

De heer P.C. Breebaart
Witte Rozenstraat 16
2311XV 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	16 februari 2021	Contactpersoon	Michael Appel
Ons kenmerk	Z/20/1602804 / 5498459 OLO	Doorkiesnummer	06-40579629
Onderwerp	BAKKERSTEEG 3 renoveren en verbouwen schoenmakerij naar stadswoning Bakkersteeg 3 2311RH Leiden Datum binnenkomst 5 oktober 2020	Verzenddatum	16 februari 2021

Geachte heer Breebaart,

Op 5 oktober 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 voorwaarden vermeld, het is dus belangrijk dat u hiervan kennisneemt. 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 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.

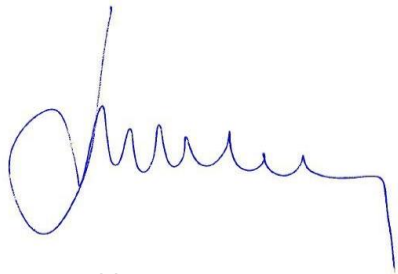
Overige vergunningen

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 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

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

De heer P.C. Breebaart

adres:

Witte Rozenstraat 16

postcode en woonplaats:

2311XV Leiden

ingekomen op:

5 oktober 2020

geregistreerd onder nummer

Z/20/1602804

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Bakkersteeg 3 2311 RH Leiden voor het volgende project 'het renoveren en verbouwen van een schoenmakerij naar een stadswoning'.

Deze aanvraag heeft betrekking op het authentiek adres Bakkersteeg 3 en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het 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 15 oktober 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 op 3 december 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

Aansluitend is de behandeltermijn met vier weken opgeschort tot uiterlijk 20 februari 2021.

Binnen deze termijn beslissen wij nu.

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.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen Binnenstad het Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening van kracht en geldt de bestemming ‘Wonen’ met als dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

Het bouwplan is niet in strijd met de genoemde bestemmingsplannen.

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 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 16 december 2020 en 20 januari 2021 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Hieronder het advies van de WML van 20 januari 2021.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014, gebied 01A Historische binnenstad, welstandsregime: behoud (van het historisch stadsbeeld).

Welstandsadvies: In strijd met redelijke eisen van welstand, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies.

Wij hebben uw gemachtigde bij brief van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 11 februari 2021 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Dit bouwplan is aangepast aan de eerder gegeven adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie en is daarom niet opnieuw aan de commissie voorgelegd.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit 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 16 december 2020 aan.

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

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

*Motivering: Het verwijderen van het rookkanaal is niet akkoord, omdat daarmee de structuur van het plan te veel aangetast wordt.
Geadviseerd wordt het rookkanaal geheel of gedeeltelijk te bewaren, zodanig dat het rookkanaal als zodanig herkenbaar blijft.*

Het uitvoeren van de nieuwe tuindeuren in een afwijkend formaat is akkoord. Wel wordt gevraagd de afstand tussen de deuren en de onderzijde van de trap iets te vergroten.

De balkkoppen dienen 30cm rondom te worden vrijgehouden van het isolatiemateriaal, en er dient een doorlopende damprem te worden toegepast om condensatie van leefvocht te voorkomen.

Ventilatie is niet opgenomen in het plan, dit dient wel te gebeuren.

Materialen en technieken voor het vlak maken van de achtergevel en het herstel ervan dienen te worden aangeleverd. Gevraagd wordt de buitenisolatie zo dun mogelijk te houden, om de gootklossen zoveel mogelijk in het zicht te houden.

Het opdikken van de ramen is niet akkoord, omdat hiermee de detaillering en het aanzicht van het monument te veel aangetast wordt. Geadviseerd wordt dunner isolatieglas in de bestaande sponningen toe te passen. Eventueel kunnen ventilatievoorzieningen in de wisseldorpel aangebracht worden.

Wij hebben uw gemachtigde bij brief van 4 januari 2021 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 14 januari 2021 een aangepast bouwplan heeft 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 20 januari 2021 aan.

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

Motivering: Het deels verwijderen van het rookkanaal is akkoord, indien minimaal 50 cm van het rookkanaal op de begane grond behouden blijft. Dit dient gemaakt te worden op tekening te worden aangegeven.

De balkkoppen dienen 30cm rondom te worden vrijgehouden van het isolatiemateriaal, en er dient een doorlopende damprem te worden toegepast om condensatie van leefvocht te voorkomen.

Het in het zicht hebben van roosters in deuren en ramen is een aantasting van het aanzicht, ook al betreft het een nieuwe pui. Het aanbrengen van ventilatieroosters is akkoord indien deze in het houtwerk van de nieuwe pui worden opgenomen.

Materialen en technieken voor het vlak maken van de achtergevel en het herstel ervan dienen te worden aangeleverd.

Dit is nu nog onvoldoende duidelijk.

Gevraagd wordt de buitenisolatie zo dun mogelijk te houden, om de gootklossen zoveel mogelijk in het zicht te houden.

Wij hebben uw gemachtigde bij brief van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 11 februari 2021 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Dit bouwplan is aangepast aan de eerder gegeven adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie en is daarom niet aan de commissie voorgelegd.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat het plan de monumentale waarden voldoende respecteert.

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 het project 'het renoveren en verbouwen van een schoenmakerij naar een stadswoning'. Het project heeft betrekking op de locatie Bakkersteeg 3 2311RH Leiden. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.
- 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 Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn.

Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties vanwege het gedeeltelijk verwijderen van het rookkanaal.

betreffende het monument

- Alleen de werkzaamheden die in deze vergunning zijn omschreven en getekend behoren tot dit besluit en mogen worden uitgevoerd.
- 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 (071-5165355) 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.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Bakkersteeg 3.

Bijgevoegde documenten

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

Tekeningenboekje Bakkersteeg 3_gestempeld.pdf
Plattegrond begane grond nieuw_gestempeld.pdf
Details bestaand_gestempeld.pdf
Details nieuw(1)_gestempeld.pdf
Aanzicht en doorsnede achtergevel nieuw_gestempeld.pdf
Details nieuw(2)_gestempeld.pdf
Werkomschrijving Bakkersteeg 3_gestempeld.pdf
Aanvraagformulier Bakkersteeg 3_gestempeld.pdf

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:

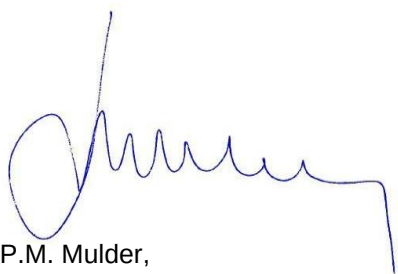
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

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. 16 februari 2021