



Leiden

La Riva Real Estate B.V.
T.a.v. de heer J.P. Vonk
Oranje Nassaulaan 22
2361 LG Warmond

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 | 20 januari 2021 | Contactpersoon | Dhr. A. Ramdien |
| Ons kenmerk | Z/20/1602507 / 5076881 OLO | Doorkiesnummer | 071-5167539 |
| Onderwerp | Omgevingsvergunning HOOIGRACHT 24 verbouwen van kamers naar appartementen Datum binnenkomst 7 april 2020 | Verzenddatum | 20 januari 2021 |

Geachte heer Vonk,

Op 7 april 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 alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen 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.

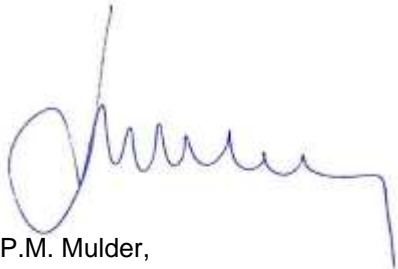
Overige vergunningen

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, appearing to read 'W.P.M. Mulder', with a long horizontal stroke extending to the right.

W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Kopie aan: S.B.A. van Gils, Holland Property Group B.V , ORANJE NASSAULAAN 22,
2361LG Warmond



Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| gezien het verzoek | |
| ingediend door: | La Riva Real Estate B.V. |
| adres: | Oranje Nassaulaan 22 |
| postcode en woonplaats: | 2361 LG Warmond |
| ingekomen op: | 7 april 2020 |
| geregistreerd onder nummer | Z/20/1602507 / 5076881 OLO |

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Hooigracht 24 voor het verbouwen van kamers naar appartementen. 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 bekendgemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 16 april 2021 gedurende twee weken kan worden ingezien.

Na bekendmaking is een reactie ingediend tegen het bouwplan. Op 18-01-2021 heeft de indiener zijn reactie per email ingetrokken.

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 29-05-2020 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd. Op 07-07-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met zes weken. Op 21-08-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met zes weken. Op 04-11-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met vier weken. Op 27-11-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met vier weken. Op 10-12-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met twee weken. Op 30-12-2020 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met een week. Op 19-01-2021 hebben wij met uw toestemming de beslistermijn opgeschort met 1 dag.

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 is het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ van kracht en geldt de enkelbestemming ‘Gemengd 1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie’.

Het bouwplan betreft het wijzigen van 20 kamers naar 9 appartementen.

In de bestaande situatie zijn er 20 onzelfstandige wooneenheden met een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit komt neer op een bestaande parkeerbehoefte van $20 \times 0,1 = 2$ parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie worden 8 huurwoningen gerealiseerd kleiner dan 65 m² BVO met een parkeervraag van $8 \times 0,6 = 4,8$ parkeerplaatsen en 1 huurwoning tussen de 65 m² en 100 m² BVO met een parkeervraag van 1,0 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een totale parkeervraag van 5,8 parkeerplaatsen. Afgerond zijn dat 6 parkeerplaatsen.

Voor het bouwplan resulteert dit in een parkeereis van $6,0 - 2,0 = 4,0$ parkeerplaatsen.

Artikel 21 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen

- a. Het gebruik op grond van de regels van dit bestemmingsplan is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheden en voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein;*
- b. Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en laden en lossen wordt gebruik gemaakt van de meest recente gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot parkeren;*
- c. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid a en b indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;*

Het bouwplan is in strijd met artikel 21 onder a van het bestemmingsplan omdat niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De 4 parkeerplaatsen worden niet opgelost op eigen terrein.

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.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo, juncto artikel 21 onder c van het bestemmingsplan, juncto artikel 4, onder e van de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan omdat het voldoen aan artikel 21, onder a van het bestemmingsplan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het college heeft bij besluit van 18 oktober 2019 de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld, waarin in artikel 4 onder e een specifieke afwijkingmogelijkheid is opgenomen. Van die afwijkingmogelijkheid maken wij gebruik en overwegen het volgende:

- Het bouwplan betreft het realiseren van 9 woningen;
- Het plan is gelegen binnen een zone als bedoeld in de Parkeerverordening 2017 op een loopafstand van minimaal 500 m tot het dichtstbij gelegen gebied buiten een zone, dan wel op een loopafstand van minimaal 500 m tot de dichtstbij gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een zone;
- In de binnenstad van Leiden hoeft het bezoekersparkeren niet op eigen terrein opgelost te worden en mag weggeschreven worden naar de openbare parkeergarages;
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een bewoners- en bezoekersparkeervergunning. Hiervoor is een melding gedaan naar team vergunningen openbare ruimte die verantwoordelijk is voor de afgifte van parkeervergunningen.

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 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 13 januari 2021 geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Toetsingskader:

Welstandsnota Leiden 2020

Gebied 01A Historische binnenstad

Welstandsregime: behoud (van het historisch stadsbeeld)

Welstandsadvies:

Niet in strijd met 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 kan worden verleend voor deze activiteiten onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

ten aanzien van het gemeentelijk monument(nr. 24) en het rijksmonument (nr. 20)

De aanvraag ziet tevens op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk en een rijksmonument. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f en artikel 2.2, eerste lid onder b van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.15 van de Wabo en 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 en het rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 21-10-2020, aan.

“Toetsingskader:

Erfgoedverordening Leiden 2017

Erfgoedwet

De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.

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

Motivering:

Wijzigingen indeling eerste verdieping;

Het portaal in de voormalige achtergevel (nr 24) is te fors.

Geadviseerd wordt een strook onder het plafond te behouden zodat de structuur herkenbaar blijft.

Bij het maken van trap ravelingen (aangevraagd in ijzer?) dienen de uitkomende houten balken hergebruikt te worden (dit is bevestigd maar niet uitgewerkt). Dit kan ook op de posities waar de trapgaten worden dichtgezet. De doorbraken in de bouwmuur van nr. 20 dienen bouwhistorisch te worden gedocumenteerd en mogen maximaal 1,8 meter (dubbel deur) worden. De overige ingrepen zijn akkoord.

Wijzigingen indeling tweede en derde verdieping;

Bij het maken van trap ravelingen dienen de uitkomende houten balken hergebruikt te worden (dit is bevestigd maar niet uitgewerkt). Dit kan ook op de posities waar de trapgaten worden dichtgezet.

De overige ingrepen zijn akkoord.

Wijzigen dakdoorvoeren nummer 24

Er ontbreekt een tekening van de dakaanzichten bestaand en nieuw. Er wijzigen diverse leidingschachten waardoor de dak doorvoeren (afzuigkapen mechanische ventilatie, verwarming etc.) wijzigen. Deze informatie moet worden aangeleverd.

Isolatiwerkzaamheden

Betreft het isoleren van de hellende daken aan de buitenzijde en het platte dak aan de bovenzijden. Nadere informatie over het naisoleren ontbreekt (details en werkschrijving). Er worden voorzetwanden met isolatie geplaatst met een rc waarde van 2. Aansluitdetails op vloer en kap ontbreken.

Op een deel van de fotos zijn achterzetramen aanwezig maar niet overal. Dit is niet verwerkt op tekening en in de werkschrijving lijkt overal achterzetramen te worden toegepast. Doordat bestaande achterzetramen qua indeling afwijken van de ramen (stolpvenster achter T venster) kan dit grote gevolgen hebben voor het aangezicht. Nader informatie ontbreekt. Geadviseerd wordt de indeling van de achterzetbeglazing af te stemmen op de bestaande ramen.

In de aanvraag wordt alleen gesproken over te openen ramen. Door het wegnemen van de bestaande kieren betekent dit een groot risico voor de historische houtconstructie door vochtophoping. Geadviseerd wordt alternatieve ventilatievoorzieningen te creëren.

Vlak afwerken alle plafond (nr 20 zichtbare enkelvoudige balklaag) en aanbrengen zwevende dakvloer. Indien boven de moderne houten plafonds nog stucwerk plafonds zitten dienen deze behouden te blijven.

Wanneer er tijdens ontmantelingen waardevolle afwerkingen tevoorschijn komen, dient hierover overleg gevoerd te worden met Erfgoed Leiden en Omstreken."

Naar aanleiding van dit advies heeft u op 09-11-2020 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 25-11-2020 aan.

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

Motivering:

Wijzigingen indeling eerste verdieping:

Het portaal in de voormalige achtergevel (nr 24) is te fors. Geadviseerd wordt een strook onder het plafond te behouden zodat de structuur herkenbaar blijft. Dit dient in detail te worden aangegeven. Bij het maken van trap ravelingen dienen de uitkomende houten balken hergebruikt te worden (dit is bevestigd maar niet uitgewerkt). Dit kan ook op de posities waar de trapgaten worden dichtgezet. De doorbraken in de bouwmuur van nr. 20 dienen bouwhistorisch te worden gedocumenteerd en mogen maximaal 1,8 meter breed (dubbel deur) worden. Dit dient op tekening te worden aangegeven.

De overige ingrepen zijn akkoord.

Wijzigingen indeling tweede en derde verdieping:

Bij het maken van trap ravelingen dienen de uitkomende houten balken hergebruikt te worden (dit is bevestigd maar niet uitgewerkt). Dit kan ook op de posities waar de trapgaten worden dichtgezet. De overige ingrepen zijn akkoord.

Wijzigen dakdoorvoeren nummer 24

Er ontbreekt een tekening van de dakaanzichten bestaand en nieuw. Er wijzigen diverse leidingschachten waardoor de dak doorvoeren (afzuigkapen mechanische ventilatie, verwarming etc.) wijzigen.

Er zijn twee prefab schoorstenen geschetst op de dakaanzichten. De prefab schoorsteen van nr 22 ligt veel te hoog in het dakvlak en is niet nader uitgewerkt. Dit is een aantasting van de dakstructuur. Op nr. 24 komt ook een prefab schoorsteen (het is onduidelijk hoe deze er uit komt te zien en hoe hoog deze is). Er staan nog vier andere dakdoorvoeren aangegeven die niet nader zijn uitgewerkt. Deze dienen in de plattegronden en aanzichten te worden ingetekend en te worden gespecificeerd.

Isolatiwerkzaamheden:

Van de isolatiwerkzaamheden dienen een werkomschrijving en details te worden aangeleverd, inclusief een bouwfysische analyse, in combinatie van het ventileren zonder kieren o.g.

Dit betreft:

- Het isoleren van de hellende daken aan de buitenzijde en het platte dak aan de bovenzijden.

Nadere informatie over het na-isoleren ontbreekt (details en werkomschrijving). De laatste vergunning is van 1970 en destijds is er niet geïsoleerd.

- Er worden voorzetwanden met isolatie genoemd met een rc waarde van 2. Dit is niet de vergunde situatie. Aansluitdetails op aangrenzende constructies ontbreken.

- Op een deel van de foto's zijn achterzetramen aanwezig maar niet overal. Dit is niet verwerkt op tekening en in de werkomschrijving lijkt overal achterzetramen te worden toegepast. De bestaande toestand is niet uitgewerkt, ook op de nieuwe toestand ontbreken deze gegevens. Doordat bestaande achterzetramen qua indeling afwijken van de ramen (stolpvenster achter T venster) kan dit grote gevolgen hebben voor het aangezicht. Nader informatie ontbreekt. Geadviseerd wordt de indeling van de achterzetbeglazing af te stemmen op de bestaande ramen. Bij toepassing van achterzetramen dient aangetoond te worden dat er voldoende geventileerd kan worden. In de aanvraag wordt alleen gesproken over te openen ramen. Door het wegnemen van de bestaande kieren betekent dit een groot risico voor de historische houtconstructie door vochtophoping. Geadviseerd wordt alternatieve ventilatievoorzieningen te creëren.

Indien boven de moderne houten plafonds nog stucwerk plafonds zitten, dienen deze behouden te blijven. Wanneer er tijdens ontmantelingen waardevolle afwerkingen tevoorschijn komen, dient hierover overleg gevoerd te worden met Erfgoed Leiden en Omstreken."

Naar aanleiding van dit advies heeft u op 29-12-2020 en 08-01-2021 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 13-01-2021 aan.

“Monumentenadvies: Akkoord.

Motivering: De monumentale waarden worden in voldoende mate gerespecteerd.

Aan de uitvoering worden de volgende voorwaarden gesteld:

- o De doorbraken in de bouwmuren dienen bouwhistorisch gedocumenteerd te worden.*
- o De achterzetramen met ventilatie via rooster en kieren van de oude ramen zijn alleen akkoord op voorwaarde dat de mechanisch ventilatie niet uit kan, om condensatie tussen de vensters te voorkomen.*
- o Indien boven de moderne houten plafonds nog stucwerk plafonds zitten dienen deze behouden te blijven.*
- o Gevraagd wordt de detaillering in te dienen van het stolpraam in de achtergevel eerste verdieping en het daklicht in het platte dak.”*

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 bij het intern verbouwen en na isoleren van de monumenten voldoende worden gerespecteerd. Als voorwaarde wordt in dit besluit opgenomen dat de mechanische afzuiging die in dit pand wordt aangebracht niet uit te schakelen mag zijn om condensatie tussen de achterzetramen en de historische kozijnen te voorkomen. Daarnaast wordt als voorwaarde opgenomen dat indien bij het ontmantelen blijkt dat er boven de moderne plafonds nog historische plafonds aanwezig zijn, deze behouden dienen te blijven. Alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen dienen de detailtekeningen van de stopvensters in de achtergevel en het nieuwe dakraam op het platte dak via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd en dat dit als voorwaarde in het besluit is opgenomen. En als voorwaarde wordt in dit besluit opgenomen dat de muurdoorbraken in bouwmuren bouwhistorisch gedocumenteerd dienen te worden door de aanvrager conform het toegevoegde ‘Programma van Eisen Bouwhistorische documenten’ van 2019-06-12 van Erfgoed Leiden en Omstreken. En het onderzoek dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het College door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken.

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 Monumentenverordening 2008 en de Erfgoedwet het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarden verlenen van de vergunning voor deze activiteiten. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de locatie Hooigracht 24 voor het verbouwen van kamers naar 9 appartementen. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument.
- II. aan deze vergunning de volgende **voorwaarden** te verbinden:

Monumenten

1. Alleen de werkzaamheden die in deze aanvraag zijn omschreven en getekend behoren tot dit besluit en mogen worden uitgevoerd.
2. De mechanische afzuiging die in dit pand wordt aangebracht mag niet uit te schakelen zijn om condensatie tussen de achterzetramen en de historische kozijnen te voorkomen.
3. Indien bij het ontmantelen blijkt dat er boven de moderne plafonds nog historische plafonds aanwezig zijn, dienen deze behouden te blijven.
4. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de detailtekeningen van de stopvensters in de achtergevel en het nieuwe dakraam op het platte dak via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd.
5. De muurdoorbraken in zijmuur en voormalige achtergevel dienen bouwhistorisch gedocumenteerd te worden door de aanvrager, conform het toegevoegde 'Programma van Eisen Bouwhistorische documenten' van 2019-06-12 van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het onderzoek dient eveneens 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het College door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken.
6. 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 (071-516 5355) 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.

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:

7. 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.
8. Een constructieve berekeningen van de dakbalken en sporen van het nieuwe platte- en/of schuine dak.
9. Een berekening van de opvangconstructie(s) ter plaatse van de opleggingen van de voorgenoemde dakbalken en sporen.
10. Een uitwerking van de benodigde vernagelingen van het wand-/dakbeschot aan het stijl- en regelwerk/balklaag.
11. Een controleberekening van de vloerbalken welke qua gebruiksfunctie wijzigen van dakfunctie naar woningfunctie.
12. Berekeningen van ravelingen in de verdiepingsvloer t.g.v. het maken van een nieuwe trapsparring.
13. Een uitwerking van de balustrade en zijn bevestigingen welke mogelijk langs de nieuwe trap of rondom het terras geplaatst zal worden.
14. Een duidelijke constructieve schets van de bestaande fundering waaruit blijkt welke wanden daadwerkelijk dragend zijn voor de verdiepingsvloeren.
15. Een berekening van de procentuele gewichtstoename op de fundering.
16. Berekeningen / tekeningen van andere niet nader genoemde constructieve onderdelen.

Mededelingen

- De bewoners van de nieuw gerealiseerde woningen komen als gevolg van de toegepaste afwijking van de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' niet in aanmerking voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning.
- Het advies aan de aanvrager is om op eigen terrein te voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen van bewoners. In deze casus moet dat mogelijk zijn omdat aangegeven wordt dat de begane grond ook nog verbouwd en heringedeeld zal gaan worden.
- In geval van een aanzienlijke belastingtoename (>5%) op de fundering kan een nader geotechnisch onderzoek gevraagd worden waarmee aangetoond zal moeten worden dat de fundering op staal voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Extra scheurvorming kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bouwbesluit van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk.
- Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden. De balkafmetingen van het huidige dak welke in de nieuwe situatie als woning- en/of terrasvloer gebruikt zal worden is vooralsnog onbekend. Deze balkafmeting zal nader vastgesteld moeten worden.
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor de volgende authentieke adressen:

Hooigracht 20

Hooigracht 22

Hooigracht 24

Bijgevoegde documenten

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

- details ramen.pdf;
- details wanddoorbraak achtergevel 1e verd.pdf;
- doorsneden bestaand toestand.pdf;
- doorsneden constructieve hoofdopzet.pdf;
- nieuwe toestand 2e en 3e verdieping.pdf;
- nieuwe toestand doorsneden.pdf;
- nieuwe toestand gevels.pdf;
- plattegronden constructieve hoofdopzet.pdf;
- principe details.pdf;
- situatietekening.pdf;
- tekening nieuwe toestand b.g. en 1e verd.pdf;
- tekeningen 2e en 3e verd. bestaand.pdf;
- tekeningen b.g. en 1e verd. bestaand.pdf;
- Werkomschrijving.pdf;
- Aangepaste parkeerberekening.pdf;
- bestaande toestand gevels.pdf;
- bouwhistorische verkenning.pdf;
- dakplattegrond bestaande en Nieuwe toestand.pdf;
- Detail aansluiting isolatie op gordingen en spanten.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

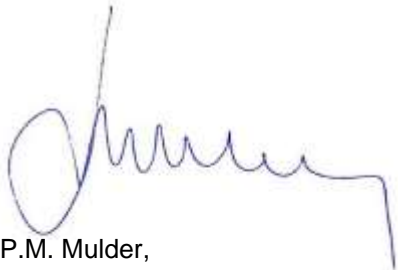
opschortende werking heeft. Wanneer u dit wenst, kunt u om een opschorting vragen via een voorlopige voorziening.

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

Leiden d.d. 20-01-2021