



**Leiden**

# Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	xxxxxx
adres:	xxxxxx
postcode en woonplaats:	xxxxxx
ingekomen op:	19-09-2013
geregistreerd onder nummer	Wabo 131669 / 999213 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: het verbouwen van een pand tot Bed & Breakfast (klein hotel) op het perceel, plaatselijk bekend Oude Singel 212 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het 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 02-10-2013 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 tot omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10-04-2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen of adviezen op de ontwerpbeschikking ingediend.

#### 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, onder de gestelde voorwaarden, 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening is het volgende bepaald. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein, dat bij dat gebouw behoort.

In artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het eerste lid.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de bouwverordening zijn door burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld met betrekking tot het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en het afwijken van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen als bepaald in lid 1. Deze beleidsregels zijn vastgesteld en gepubliceerd.

Op grond van beleidsregel 4 kan onder meer van de parkeereis worden afgeweken als het aantal aan te brengen parkeerplaatsen niet meer is dan 15 (binnenstad).

In de laatst vergunde situatie betreft het een pand bestaande uit twee zelfstandige woningen, een groter dan 100 m<sup>2</sup> b.v.o. en een kleiner dan 65 m<sup>2</sup> b.v.o. De bestaande parkeervraag bedraagt daarmee 1,2 p.p. + 0,6 p.p. = 1,8 p.p.

In de nieuwe situatie is er een Bed & Breakfast (klein hotel) aanwezig met 6 gastenkamers. Dit levert een parkeervraag van 6 x 0,5 p.p. = 3,0 p.p.

De parkeereis komt daarmee uit op 3 p.p. -/- 1,8 p.p. = 1,2 p.p., afgerond 1 parkeerplaats.

Wij hebben besloten om op grond van onderstaande overweging af te wijken van de parkeereis voor 1 extra parkeerplaats.

- Er is geen mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Het pand ligt in een gebied voor betaald parkeren. De Bed & Breakfast (klein hotel) kent een bezoekende functie waarbij het aannemelijk is dat gasten bereid zijn betaald te parkeren op betaalde openbare parkeerplekken. Deze zijn in de omgeving ruim voorhanden, zoals het Molen De Valk parkeerterrein.

Het is aannemelijk gemaakt dat, na het verlenen van de ontheffing voor de realisatie van 1 extra parkeerplaats, het plan voldoet aan de bouwverordening.

**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 I' van kracht en geldt de bestemming woondoeleinden (artikel 9).

De activiteit bouwen is in strijd is met de volgende artikelen het genoemde bestemmingsplan.

- artikel 9, lid 1 omdat het plan (Bed en Breakfast) niet in de doeleindenomschrijving past;
- artikel 9, lid 3, sub d, onder 2 omdat door het plaatsen van de buitentrap het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 30 % verder wordt overschreden;
- artikel 7, lid 4A omdat een dakterras alleen is toegestaan indien het hoofdgebouw voor woondoeleinden wordt gebruikt.

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.

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. In het bestemmingsplan zijn geen toereikende regels opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft niet een in het Bor aangewezen geval.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij zijn dan ook voornemens medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00044-0301 is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

#### **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 2010 van toepassing.

Het bouwplan voldoet niet aan de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en is daarom voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie Leiden (WML). Het plan is meerdere keren aangepast naar aanleiding van de adviezen van de WML. De WML heeft in haar vergadering van 05-03-2014 geoordeeld dat het laatst aangepaste bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2010, gebied 01A Historische binnenstad 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.

### **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 WML. Hieronder treft u het advies met betrekking tot het rijksmonument, zoals vervat in de notulen van de vergadering van 18-12-2013, aan.

Toetsingskader: Monumentenwet. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Monumenten & Archeologie.

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

Motivering: Het bezwaar heeft betrekking op de markiezen op de voorgevel. De markiezen zijn op het metselwerk geplaatst, waardoor ze de onderliggende kozijnen visueel te veel verbinden en te dicht bij de daklijst komen. Geadviseerd wordt de markiezen op het raamhout te plaatsen, conform het beleid van de gemeente (Welstandsnota Leiden 2010), zodat de structuur van de gevel en de herkenbaarheid van de ramen behouden blijft. De houten beschermkappen kunnen wel op het metselwerk geplaatst worden.

Omdat de trap van de binnenplaats naar het dakterras het monument niet aantast, niet vanuit de openbaar toegankelijke straat zichtbaar is en reversibel is, gaat de commissie akkoord met deze trap. Wel wordt geadviseerd de trap te schilderen in een kleur die afgestemd is op het historische karakter van het pand.

De overige ingrepen zijn akkoord.

Wij hebben u en uw gemachtigde bij brief van 09-01-2014 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 29-01-2014 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Wij hebben de aanvraag opnieuw voorgelegd aan de WML. Hieronder treft u het advies zoals vervat in de notulen van de vergadering van 05-02-2014 aan.

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

Motivering: Het bezwaar heeft betrekking op de markiezen op de voorgevel. Doordat de markiezen niet overal op de kozijnen geplaatst zijn (bovenzijde op het metselwerk) en de beschermkappen te ruim om de markiezen lopen, waardoor de ramen met elkaar verbonden worden en de kap te dicht tegen de gevellijst aan komt, wordt het gevelbeeld te veel aangetast.

Geadviseerd wordt de markiezen op de kozijnen te plaatsen en de kappen daar direct omheen (op de rand van het metselwerk), zodat de structuur van de gevel en de herkenbaarheid van de ramen behouden blijven.

Wij hebben u en uw gemachtigde bij brief van 07-02-2014 van dit advies op de hoogte gesteld, waarna u op 25-02-2014 een aangepast bouwplan heeft ingediend.

Dit aangepaste bouwplan is door de WML in haar vergadering van 05-03-2014 beoordeeld en akkoord bevonden.

Monumentenadvies: Akkoord.

Motivering: De commissie gaat ermee akkoord dat de bovenzijde van de markies op de begane grond op de latei geplaatst wordt omdat de bovendorpel van het kozijn erg smal is.

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 gevolgen voor de monumentale waarden voor de markiezen op de verdiepingen beperkt blijven. Doordat de markies op de begane grond niet op het metselwerk maar op de betonlatei wordt geplaatst, de markies niet lager kan worden geplaatst in verband met de minimale vrije hoogte boven de stoep én het kozijnhout te smal is om hierop een markies te plaatsen is in dit geval deze markies op de latei voorstelbaar. Wel wordt als voorwaarde in dit besluit opgenomen dat het detail van de bevestiging van de markies op de zijstijlen van het kozijn op de begane grond via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College wordt voorgelegd. De aantasting door de wijzigingen van het interieur en van de open reversibele trap op de binnenplaats blijft beperkt. Wel wordt geadviseerd om de buitentrap te schilderen in een kleur afgestemd op het historische karakter van het monument.

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 Monumentenwet 1988 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen onder voorwaarde van de vergunning voor deze activiteit.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor het volgende project: het verbouwen van een pand tot Bed & Breakfast (klein hotel) op het perceel, plaatselijk bekend Oude Singel 212 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (inclusief ontheffing van de bouwverordening voor 1 parkeerplaats).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument.

aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

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. De volgende gegevens moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online worden ingediend.

- een beschouwing / constructieve uitwerking van zijdelingse stabiliteit van de trap (kipstabiliteit van de trapbomen). Niet duidelijk is of de trap in zijdelingse richting horizontaal gesteund wordt of dat deze trap de zijdelingse stabiliteit moet halen uit de bevestigingen van de treden aan de trapbomen.

#### Monument

- Het detail van de bevestiging van de markies op de zijstijlen van het kozijn op de begane grond dient via het omgevingsloket online ter goedkeuring aan het College te worden voorgelegd.

#### Horeca

- Indien alcohol wordt geschonken aan de gasten dient een drank en horecaverunning te worden aangevraagd.

Aan deze vergunning de volgende mededeling te verbinden:

- Geadviseerd wordt de buitentrap te schilderen in een kleur, afgestemd op het historisch karakter van het monument.

#### authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Oude Singel 212 te Leiden.

#### bijgevoegde documenten

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

- FTP, papierenformulier.pdf van 19-09-2013.
- Anders, Bijlage info B and B dd 19-09-2013 BB 140402.pdf van 19-09-2013.
- Anders, Fotomap BB 140402.pdf van 19-09-2013.
- Anders, Tekenwerk vergunning 2005 BB 140402.pdf van 19-09-2013.
- Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouw, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Verdieping 2005 BB131219.pdf van 12-11-2013.
- Gezondheid Rapportage Ventilatie BB 140402.pdf van 12-11-2013.
- Constructieve veiligheid Sterkteberekening trap BB 131227.pdf van 12-11-2013.
- Detailtekening, buitentrap op binnenplaats, BT-04 BB 140402.pdf van 29-01-2014.
- Brief geen bezwaar dakterras Schellekens BB 140402.pdf van 29-01-2014.
- Foto's dakterras BB 140205.pdf van 29-01-2014.
- Toelichting GVB BB 140402.pdf van 25-02-2014.
- Toelichting BHC BB 140402.pdf van 25-02-2014.
- Gevels, plattegronden, doorsnede, BT-02 dd 19-02-2014 BB 140306.pdf van 25-02-2014.
- Doorsnede en bovenaanzicht markiezen aan voorgevel BT-03 dd 19-02-2014 BB 140306.pdf van 25-02-2014.
- Plattegronden brandveiligheid BT-05 dd 19-02-2014 BB 140402.pdf van 25-02-2014
- Brandwerende deuren BT-06 dd 19-02-2014 BB 140306.pdf van 25-02-2014.
- Specificatie deuren Theuma deuren BB 140306.pdf van 25-02-2014.
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.OV00044-0301juni 2014.

#### inwerkingtreding

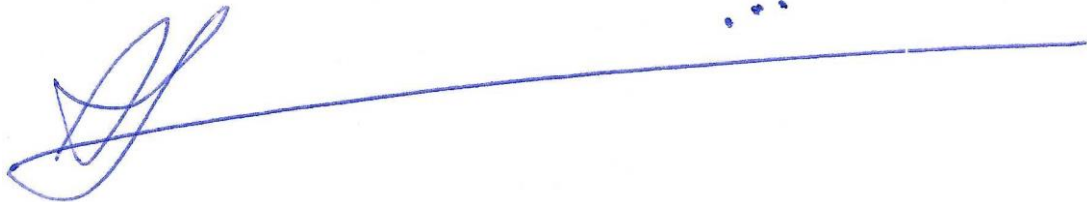
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van 6 weken, gerekend vanaf de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking 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, en tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbesluit heeft gemaakt, 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, 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 in Den Haag verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Verzonden: Leiden 10-06-2014

Burgemeester en wethouders,  
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal line extending to the right.

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies







**Leiden**

Aan de Minister van OCW  
p/a de directeur van de Rijksdienst voor het  
Cultureel Erfgoed  
t.a.v. de heer M. Stafleu  
afdelingshoofd regio West  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadsbouwhuis  
Langegracht 72  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 071-5165165  
E-mail wabo@leiden.nl  
Website [www.leiden.nl/gemeente](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 03-06-2014  
Ons Kenmerk BV 131669 / Olonr 999213  
Onderwerp Kennisgeving besluit  
Oude Singel 212  
Verbouw tot Bed & Breakfast (klein hotel).  
Datum binnenkomst 19-09-2013

Contactpersoon W. Schutte  
Doorkiesnummer (071) 5165769  
datum verzenden 10-06-2014

Geachte heer Stafleu,

Hierbij ontvangt u een afschrift van het besluit met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bovengenoemd rijksmonument.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,  
namens dezen,

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies

Bijlage: kopie besluit