet verrichten, wijzen wij erop dat hieruit kan blijken dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in dat geval pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.odwh.nl). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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.

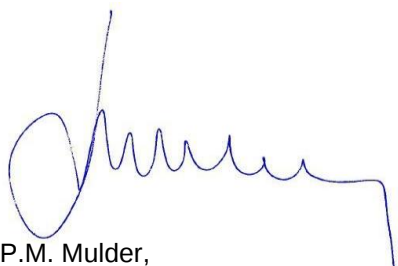
Overige vergunningen

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'W' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a small hook.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan De heer M. van Oosten, Haagweg 13, 2321 AC Leiden

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer J.K. Oudendal

adres:

Haagweg 13

postcode en woonplaats:

2321AC

ingekomen op:

31 juli 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1600831.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het verbouwen van een winkelruimte met bovenwoning tot twee zelfstandige appartementen waarbij de voorgevelindeling van het karakteristieke pand zal komen te veranderen alsmede de brandcompartimentering en er zullen drie dakramen nader worden geplaatst op het adres Beschuitsteeg 10. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentiek adres: en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 26 november 2020 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is een reactie binnengekomen.

Onder het kopje 'ten aanzien van de ingediende reactie' wordt op deze reactie ingegaan.

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. Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo hebben wij d.d. 23-09-2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd. Op respectievelijk 22-10-2020 en 25-11-2020 heeft u, uw gemachtigde uit uw naam, verzocht de behandeltermijn voor uw aanvraag nader op te schorten met drie en één week op te schorten waarbij er uiterlijk op 03-12-2020 op uw aanvraag dient te zijn besloten. Binnen deze termijn nemen wij nu een besluit.

De aanvraag heeft betrekking op een project dat uit activiteiten bestaat die op grond van de artikelen 2.10 tot en met 2.20a van de Wabo moeten worden geweigerd. Op uw verzoek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.21 van de Wabo zijn activiteiten waarvoor de vergunning niet hoeft te worden geweigerd, vergund.

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 voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn 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, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Gemegd - 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en Waarde – Cultuurhistorie' met de functieaanduiding 'Karakteristiek'.

Artikel 24.4.2 stelt:

'Ten aanzien van de op de planverbeelding als 'karakteristiek' aangeduide bouwwerken geldt, in afwijking van de overige planregels het volgende:

- a. het is verboden een als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwwerk geheel te slopen;*

- b. *gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering van de afmetingen van de bestaande bouwwerken is slechts toegestaan, mits 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 en indeling van vensters, deuropeningen en erkers'*

De activiteit is in strijd met dit artikel, aangezien met het veranderen van de voorgevelindeling het uitwendig karakter in de indeling van vensters van het karakteristieke pand wordt veranderd.

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).

Artikel 24.4.3 stelt:

'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 24.4.2 teneinde het bestaande bouwwerk te vergroten, veranderen, vernieuwen of (gedeeltelijk) te slopen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van het bouwwerk zelf, dan wel van het straatbeeld en de omgeving van dit bouwwerk, waarbij in het bijzonder wordt gelet op:

- a. *bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;*
- b. *dakvorm, nokrichting en dakhelling;*
- c. *gevelindeling.'*

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van dit artikel van het ter plaatse geldende bestemmingsplan inzake afwijking. Uw aanvraag voldoet aan deze regels en hierbij hebben wij het volgende overwogen:

- Het nieuw te plaatsen dakraam is voorstelbaar en vormt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden of het stadsbeeld. Het betreft een onderschikt element met een voorstelbare positionering in het dakvlak.
- De gevelwijziging ter plaatse van de begane grond, waarbij de winkelpui wordt gewijzigd in een woonhuisgevel met drie getoogde gevelopeningen, met hergebruik van de bestaande voordeur, is positief, omdat een vorm van herstel van stadsbeeld betreft en de karakteristieke waarden van het pand ondersteunt.
- Op oude foto's van de Beschuitsteeg uit circa 1900 verzameld door Henri Obreen (raadpleegbaar in de studiezaal van Erfgoed Leiden en Omstreken) is te zien dat een dergelijke opzet van de gevelopeningen ook aanwezig was op de begane grond, met dit verschil dat de voordeur toen nog in het midden zat en de raamindeling ook op de begane grond 6-ruits was.

- Dat de voordeur in voorliggend plan aan de linkerzijde geprojecteerd blijft is vanwege de woonkwaliteit voorstelbaar.
Echter de voorgestelde toepassing van een achtruits raamindeling in plaats van de geëigende zesruits raamindeling, evenals het verschil in hoogte tussen de tussendorpels van de entree en ramen is storend en doet afbreuk aan het karakteristieke gevelbeeld. Beide zaken kunnen vrij eenvoudig in elkaars samenhang wordt verbeterd naar een zesruits indeling met gelijke tussendorpels.
- Het plan is akkoord mits de raamindeling van de begane grond wordt aangepast naar zesruits, de detaillering en maatvoering van de kozijnen en ramen en muurdelen op exact op basis van bovengenoemde historische foto's en de nog aanwezige negentiende-eeuwse detailleringen van nr. 10 en nr 12-12a geschiedt.

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 19-11-2020 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Advies WML:

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

Welstandsadvies: Niet in strijd met de 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 deze activiteiten kan worden verleend.

ten aanzien van de ingediende reactie

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning is een reactie ingediend.

Samengevat beschrijft deze reactie het volgende:

- Het plaatsen van een dakraam nabij het balkon van de naastgelegen woning;
- Positie afvoer verbrandingsluchten vanuit te realiseren keukens, verdunningsfactor tbv toevoer verse lucht;
- Constructieve consequenties van het inpandig verwijderen van de schoorsteen;
- Geluidisolatie en brandwering ten opzichte van de naastgelegen woningen.

Sinds het indienen van deze reactie is de aanvraag aangepast en aangevuld. Dit heeft tot gevolg dat de positie van het dakraam dichts gelegen bij het balkon van het buurpand is aangepast. De consequenties van het inpandig verwijderen van de schoorsteenschacht zijn nader constructief onderbouwd en dit is akkoord bevonden. Verder reactie is gebaseerd op privaat rechtelijke gronden. Dit zijn gronden die door burens onderling overeengekomen dienen te worden. Aan de geluidsisolatie en / of brandwerende eigenschappen tussen de onderlinge panden wordt niets verbouwd en hier heeft in het kader van dit bouwplan dan ook geen nadere toetsing plaatsgevonden.

Deze reactie is meegewogen in de belangenafweging om tot dit besluit te komen en heeft niet tot gevolg gehad dat het verzoek om omgevingsvergunning moest worden afgewezen.

Gelet op de bovenstaande overwegingen per onderdeel zijn wij van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteiten onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een winkelruimte met bovenwoning tot twee zelfstandige appartementen waarbij de voorgevelindeling van het karakteristieke pand zal komen te veranderen alsmede de brandcompartimentering en er zullen drie dakramen nader worden geplaatst op het adres Beschuitsteeg 10. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

II. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

Constructief

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 Vergunningen en Subsidies 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 Online worden ingediend.

- 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 alsmede van het bouwwerk als geheel;

Ten opzichte van het karakteristieke pand

- de raamindeling van de begane grond dient te worden aangepast naar zesruits zodat de detaillering en maatvoering van de kozijnen en ramen en muurdelen op exact de basis van de in de overwegingen behorend bij dit besluit genoemde historische foto's en de nog aanwezige negentiende-eeuwse detailleringen van nr. 10 en nr 12-12a geschiedt;

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres: Beschuitsteeg 10 te Leiden.

Bijgevoegde documenten

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

- 5362249_1596206134145_papierenformulier.pdf ingediend op 31-07-2020;
- 5362249_1603746560538_2312JV_010_B-01_2020-10-26.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1603746615363_2312JV_010_N-01_2020-10-26.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1603746661848_2312JV_010_D-01_2020-10-26.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1603746714056_2312JV_010_daglichtberekening_2020-10-26.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1603746767660_2312JV_010_ventilatieberekening_2020-10-26.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1603746856538_220856_D-101.pdf ingediend op 26-10-2020;
- 5362249_1596206061498_2312JV_010_parkeereisBB200922.pdf ingediend op 31-07-2020.

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.

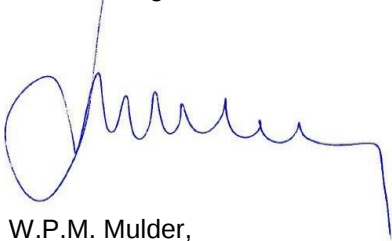
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende 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. 27-11-2020