



Bouw Huys B.V.
t.a.v. de heer V. Harmsen
Postbus 813
2300 AV Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 8 september 2021
Ons kenmerk Z/21/3275273 / 6180021 OLO
Onderwerp Verbouwen woning tot twee appartementen
Ketelboetersteeg 4 2311 TN Leiden
Datum binnenkomst 25 juni 2021

Contactpersoon Dhr. R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer 06-40933191
Verzonden 8 september 2021

Geachte heer Harmsen,

Op 25 juni 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 (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 alsmede de start van heiwerkzaamheden, het betonstorten voor de fundering en de verdiepingen altijd te melden. Voordat met het storten van beton mag worden begonnen, dienen de wapening, bekisting en ondersteuning van de betonconstructie voorts door het Team Bouwtoezicht, Juridische Handhaving en Veiligheid, te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het voornoemde team telefoon 14 071.

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 4), 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. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Bouw Huys B.V.
adres:	Postbus 813
postcode en woonplaats:	2300 AV Leiden
ingekomen op:	25 juni 2021
geregistreerd onder nummer:	Z/21/3275273 6180021

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Ketelboetersteeg 4, voor het volgende project: 'Het verbouwen van de woning tot twee appartementen'. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd 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 8 juli 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. 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. 17 augustus 2021 de beslissing over de aanvraag met ten hoogste zes weken verlengd.

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 een voorwaarde, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarde is 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 'Parapluherziening Fietsparkeren' en 'Binnenstad' van kracht en geldt de bestemming 'Centrum'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Fietsparkeren':

In artikel 3 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Fietsparkeren' is het volgende bepaald:

- a. Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, dient ten behoeve van het parkeren van fietsen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein.
- b. Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van fietsen wordt gebruikt gemaakt van de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging;
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a in gevallen zoals genoemd in de onder lid b bedoelde gemeentelijke beleidsregels op het gebied van fietsparkeren.

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 dient te worden voorzien in één fietsparkeerplaats voor bewoners en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers. Ten behoeve van de bewoners is een bestaande fietsenberging aanwezig in de tuin achter Ketelboetersteeg 17. Het bouwplan voorziet niet in een fietsparkeervoorziening voor bezoekers.

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 bestemmingsplan).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Met toepassing van artikel 3, onder c van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Fietsparkeren', juncto artikel 6, onder a van de beleidsregels, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

In artikel 6, onder a, van de beleidsregels is een mogelijkheid opgenomen om geheel of gedeeltelijk af te wijken van het bepaalde in artikel 2, lid 1 van de beleidsregels indien in het gebied Historische binnenstad minimaal is voorzien in voldoende ruimte voor het gebruikersdeel. In het bouwplan is voorzien in voldoende ruimte voor het gebruikersdeel, zodat gebruik kan worden gemaakt van voornoemde afwijkingsmogelijkheid.

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 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2020
Gebied 01A Historische binnenstad

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 voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' en het 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', onder het stellen van een voorwaarde, 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 Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 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 25 augustus 2021, aan.

Toetsingskader: Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.

Monumentenadvies: Akkoord.

Motivering: Aan het positieve advies worden de volgende voorwaarden verbonden:
De positie van de nieuwe trap in het linker pand dient zorgvuldig gekozen te worden, zodanig dat het aanpassen van historisch materiaal (balklaag en vloerbeschot) zo beperkt mogelijk blijft. Dit dient in het werk te worden afgestemd met Erfgoed Leiden en Omstreken.

Het nieuwe dakraampje in het rechter pand dient als een staand dakraam te worden uitgevoerd.

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.

De positie van de nieuwe trap in het linker pand dient zorgvuldig gekozen te worden, zodanig dat het aanpassen van historisch materiaal (balklaag en vloerbeschot) zo beperkt mogelijk blijft. Dit dient in het werk te worden afgestemd met het college, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het nieuwe dakraampje in het rechter pand dient als een staand dakraam te worden uitgevoerd. 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 Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarden verlenen van de vergunning voor deze activiteit. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve **“BESLUIT”**.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Ketelboeresteeg 4, voor het volgende project: ‘Het verbouwen van de woning tot twee appartementen’. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarde te verbinden:
 - ten aanzien van het bouwen
 - 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. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:
 - een constructieoverzicht van de tweede verdiepingvloer in verband met de nieuw te plaatsen trap;
 - ten aanzien van het monument
 - de positie van de nieuwe trap in het linker pand dient zorgvuldig gekozen te worden, zodanig dat het aanpassen van historisch materiaal (balklaag en vloerbeschot) zo beperkt mogelijk blijft. Dit dient in het werk te worden afgestemd met het college, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken (071-5165909);
 - het nieuwe dakraampje in het rechter pand dient als een staand dakraam te 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 (071-5165909) 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;
 - 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.

Indien hiervan sprake is, zullen de bouwhistorici contact met u opnemen. Bij vragen kunt u hen bereiken op 071-5165786.

Mededelingen

- Overeenkomstig artikel 3a van de Parkeerverordening gemeente Leiden 2021, zal er geen bewonersparkeervergunning worden verstrekt aan de bewoners van de te realiseren appartementen.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Ketelboetersteeg 4.

Bijgevoegde documenten

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

- 1975177_2021-08-17_Ketelboetersteeg_4_bestaande toestand;
- 1975178_2021-08-17_Ketelboetersteeg_4_nieuwe toestand;
- 1958281_principe details;
- 1958284_plantoelichting;
- 1958286_Publiceerbare aanvraag.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken, gerekend vanaf de dag na 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line that extends to the right.

A. Barendsen
Afdelingsmanager Vergunningen

Verzonden Leiden d.d. 8 september 2021