



# Leiden

De heer J.J.M. Bos  
Jan van Houtkade 40  
2311 PE 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](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 13 januari 2021  
Ons kenmerk Z/20/1601316 / 5394539 OLO  
Onderwerp interne verbouwing  
Utrechtse Veer 16 2311NC  
Datum binnenkomst 20 augustus 2020

Contactpersoon Mw. T. den Hartog  
Doorkiesnummer 071-516 7511  
Verzenddatum 13 januari 2021

Geachte heer Bos,

Op 20 augustus 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 kap 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.

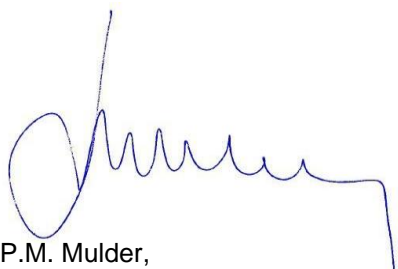
### **Overige vergunningen**

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 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

Kopie aan      Koreman Beheer B.V., KOREVAARSTRAAT 10, Leiden



# Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	De heer J.J.M. Bos
adres:	Jan van Houtkade 40
postcode en woonplaats:	2311 PE Leiden
ingekomen op:	20 augustus 2020
geregistreerd onder nummer	Z/20/1601316

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Utrechtse Veer 16 2311NC, voor een interne verbouwing. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

### overwegende:

#### ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 3 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. 27 oktober 2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd. Op 2 december 2020 bent u per e-mail akkoord gegaan met het opschorten van de beslistermijn met 4 weken tot en met 18 januari 2021.

#### 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 is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht. De vigerende bestemmingen zijn de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - cultuurhistorie". Het ontwerpbestemmingsplan 'parapluherziening Fietsparkeren' heeft van 25 september 2020 t/m 5 november 2020 ter inzage gelegen.

Het bouwplan betreft de interne renovatie van een rijksmonument.  
Het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

**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 betreft een interne verbouwing zonder gevolgen voor het uiterlijk van het bouwwerk. Gelet hierop is het bouwplan niet strijd met redelijke eisen van welstand.

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

**ten aanzien van het rijksmonument**

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.15 van de Wabo 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 rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 21 oktober 2020, aan.

Toetsingskader: Erfgoedwet  
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en omstreken.

Monumentenadvies: Niet akkoord

Motivering: Het slopen van het schuifvenster in de achtergevel (tussen voorhuis en aanbouw) is zeer ingrijpend voor het historisch materiaal en de historische structuur. De commissie gaat omwille van het gebruik akkoord met het verwijderen van het venster, op voorwaarde dat het bovenlicht gereconstrueerd wordt.

Als het aanbrengen van de verlaagde plafonds reversibel is gebeurd, kan deze ingreep gelegaliseerd worden. Gelieve dit toe te lichten.

De herindeling van de eerste verdieping is akkoord.

De nieuwe indeling van de tweede (kap)verdieping heeft niet geleid tot een grote aantasting van historisch waardevol materiaal. Wel is onduidelijk wat er gebeurd is met het historisch waardevolle 19de-eeuwse spijlenhek van de trap. Dit is mogelijk verdwenen. Gelieve dit toe te lichten.

Het slopen van rookkanaal en schoorsteen is niet acceptabel omdat hiermee historisch (vermoedelijk 18de-eeuws metselwerk) is verdwenen en de ingreep heeft geleid tot een aantasting van de oorspronkelijke structuur van het monument.

De rookkanalen en de schoorsteen dienen gereconstrueerd te worden in metselwerk.

Het slopen van het rookkanaal in de voorkamer is akkoord, omdat dit rookkanaal een latere toevoeging is voor een gaskachel.

De voorzetwanden zijn acceptabel, mits ze zo zijn uitgevoerd als getekend: met damprem, luchtsponw en tot de plafonds. Geadviseerd wordt dat in het werk te controleren. Onjuist uitgevoerde voorzetwanden kunnen leiden tot schade aan het historisch materiaal.

Er is onduidelijkheid over de isolatie van de onderzijde van de kap. In de beschrijving staat dat de kap niet geïsoleerd is. Er is echter wel

isolatiemateriaal te zien op de doorsnedetekeningen. Gelieve dit toe te lichten.

U heeft op 17 november 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 25 november 2020 aan.

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

Motivering: Het slopen van het schuifvenster in de achtergevel (tussen voorhuis en aanbouw) is zeer ingrijpend voor het historisch materiaal en de historische structuur en in principe ongewenst. De commissie is op 21.10.2020 omwille van het gebruik akkoord gegaan met het verwijderen van het venster, op voorwaarde dat het bovenlicht gereconstrueerd wordt. Uit een nadere toelichting van de aanvrager blijkt dat het reconstrueren van het bovenraam zeer problematisch is vanwege de aansluiting van de gevel waarin dit kozijn is geplaatst met de aangrenzende uitbouw. Om deze reden stelt de commissie als voorwaarde dat de oorspronkelijke plaats van het venster zichtbaar blijft door de constructie onder het nu aangebrachte bovenlicht minimaal 10 centimeter terug te leggen ten opzichte van de omringende wand.

Het aanbrengen van de verlaagde plafonds is reversibel en derhalve akkoord.

De herindeling van de eerste verdieping is akkoord.

De nieuwe indeling van de tweede (kap)verdieping heeft niet geleid tot een grote aantasting van historisch waardevol materiaal. Het verdwenen 19de-eeuwse spijlenhek van de trap had weinig historische waarde. Een reconstructie hiervan is niet noodzakelijk.

Het slopen van rookkanaal en schoorsteen is niet akkoord omdat hiermee historisch materiaal (vermoedelijk 18de-eeuws metselwerk) en de oorspronkelijke structuur van het monument verloren zijn gegaan. De rookkanalen en de schoorsteen dienen gereconstrueerd te worden in metselwerk.

Het slopen van het rookkanaal in de voorkamer is akkoord, omdat dit rookkanaal een latere toevoeging is voor een gaskachel.

De voorzetwanden zijn acceptabel, mits ze zo zijn uitgevoerd als getekend: met damprem, luchtsponw en tot de plafonds. Onjuist uitgevoerde voorzetwanden kunnen leiden tot schade aan het historisch materiaal.

De onderzijde van de kap was voor de verbouwing reeds geïsoleerd. Het handhaven van deze gedeeltelijke bestaande dakisolatie is acceptabel, mits deze is uitgevoerd met damprem en luchtsponw. Onjuist uitgevoerde dakisolatie kan leiden tot schade aan het historisch materiaal.

U heeft op 10 december 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 16 december 2020 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: Aan de uitvoering worden de volgende voorwaarden gesteld.:

De voorzetwanden zijn acceptabel, mits ze zo zijn uitgevoerd als getekend: met damprem, luchtsponw en tot de plafonds. Onjuist uitgevoerde voorzetwanden kunnen leiden tot schade aan het historisch materiaal.

Handhaven van de gedeeltelijke bestaande dakisolatie is acceptabel, mits deze is uitgevoerd met damprem en luchtsponw. Onjuist uitgevoerde dakisolatie kan leiden tot schade aan het historisch materiaal.

De onderzijde van de kap was voor de verbouwing reeds geïsoleerd. Het handhaven van deze gedeeltelijke bestaande dakisolatie is acceptabel, mits deze is uitgevoerd met damprem en luchtsponw. Onjuist uitgevoerde dakisolatie kan leiden tot schade aan het historisch materiaal.

De aanvraag is niet voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, omdat het geen geval betreft zoals in artikel 6.4, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht is bepaald.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in dit besluit.

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 Erfgoedwet het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit, onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen in het besluit.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor Utrechtse Veer 16 2311NC, voor een interne verbouwing. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
  - Het bouwen van een bouwwerk.
  - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument.
- II. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
  1. de voorzetwanden zijn acceptabel, mits ze zo zijn uitgevoerd als getekend: met damprem, luchtspouw en tot de plafonds. Onjuist uitgevoerde voorzetwanden kunnen leiden tot schade aan het historisch materiaal. Dit dient in het werk te worden gecontroleerd in overleg met de bouwzichthouder van de gemeente;
  2. handhaven van de gedeeltelijke bestaande dakisolatie is acceptabel, mits deze is uitgevoerd met damprem en luchtspouw. Onjuist uitgevoerde dakisolatie kan leiden tot schade aan het historisch materiaal. Dit dient in het werk te worden gecontroleerd in overleg met de bouwzichthouder van de gemeente;
  3. de onderzijde van de kap was voor de verbouwing reeds geïsoleerd. Het handhaven van deze gedeeltelijke bestaande dakisolatie is acceptabel, mits deze is uitgevoerd met damprem en luchtspouw. Onjuist uitgevoerde dakisolatie kan leiden tot schade aan het historisch materiaal. Dit dient in het werk te worden gecontroleerd in overleg met de bouwzichthouder van de gemeente;
  4. 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;
  5. 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. Mocht dit noodzakelijk zijn, dan neemt Erfgoed Leiden en Omstreken contact met u op.

### **Authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor het authentieke adres Utrechtse Veer 16.

### **Bijgevoegde documenten**

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

- 1601316 Plattegronden - doorsnede huidige toestand + situatieschets Utrechtse Veer 16 gestempeld.pdf
- 1601316 Plattegronden - doorsnede voormalige situatie medio 2017 Utrechtse Veer 16 gestempeld.pdf
- 1601316 Principedetails geplaatste voorzetwanden Utrechtse Veer 16 gestempeld.pdf
- 1601316 bijlage rookgasafvoer t.b.v. gaskachel Utrechtse Veer 16 gestempeld.pdf
- 1601316 Fotoreportage huidige situatie Utrechtse Veer 16 gestempeld.pdf
- 1601316 OLO aanvraagformulier Utrechtse Veer 16.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

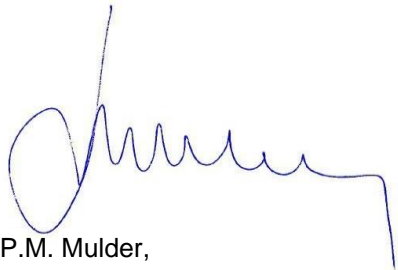
bezwaarschrift geen opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

### **Voorlopige voorziening**

Indien onverwijld 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

Verzonden Leiden d.d.13-01-2021