

Mevrouw J. van der Linde
Voerstraat 18
2353 NS Leiderdorp

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 15 maart 2022
Ons kenmerk Z/21/3340769 / 6622121 OLO
Onderwerp ontwerpbesluit
Hooglandse Kerkgracht 32
Binnenkomst 29 december 2021

Contactpersoon Mw. Jacqueline Arnoldus
Telefoonnummer 071-5165734
Verzonden 15 maart 2022

Geachte mevrouw Van der Linde,

Op 29 december 2021 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Hooglandse Kerkgracht 32, voor het verplaatsen van de keuken, creëren van een badkamer, vervanging van de oude badkamer.

U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de door u gevraagde omgevingsvergunning.

In het ontwerpbesluit is een aantal onderdelen cursief aangegeven en nog niet ingevuld, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele zienswijzen. In het definitieve besluit worden deze onderdelen ingevuld en eventueel ingediende zienswijzen meegenomen.

Indienen van zienswijze

Wanneer u zich niet met dit ontwerpbesluit kunt verenigen, kunt u binnen een termijn van zes weken na het ter inzage leggen van het besluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. De zienswijze moet worden ondertekend, en dient ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen de zienswijze is gericht;
- de gronden van de zienswijze.

U dient een kopie van het ontwerpbesluit 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.

Wij willen u erop wijzen dat alleen degene die door het verlenen van de uiteindelijke vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken na datum van verzending of uitreiking van het besluit beroep in kan stellen bij de Arrondissementsrechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Meer informatie

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij mevrouw Jacqueline Arnoldus, 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 black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

A. Barendsen
Manager Vergunningen

ONTWERP

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:

adres:

J. van der Linde

Voerstraat 18

postcode en woonplaats:

ingekomen op:

geregistreerd onder nummer

2353 NS Leiderdorp

29 december 2021

Z/21/3340769

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Hooglandse Kerkgracht 32, voor het verplaatsen van de keuken, creëren van een badkamer, vervanging van de oude badkamer. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

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

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 13 januari 2022 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht onder andere van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f (het wijzigen van een rijksmonument), voor zover voor die activiteit krachtens artikel 2.26, derde lid, een adviseur is aangewezen.

In artikel 6.4, lid 1a sub 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f (het wijzigen van een rijksmonument), Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als adviseurs zijn aangewezen, indien de activiteit betrekking heeft op het geven van een nieuwe bestemming aan een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan. Bij onderhavige aanvraag gaat het om het wijzigen van een kantoorfunctie naar een woonfunctie.

Op grond van artikel 6.4, lid 1a sub 4 van het Besluit omgevingsrecht wordt uw aanvraag om omgevingsvergunning als gevolg van de functiewijziging van het rijksmonument, volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure afgehandeld.

Dit betekent dat op de voorbereiding van dit besluit (de omgevingsvergunning) afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 maart 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn *zijn de volgende / geen zienswijzen en / of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend:*
adviezen

- .
- .

zienswijzen

<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:</i>

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie of de adviezen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

of

Voor de beantwoording van de zienswijzen en / of een reactie op de adviezen verwijzen wij naar de activiteit verderop in dit besluit waarop betreffende zienswijze en / of advies betrekking heeft.

ten aanzien van de activiteit 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, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

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

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 (Wro).

Ter plaatse is het bestemmingsplan Binnenstad van kracht en geldt de bestemming Wonen. Tevens zijn de bestemmingsplannen Parapluherziening beleidsregels parkeren Binnenstad en Stationsomgeving, Parapluherziening Fietsparkeren en parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening van kracht.

Het bouwplan is niet in strijd met de genoemde bestemmingsplannen.

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 2020 van toepassing.

Gelet op het feit dat het hier uitsluitend een interne verbouwing betreft, zonder gevolgen voor het uiterlijk van het pand, hoeft er niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het monument

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 2 februari 2022 aan.

Toetsingskader:	Erfgoedwet. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en omstreken.
Monumentenadvies:	Akkoord onder voorwaarde.
Motivering:	De ingrepen tasten de monumentale waarden van het pand niet aan. Wel dient voorkomen te worden condensatie afkomstig van ventilatielucht uit de badkamer schadelijke gevolgen oplevert aan de monumentale constructie. Hiertoe dient ventilatie van de badkamer te worden aangelegd, ofwel door middel van een ventilatierooster in de wisseldorpel van de ramen, dan wel door een rechtstreekse afvoer naar het dak. Dit in overleg en ter goedkeuring van Erfgoed Leiden en Omstreken.

Het hoofd van de regioafdeling West van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij brief van 8 maart 2022, nr. 1234492 het volgende positieve advies uitgebracht:

Advies:	Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.
---------	---

Het plan :

Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van het rijksmonument van kantoor naar woning. Hiertoe is een beperkt aantal wijzigingen in het pand voorzien.

Motivering:

Tegen het wijzigen van het gebruik van het rijksmonument van kantoor naar woning bestaat uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaar. Ik heb kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden d.d. 29 december 2021. Ik onderschrijf de aanbeveling in de plananalyse ten aanzien van de ventilatie in de badkamer.

Ik adviseer om, indien nodig, eventuele aanpassing van het plan ter nadere beoordeling voor te leggen aan de Welstands-Monumentencommissie Leiden.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, en het advies van de Minister van oordeel dat het plan de monumentale waarden niet onevenredig aantast. Als voorwaarde bij het besluit wordt opgenomen dat de wijze waarop de ventilatie van de badkamer wordt uitgevoerd (rooster in de wisseldorpel van de ramen of rechtstreekse afvoer door het dak) nog ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de adviseurs 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 Erfgoedwet het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

- I. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: Hooglandse Kerkgracht 32 voor het verplaatsen van de keuken, creëren van een badkamer, vervanging van de oude badkamer. Dit besluit betreft de volgende activiteiten:*
 - *Het bouwen van een bouwwerk.*
 - *Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd rijksmonument.*
- II. Aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:*
 - 1. De luchtafvoer van de badkamer dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de adviseurs van Erfgoed Leiden en Omstreken, via m.van.burgsteden@erfgoedleiden.nl.*
 - 2. 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 (071-5165355) 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.*

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Hooglandse Kerkgracht 32

Bijgevoegde documenten

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

- Publiceerbare aanvraag gestempeld
- Bestaande situatie gestempeld
- Nieuwe situatie gestempeld
- Ventilatieberekening gestempeld
- Ruimtenummering gestempeld
- Onderbouwing gestempeld
- Materiaalstaat en kleurtoepassing gestempeld
- Maten gestempeld
- Foto's gestempeld
- Daglichtberekening gestempeld
- Rijksmonument monumentnummer gestempeld

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Indien tijdens genoemde termijn van 6 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.

Beroepsclausule

Wie door het verlenen van deze vergunning rechtstreeks in zijn belangen is getroffen, kan daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Indien onverwijld spoed - gelet op de betrokken belangen - het vereist, kunt u ook de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Leiden, 16 maart 2022

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,

A. Barendsen
Manager Vergunningen