



Leiden

Mevrouw A. van Schaik
1^e Binnenvestgracht 28
2312BB 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	28 december 2020	Contactpersoon	Dhr. A. Ramdien
Ons kenmerk	Z/20/1605303 / 5573033 OLO	Doorkiesnummer	071-5167539
Onderwerp	1e Binnenvestgracht 28, 2 dakramen, aanpassen dakkapel naar 2 openslaande deuren Datum binnenkomst 4 november 2020	Verzenddatum	28 december 2020

Geachte mevrouw Van Schaik,

Op 4 november 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 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.

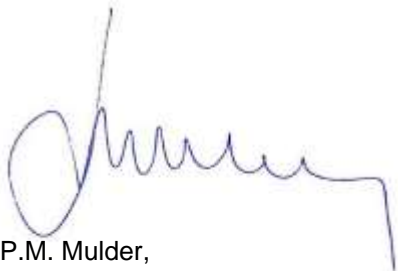
Overige vergunningen

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 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



Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Mevrouw A. van Schaik
adres:	1e Binnenvestgracht 28
postcode en woonplaats:	2312BB Leiden
ingekomen op:	4 november 2020
geregistreerd onder nummer	Z/20/1605303

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie 1e Binnenvestgracht 28 voor het realiseren van twee dakramen en het aanpassen van een dakkapel naar twee openslaande deuren. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- 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 12 november 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.

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.

ten aanzien van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet 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 van de Wabo.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht en geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het pand heeft op de plankaart de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

24.4 Karakteristieke bebouwing

24.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is de bestemming tevens gericht op het behoud en bescherming van de beeldbepalende waarden van bouwwerken.

24.4.2 Bouwregels

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.*

Door het toevoegen van twee dakramen en het wijzigen van een dakkapel naar twee openslaande deuren wordt het uitwendig karakter van het karakteristieke pand veranderd. Derhalve is het bouwplan in strijd met artikel 24.4.2 sub b van het bestemmingsplan.

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan wordt uw aanvraag 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). Hierdoor is de volgende activiteit toegevoegd aan uw aanvraag:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor genoemde strijdigheid als bedoeld in artikel 24.4.3 van het bestemmingsplan.

24.4.3 Afwijken van de bouwregels

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.*

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan en hebben daartoe het volgende overwogen:

- Voorgesteld aangepast plan betreft een uitwerking van een door Erfgoed Leiden e.o. aan aanvrager als maximaal haalbaar voorgestelde optie A, te weten: twee dakramen van bescheiden afmeting, ter hoogte van de vliering, in het dakvlak dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Normaal gesproken zijn dakramen in een vliering niet wenselijk, wat wezensvreemd is in het historisch aanzicht. Omdat de dakramen bescheiden van omvang zijn, ver uit elkaar geplaatst zijn, en in dit geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, zijn het ondergeschikte elementen in het dakvlak en daarmee acceptabel.
- Het ingediende plan voorziet ook in het verbouwen van een bestaande dakkapel ten behoeve van dubbele terrasdeuren. Deze bescheiden ingreep is een minimale aantasting van de karakteristieke waarden van het pand en is akkoord.
- De geprojecteerde dakramen en dubbele deuren bevinden zich in een dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en daardoor stedenbouwkundig van minder groot belang. Stedenbouwkundig gezien is het bouwplan akkoord omdat het voorstel geen impact heeft op het aanzicht van het hoekpand vanaf de straat.

Wij zijn van oordeel dat op grond van het vorenstaande en na zorgvuldige afweging kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en daarom de vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

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 16 december 2020 geoordeeld dat het aangepaste 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.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het realiseren van twee dakramen en het aanpassen van een dakkapel naar twee openslaande deuren op de locatie 1e Binnenvestgracht 28. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

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

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres: 1^e Binnenvestgracht 28 te Leiden.

Bijgevoegde documenten

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

- kadastrale situatie.pdf;
- tekening nieuw_wijz A.pdf;
- tekening bestaand.pdf
- papierenformulier.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.

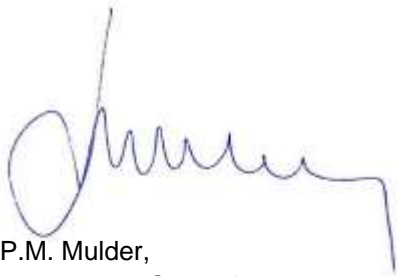
U dient een kopie van de beschikking bij te voegen. Wanneer u zich laat vertegenwoordigen, dient u een machtiging bij te voegen. Het correspondentieadres van het college is: postbus 9100, 2300 PC, Leiden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop, dat het indienen van een bezwaarschrift geen opschortende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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.P.M. Mulder', with a long horizontal stroke extending to the right.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Leiden d.d. 28-12-2020