

Mevrouw M.S. Mahatam
Graaf Janstraat 151
2713CK Zoetermeer

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 11 maart 2021
Ons kenmerk Z/21/3215474 / 5753325 OLO
Onderwerp vervangen raamkozijnen
Herenstraat 101 2313AH Leiden
Datum binnenkomst 18 januari 2021

Contactpersoon Dhr. F. Guijt
Doorkiesnummer 0640629017
Verzenddatum 11 maart 2021

Geachte mevrouw Mahatam,

Op 18 januari 2021 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 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.

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

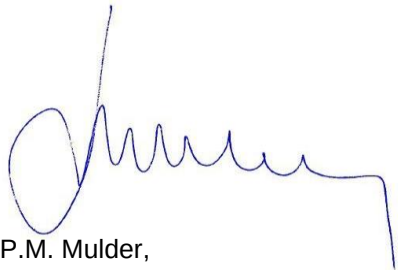
Hoewel in de omgevingsvergunning de meeste vergunningstelsels zijn geïntegreerd, kan het toch voorkomen dat u nog andere vergunningen nodig hebt. Zo is op grond van artikel 3.4.4.1 van de Verordening leefomgeving Leiden 2020 voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, 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,

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 M.S. Mahatam, Graaf Janstraat 151, Zoetermeer

Omgevingsvergunning gedeeltelijke weigering

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek	
ingediend door:	Mevrouw M.S. Mahatam
adres:	Graaf Janstraat 151
postcode en woonplaats:	2713CK Zoetermeer
ingekomen op:	18 januari 2021
geregistreerd onder nummer	Z/21/3215474

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Herenstraat 101 2313AH Leiden voor het vervangen van raamkozijnen op de begane grond en eerste verdieping. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentiek adres: Herenstraat 101 te Leiden en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 28 januari 2021 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.

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.

Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' en 'Zuidelijke Schil 2009' van kracht en geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 4.1.1 sub a van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil 2009.

In artikel 4.1.1 sub a van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil 2009 is het volgende bepaald: In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de (cultuurhistorische-) plankaart zijn voorzien van een aanduiding "beeldbepalend", slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- a. 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 door ramen, deuropeningen en erkers;

Door het vervangen van de raamkozijnen wordt de karakteristiek van het pand gewijzigd.

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 van het bestemmingsplan).

Artikel 4.2 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009' voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 aanhef en onder a, mits:

- a. de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. bij verandering of complete vernieuwing van het beeldbepalend pand met het desbetreffende beeldbepalende pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;
- c. vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.'

Wij hebben het bouwplan voorgelegd aan de ambtelijke vakdiscipline. Het bouwplan is akkoord voor wat betreft het vervangen van de raamkozijnen op de eerste verdieping. Erfgoed Leiden overweegt dat de karakteristieke waarden van het bouwwerk voor zover het gaat om de vensters op de eerste verdieping niet in onevenredige mate worden aangetast. Vervolgens hebben wij advies gevraagd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Het advies luidt als volgt:

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2020 Gebied 1A
Welstandsadvies:	Voor wat betreft de plaatsing van de kozijnen op de eerste verdieping is de WML van oordeel dat het niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zowel de interne vakdiscipline Erfgoed Leiden als de WML is van oordeel dat de raamkozijnen op de eerste verdieping worden geplaatst conform de oorspronkelijke raamindeling en mede gelet daarop akkoord zijn.

Het bouwplan is echter niet akkoord bevonden voor wat betreft het wijzigen van de raamkozijnen op de begane grond. Wij hebben u op 22 februari 2021 verzocht een aangepast bouwplan in te dienen.

U heeft op 22 februari 2021 een e-mail gestuurd waarin u, kort samengevat, aangeeft dat u geen aangepast bouwplan wenst in te dienen omdat de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd. U heeft als Executeur Testament, tevens erfgenaam, een aanvraag ingediend omdat u er achter kwam dat voor het vervangen van de raamkozijnen nooit een vergunning is aangevraagd.

Wij hebben het volgende overwogen:

- Voor wat betreft het vervangen van de raamkozijnen op de eerste verdieping besluiten wij **wel** medewerking te verlenen en gebruik te maken van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid.
- De vervanging van de raamkozijnen op de begane grond zijn te afwijkend van de oorspronkelijke indeling. Het vormt een onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden van het pand. Wij besluiten **geen** medewerking te verlenen voor het vervangen van de raamkozijnen op de begane grond.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de vergunning voor deze activiteit gedeeltelijk dient te worden geweigerd.

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 geoordeeld dat het bouwplan, voor wat betreft de plaatsing van de kozijnen op de eerste verdieping, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader:	Welstandsnota Leiden 2020 Gebied 1A
-----------------	--

Welstandsadvies:

Voor wat betreft de plaatsing van de kozijnen op de eerste verdieping is de WML van oordeel dat het niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij hebben het advies overgenomen en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan, voor wat betreft de plaatsing van de kozijnen op de eerste verdieping, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De WML heeft het bouwplan voor wat betreft de kozijnen op de begane grond niet beoordeeld omdat hier geen positief advies over is afgegeven door Erfgoed Leiden.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te **weigeren** voor de locatie Herenstraat 101 2313AH Leiden voor het vervangen van de raamkozijnen op de begane grond. Deze weigering heeft betrekking op het authentiek adres: Herenstraat 101 te Leiden en bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- II. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Herenstraat 101 2313AH Leiden voor het vervangen van de raamkozijnen op de eerste verdieping. Deze vergunning heeft betrekking op het authentiek adres: Herenstraat 101 te Leiden en bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Authentiek adres

De vergunning wordt gedeeltelijk verleend voor het volgende authentieke adres: Herenstraat 101 te Leiden.

Bijgevoegde documenten

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

- 1908360 _ papierenformulier.pdf 05468d9c2071-b7d2-4c4c-86c0-cdded4d7e09e.pdf
- 1908356 _ Tekening_raamkozijnen_voorpui_Herenstraat_101.pdf 05462abcf036-5d40-4981-a2fd-d3c508d3bf35.pdf

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.

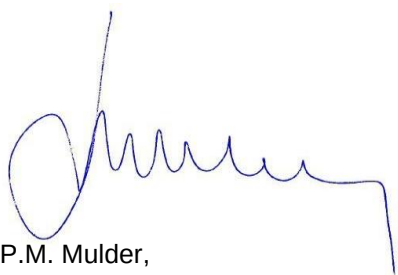
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende 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.11 maart 2021.