



Blue Residential B.V.
T.a.v. de heer M. Jonkhout
Prins Hendriklaan 26
1075 BD Amsterdam

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 9 augustus 2022
Ons kenmerk Z/22/3383041 / 6930275 OLO
Onderwerp Besluit op aanvraag omgevingsvergunning
Botermarkt 3 A
Binnenkomst 26 april 2022

Contactpersoon Dhr. K. Zemmouri
Telefoonnummer 06-40865601
Verzonden 09 augustus 2022

Geachte heer Jonkhout,

Op 26 april 2022 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.

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.

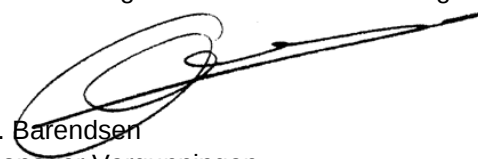
Overige vergunningen

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
Manager Vergunningen

Omgevingsvergunning

(reguliere procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	Blue Residential B.V.
adres:	Prins Hendriklaan 26
postcode en woonplaats:	1075 BD Amsterdam
ingekomen op:	26 april 2022
geregistreerd onder nummer:	Z/22/3383041 6930275

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Botermarkt 3 A voor het verbouwen en splitsen van de bovenwoning tot twee woningen. Deze aanvraag heeft betrekking op het authentieke adres: Botermarkt 3A en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Een monument als bedoeld in een zodanige verordening:
 - te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of;
 - te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

overwegende:

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 5 mei 2022 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 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 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 zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad', 'parapluherziening fietsparkeren' en 'parapluherziening beleidsregels parkeren binnenstad en stationsomgeving' van kracht en geldt de bestemming 'centrum' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2'. 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 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 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

<i>Toetsingskader</i>	: <i>welstandsnota Leiden 2020</i>
<i>Gebied</i>	: <i>1A behoud</i>
<i>Advies</i>	: <i>Niet in strijd met redelijke eisen van welstand</i>

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 deze activiteit 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 29/06/2022, aan.

<i>Toetsingskader:</i>	Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.
<i>Monumentenadvies:</i>	Niet akkoord, tenzij het plan aangepast wordt conform het advies
<i>Motivering:</i>	De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats: 1. <i>Wijzigen indeling eerste verdieping.</i> 2. <i>Wijziging indeling tweede verdieping</i> 3. <i>Aanbrengen trap naar vliering.</i> 4. <i>Isoleren kap van buitenaf.</i> 5. <i>Aanbrengen van voorzetwanden.</i> 6. <i>Brandwerend maken van de plafonds en aanbrengen fermacellvloeren.</i> 7. <i>Aanbrengen ventilatievoorzieningen aan de voorzijde (sleufroosters) en achterzijde en linker zijde (gevelroosters).</i> <i>Advies:</i> 1. <i>De nieuwe indeling van de eerste verdieping is akkoord. Wel dient bevestigd te worden dat de bestaande binnenwanden (gemetselde en houten wanden) die op dezelfde plek blijven en de historische binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen behouden blijven. Gevraagd wordt dit expliciet op tekening te vermelden en de slooptekening verder uit te werken.</i> 2. <i>De nieuwe indeling van de tweede verdieping is akkoord. Wel dient bevestigd te worden dat de bestaande binnenwanden (gemetselde en houten wanden) die op dezelfde plek blijven en de historische binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen behouden blijven. Gevraagd wordt dit expliciet op tekening te vermelden en de slooptekening verder uit te werken.</i> 3. <i>Akkoord</i> 4. <i>De isolatie van de kap aan de buitenzijde zal niet leiden tot ernstige bouwfysische problemen en is in principe akkoord. Er zijn alleen nog wat onduidelijkheden:</i> a. <i>Op de tekeningen staat dat dakbeschot wordt aangebracht, terwijl dat al aanwezig lijkt te zijn. Verwijderen van historisch dakbeschot zal leiden tot een aantasting van historisch materiaal. Gelieve dit toe te lichten.</i> b. <i>In de werkomschrijving staat dat de kap aan de binnenzijde geïsoleerd wordt. Dit lijkt verouderde informatie en dient te worden aangepast.</i> c. <i>Het is onduidelijk of de bestaande binnenisolatie van de kap ter plaatse van de vliering verwijderd wordt. Dit dient te worden toegelicht.</i> 5. <i>De voorzetwanden zijn in principe akkoord onder voorwaarde dat de voorzetwanden precies volgens de voorschriften van de leverancier worden aangebracht en als er geen dampdichte afwerklaag wordt aangebracht. Er zijn nog een aantal onduidelijkheden:</i> a. <i>De details ter plaatse van strijk balken en op aansluiting van plafonds zijn niet getekend. Gelieve deze aan te leveren.</i> b. <i>Achter de betimmering van de bestaande lambriseringen wordt isolatie aangebracht. Onduidelijk is echter hoe de lambrisering wordt losgehaald en hoe deze wordt teruggeplaatst na aanbrengen van isolatie. Gevraagd wordt dit nader toe te lichten middels een werkomschrijving.</i> 6. <i>Akkoord</i>

7. *De roosters in de voorgevel, ter plaatse van de wisseldorpels, leiden tot een verstoring van het historische beeld van binnenuit. Geadviseerd wordt dit detail aan te passen, waarbij de ventilatieroosters op de bovenzijde van de wisseldorpels worden aangebracht.*

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 27-07-2022 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: De volgende werkzaamheden en/of wijzigingen vinden plaats:

1. Wijzigen indeling eerste verdieping.
2. Wijziging indeling tweede verdieping
3. Aanbrengen trap naar vliering.
4. Isoleren kap van buitenaf.
5. Aanbrengen van voorzetwanden.
6. Brandwerend maken van de plafonds en aanbrengen fermacellvloeren.
7. Aanbrengen ventilatievoorzieningen aan de voorzijde (sleufroosters) en achterzijde en linker zijde (gevelroosters).

Toelichting:

1. De nieuwe indeling van de eerste verdieping is akkoord. De bestaande binnenwanden (gemetselde en houten wanden) die op dezelfde plek blijven en de historische binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen blijven behouden.
2. De nieuwe indeling van de tweede verdieping is akkoord. De bestaande binnenwanden (gemetselde en houten wanden) die op dezelfde plek blijven en de historische binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen blijven behouden.
3. Een trap naar de vliering leidt niet tot een zeer ernstige aantasting van het historisch materiaal en van de historische structuur en is akkoord.
4. De isolatie van de kap aan de buitenzijde zal niet leiden tot ernstige bouwfysische problemen en is in akkoord.
5. De voorzetwanden zijn akkoord onder twee voorwaarden:
 - a. Dat de voorzetwanden volgens de voorschriften van de leverancier worden aangebracht;
 - b. Dat er geen dampdichte afwerklaag wordt aangebracht.
6. De historisch waardevolle plafonds blijven behouden en in het zicht. Waar moderne plafonds aanwezig zijn, worden nieuwe plafonds aangebracht. De gevolgen voor de monumentale waarden zijn beperkt. Ook de fermacellvloeren hebben beperkte gevolgen voor de historische waarden. Akkoord.
7. Het rooster wordt ingefreesd in de bovenkant van het raamhout. Hiermee is er geen verstoring meer van het aanzicht. De ventilatieroosters in de achtergevel en in de bouwmuur aan de linkerzijde leiden tot enig verlies van historisch materiaal, maar de aantasting blijft beperkt. Akkoord.

Wij zijn, gelet op het onderhavige verzoek en het uitgebrachte advies door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, van oordeel dat de wijzigingen geen onevenredige aantasting vormen van de monumentale waarden. Bij de vergunning worden de volgende voorwaarden opgenomen:

- De voorzetwanden dienen geplaatst te worden volgens de voorschriften van de leverancier
- De voorzetwanden worden niet dampdicht afgewerkt.

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.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de locatie Botermarkt 3 A voor het verbouwen en splitsen van de bovenwoning tot twee woningen. Deze vergunning betreft de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Een monument als bedoeld in een zodanige verordening:
 - te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of;
 - te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

1. De voorzetwanden dienen te worden geplaatst volgens de voorschriften van de leverancier
2. De voorzetwanden worden niet dampdicht afgewerkt
3. 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.
4. Op grond van afdeling 3.11 van het Bouwbesluit moet elke verblijfsruimte een bepaalde over een minimale equivalente daglichtoppervlakte beschikken. Kamer 2.05 voldoet niet aan deze eis en mag niet in gebruik worden genomen als verblijfsruimte.

Authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Botermarkt 3 A

Bijgevoegde documenten

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

- tekening nieuwe situatie 0546ea7b3998-fd0c-4ce8-a257-4ffb5e062f0a
- Tekeningen bestaand 0546d424328c-417f-47ee-b7d3-b0611b951b4d
- 6930275_1653054910622_Productblad-fermacell-Vloerelement-2E35-MW.pdf 0546eb0eed5a-7e4b-4314-b170-c9e
- 6930275_1653054910638_Remmers_0242_iQ-Therm-50-
_Leistungserklaerung_de_DE_29235.pdf 05462ed18551-48f
- 6930275_1653054910666_Schrijven_Leidingverloop_20220519.pdf 0546afadfeea-0987-
4d40-862e-9898d22ced54
- 6930275_1653054910672_Schrijven_RemmersiQTherm_20220519.pdf 0546aedaba6f-
ce27-4a3a-bc99-fee673e971c6
- 6930275_1653054910681_Technisch_datablad_Usystem_Roof_Reno.pdf 05465766404d-
a8fb-4e80-b683-e0596a643
- 6930275_1653054910707_Verwerkingsvoorschrift_Usystem_Roof_Reno.pdf
0546d683a531-f0c4-40b9-a74c-03eb4
- Details 054649c9aea1-6fc9-4d9e-bf54-48faa31688f6
- Monumentenomschrijving 0546c6d5fc40-576a-49e3-84e8-60f294b2ac76
- publiceerbareaanvraag 054634e9a319-45de-4313-8272-d833bc190703

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,

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

Verzonden Leiden d.d. 9 augustus 2022