



Leiden

VORM Ontwikkeling BV
t.a.v. de heer H. Clabbers
Veerweg 165
3351 HC Papendrecht

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14 071
Contact www.leiden.nl/contact
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 06-07-2017
Ons Kenmerk WABO 162172 /2446449 OLO

Contactpersoon R.F.M. Bakker
Doorkiesnummer (071) 5165779

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning
Zoeterwoudsesingel 33-34
verbouwen tot woningen en appartementen
Datum binnenkomst 08-07-2016

datum besluit 06-07-2017

Geachte heer Clabbers,

Op 8 juli 2016 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de locatie Zoeterwoudsesingel 33 – 34, voor het volgende project: “Het verbouwen van het voormalig Lidwinahuis tot woningen en appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Een monument als bedoeld in een zodanige verordening in enig opzicht te wijzigen;
- Het vellen of te doen vellen van een houtopstand;
- Het maken van een uitweg.

Wij hebben besloten om de vergunning te verlenen. Eventuele indiener(s) van zienswijzen 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 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 weken loopt u het risico dat de vergunning wordt ingetrokken. Uiteraard kunnen er omstandigheden zijn waardoor u niet binnen 26 weken 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 Toezicht bebouwde ruimte te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij het Team Toezicht bebouwde ruimte, team Bouwtoezicht, telefoon 14 071.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via www.leiden.nl/contactformulierbars onder vermelding van het omgevingsvergunningnummer 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 (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, Unit Civiel 1, onder vermelding van 'aansluiting riolering LDN01M 08091 '). Verder moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten op de huisriolering *lozen op het buitenwater.

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 (gironr. 37206 ten name van de afdeling Stedelijk Beheer, unit Civiel 4, onder vermelding van "waarborgsom bestrating LDN01M 08091 ").

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 (ODWH) dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier (www.mdwh.nl). De ODWH 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.agentschapnl.nl.

Archeologie

Indien archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W, door tussenkomst van de unit Monumenten en Archeologie van de gemeente, tel. nr. 071-5167950.

De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

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 2.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het hebben van voorwerpen (keten, steigers, bouwmaterialen e.d.) op, in, over of boven de weg een afzonderlijke vergunning nodig. Volgens artikel 5.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening is ook voor het hebben van voorwerpen in, over of boven een openbaar water een afzonderlijke vergunning nodig. Deze vergunningen kunnen worden aangevraagd bij de cluster Publiekszaken, Handhaving & Veiligheid,, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

Inbraakgevoeligheid en omgeving

Wij maken u er op attent dat inbrekers regelmatig bouwsteigers gebruiken om panden die verbouwd worden en de naastgelegen panden te betreden. Wij raden u daarom aan afdoende maatregelen te nemen tegen inbraak. Tevens adviseren wij u om uw omgeving te laten weten dat u gaat beginnen met de (ver)bouwwerkzaamheden.

Meer informatie

Nadere informatie is te verkrijgen bij het Servicepunt Bouwen en Wonen (telefoonnummer 14 071), bereikbaar op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur of via www.leiden.nl/contact.



Leiden

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek

ingediend door:	VORM Ontwikkeling BV
adres:	Veerweg 165
postcode en woonplaats:	3351 HC Papendrecht
ingekomen op:	08-07-2016
geregistreerd onder nummer	Wabo 162172 / 2446449 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor de locatie Zoeterwoudsesingel 33 – 34, voor het volgende project: “Het verbouwen van het voormalig Lidwinahuis tot woningen en appartementen”. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Een monument als bedoeld in een zodanige verordening in enig opzicht te wijzigen;
- Het vellen of te doen vellen van een houtopstand;
- Het maken van een uitweg.

overwegende:

In de brief van 19 december 2016 heeft de aanvrager aangegeven het onderdeel kappen (het vellen van een houtopstand) uit de aanvraag te halen en deze geen onderdeel meer uit te laten maken van de uitgebreide Wabo procedure.

ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, waarbij is medegedeeld dat deze vanaf 21 juli 2016 gedurende twee weken kan worden ingezien. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wabo staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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° Wabo. Dat is hier het geval.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 december 2016 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de achter dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald in ingelast moet worden beschouwd.

Het college heeft de beantwoording van de zienswijzen op 02-05-2017 vastgesteld.

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 het stellen van voorwaarden, voldoet aan deze voorschriften. Deze voorwaarden zijn verderop 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.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening is bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet 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. In lid 5 van dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen. Deze beleidsregels zijn vastgesteld en gepubliceerd.

De parkeervraag in de bestaande situatie is als volgt opgebouwd:

54 onzelfstandige woningen (0,15 p.p./woning) = 8,1 p.p.

4 schoollokalen (0,8 p.p./lokaal) = 3,2 p.p.

Wanneer er sprake is van meerdere functies in een project dan mag het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend worden met de geldende parkeernormen en met de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.

Op basis hiervan is de parkeervraag in de bestaande situatie:

Dubbeltelling: $100\% \times 8,1 \text{ p.p.} + 60\% \times 3,2 \text{ p.p.} = 10 \text{ p.p.}$

De parkeervraag in de nieuwe situatie is als volgt opgebouwd:

18 koopwoningen groter dan 120 m² (1,7 p.p./woning) = 31 p.p.

De parkeereis bedraagt dan $31 - 10 = 21$ parkeerplaatsen.

Het bouwplan ziet op het realiseren van 21 parkeerplaatsen op het achterterrein. U heeft hiermee 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 'Zuidelijke Schil' van kracht en gelden de bestemmingen Woondoeleinden 1 (W1) en Groenvoorzieningen, verblijfsgebied en tuin (GVT). Deze bestemmingen maken onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Lorentzhof e.o.

Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- aan de achterzijde van het gebouw worden nieuwe balkons gerealiseerd die buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. De balkons zijn breder dan 1 m en kunnen daarom niet als ondergeschikt bouwwerk worden aangemerkt. De balkons zijn niet in overeenstemming met de onderliggende bestemming GVT en derhalve in strijd met het bestemmingsplan;
- de gronden met de bestemming GVT mogen uitsluitend worden ingericht voor park- en plantsoenaanleg, water, tuin, wandelpaden en toegangswegen naar parkeervoorzieningen. Het is niet toegestaan om op gronden met de aanduiding GVT, een parkeerterrein aan te leggen;
- de in het bouwplan opgenomen fietsenberging is gesitueerd op gronden met de bestemming GVT. Het is niet toegestaan om binnen deze bestemming bergingen te realiseren.

Ten aanzien van de bestaande bebouwing is geconstateerd dat het bouwvlak niet geheel overeenkomt met de contouren van het bestaande gebouw. Deze afwijking kan op basis van het overgangsrecht worden gehandhaafd.

In artikel 25.2 van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is bepaald dat bij het verlenen van vrijstellingen de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht mede in overweging wordt genomen.

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.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen op basis waarvan het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo omdat het bouwplan niet voldoet aan de categorieën zoals opgenomen in artikel 4 (bijlage II) van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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 van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0546.OV00096-0301) is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 15-06-2017 (RV 17.0033) de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 2014 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 9 november 2016 geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsingskader: Welstandsnota Leiden 2014
Gebied 02C Plan Verhagen
beschermd stadsgebied: behoud (van het historisch stadsbeeld),
overig gebied: beheer met aandacht

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 voorwaarden, kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

ten aanzien van het 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 Monumentenverordening 2008 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 28 september 2016, aan.

Toetsingskader: *Monumentenverordening 2008*
De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van Erfgoed Leiden en Omstreken.

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

Motivering:

De commissie heeft bezwaar tegen het integraal vernieuwen van alle dakpannen, omdat hiermee te veel historisch materiaal verloren gaat. Geadviseerd wordt de intacte pannen opnieuw te gebruiken en aan te vullen met nieuwe pannen van hetzelfde type.

Ook tegen het vervangen van de legramen door velux dakvensters bestaat bezwaar. Een dakraam heeft een wezenlijk andere uitstraling dan een legraam, bovendien verwijst een dakraam, in tegenstelling tot een legraam, naar een eronder gelegen verblijfsruimte.

Geadviseerd wordt de legramen te handhaven dan wel te vernieuwen in een vergelijkbare uitvoering.

Het dichtzetten van de koekoeken aan de achterzijde van de kapel is, gezien de toegankelijkheid van de deuren, akkoord op voorwaarden dat de ramen aan de binnenzijde gehandhaafd en zichtbaar blijven.

De architect wordt gevraagd de kelder zodanig in te delen dat de koelkast behouden kan worden.

De vloertegels in de kelder dienen behouden te blijven.

Bij na-isolatie aan de binnenzijde dient aandacht besteed te worden aan deugdelijke dampremmende lagen om condensatie tegen te gaan.

Het strekt tot aanbeveling de dakdoorvoeren zoveel als redelijkerwijs mogelijk in de achterdakvlakken aan te brengen.

Met betrekking tot de kleuren wordt geadviseerd de in het kleuronderzoek geadviseerde kleuren toe te passen (de werkschrijving dient hierop aangepast te worden) .

Van het plaatselijk voegwerkherstel dient een proefstuk opgezet te worden ter beoordeling van Erfgoed Leiden en Omgeving. De voegen die nog in tact zijn dienen gehandhaafd te blijven.

Het advies met betrekking tot de glas in lood ramen wordt aangehouden in verband met nadere bestudering.

Voor het overige is het plan akkoord.

U heeft op 3 en 15 november 2016 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 9 november 2016 aan.

Monumentenadvies: Akkoord

Motivering: 1. Gangstructuur: de aanpassing is akkoord

2. Dakschuifvensters: deze zijn akkoord

3. Kleuradvies: deze is overgenomen van het historisch kleurenonderzoek. Daarmee akkoord

4. Dakpannen: de intacte dakpannen dienen behouden te blijven. (voorwaarde bij het positieve advies)

5. Glas-in-loodramen: De wijziging betreft een aantal verschillende oplossingen bij verschillende ramen. Ten behoeve van het realiseren van goede woningen moet er een spuumogelijkheid en voldoende daglicht toetreding gecreëerd worden. De commissie heeft begrip voor de noodzaak om de ramen te wijzigen en adviseert als volgt:

a. Sacristie: de glas-in-loodramen blijven hier gehandhaafd. Dit is akkoord

b. Gevel straatzijde: hier bevinden zich twee glas-in-loodramen per woning. De commissie gaat akkoord met de oplossing om de ramen in twee delen naar binnen te laten draaien, in combinatie met een voorzetraam aan de binnenzijde. Met betrekking tot de positionering van de brugstaven in de draaiende delen wordt geadviseerd de draaiende delen evenwichtiger te verdelen bijvoorbeeld in twee gelijke delen of twee delen van 3 ramen hoog en een deel (het onderste deel) van 4 ramen hoog.

c. Gevel hofzijde, voormalige gang: elke woning heeft vier ramen aan deze zijde. Voorwaarde is dat slechts de helft van het aantal glas in lood ramen als draaide panelen uitgevoerd worden (twee -om-twee) . De overige ramen blijven onaangetast, met toevoeging van een voorzetraam.

Dit advies heeft betrekking op de aangepaste tekening "bestaande en nieuwe toestand kozijnen A" d.d. 14-11-2016.

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. Gezien het nieuwe gebruik van het monument als woningen, wordt het gedeeltelijk verwijderen van de gangwand toegestaan, waarbij de afleesbaarheid binnen de woningen intact blijft en zoveel mogelijk historisch materiaal behouden blijft. Ook het realiseren van een aantal woningentrees in de buitengevels van het monument wordt toegestaan, gezien het nieuwe gebruik van het complex als woongebouw. Ten derde wordt toegestaan het glas-in-lood in de voormalige kapel en de kapelgang gedeeltelijk aan te passen, zodat de woningen voldoende daglicht en spuumogelijkheid krijgen.

Met betrekking tot de positionering van de brugstaven in de draaiende delen van het glas-in-lood in de voormalige kapel (straatzijde) wordt geadviseerd de draaiende delen evenwichtiger te verdelen, bijvoorbeeld in twee gelijke delen of twee delen van 3 ramen hoog en een deel (het onderste deel) van 4 ramen hoog.

Bij het glas-in-lood aan de hofzijde (voormalige kapelgang) mag slechts de helft van het aantal glas-in-loodramen als draaiende panelen uitgevoerd worden (twee-om-twee). De overige ramen dienen onaangetast te blijven, met toevoeging van een voorzetraam aan de binnenzijde. De intacte pannen dienen opnieuw te worden gebruikt en worden aangevuld met nieuwe pannen van hetzelfde type.

Van het plaatselijk voegwerkherstel dient een proefstuk opgezet te worden ter beoordeling van Erfgoed Leiden en Omstreken. De voegen die nog intact zijn, dienen gehandhaafd te blijven.

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 het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het onder voorwaarde verlenen van de vergunning voor deze activiteit. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

ten aanzien van het slopen in een beschermd stadsgezicht.

De aanvraag ziet op het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder h is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist. Op grond van artikel 2.16 Wabo kunnen wij de vergunning weigeren indien niet aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Het plan betreft het verbouwen van het monument aan de Zoeterwoudsesingel 33 - 34. Er worden alleen bijgebouwen gesloopt en aan het monument zelf vinden geen grootschalige sloopwerkzaamheden plaats die van invloed zijn op het gesloten houden van de gevelwand. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht en laten wij de aanvraag omgevingsvergunning voor deze activiteit buiten behandeling.

ten aanzien van het vellen van houtopstand

In de brief van 19 december 2016 heeft de aanvrager aangegeven het onderdeel kappen (het vellen van een houtopstand) uit de aanvraag te halen en deze geen onderdeel meer uit te laten maken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw van het voormalig Lidwinahuis tot woningen en appartementen. Om deze reden laten wij de aanvraag voor deze activiteit buiten behandeling.

ten aanzien van het maken van een uitweg

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2009 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg en/of verandering te brengen in een bestaande uitweg. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo wordt voornoemd verbod gezien als een verbod om dit zonder omgevingsvergunning uit te voeren. De omgevingsvergunning kan gezien artikel 2.12, derde lid, van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien het gebruik van een uitrit leidt tot tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat de vergunning kan worden verleend voor deze activiteit onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verderop opgenomen bij het definitieve "**BESLUIT**".

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de aanvraag omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten buiten behandeling te laten:
 - Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - Het vellen of te doen vellen van een houtopstand.
2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de Zoeterwoudsesingel 33 – 34, voor het volgende project: “Het verbouwen van het voormalig Lidwinahuis tot woningen en appartementen”, dat bestaat uit de volgende activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk;
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 - Een monument als bedoeld in een zodanige verordening te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - Het maken van een uitweg.
3. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - eventuele verlichting op het parkeerterrein moet voldoen aan de Algemene richtlijn betreffende lichthinder Deel 2 Terreinverlichting (HI-102);

Ten aanzien van de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’

- Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moet worden gewerkt volgens de richtlijn Boombescherming op bouwlocaties. U heeft in dit kader aangegeven dat u BoomTotaalZorg inschakelt om te kunnen beoordelen of er maatregelen getroffen moeten worden en/of er een boominspecteur moet meelopen;
- U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het Team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De volgende gegevens moeten ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend via het Omgevingsloket Online:
 - een bouwplaatsinrichting en bouwveiligheidsplan;

Ten aanzien van de activiteit ‘een monument als bedoeld in een zodanige verordening in enig opzicht te wijzigen’

- Bij het glas-in-lood aan de hofzijde (voormalige kapelgang) mag slechts de helft van het aantal glas-in-loodramen als draaiende panelen uitgevoerd worden (twee-om-twee). De overige ramen dienen onaangetast te blijven, met toevoeging van een voorzetraam aan de binnenzijde;
- De intacte dakpannen dienen opnieuw te worden gebruikt en worden aangevuld met nieuwe dakpannen van hetzelfde type;
- Van het plaatselijk voegwerkherstel dient, voorafgaand aan de voegwerkzaamheden, een proefstuk opgezet te worden ter beoordeling van Erfgoed Leiden en Omstreken. Het voegwerk mag alleen plaatsvinden na positief advies van Erfgoed Leiden en Omstreken. De voegen die nog intact zijn, dienen gehandhaafd te blijven;

- 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;
- 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 (071-5165786).

Ten aanzien van de activiteit 'het maken van een uitweg'

- De uitweg moet worden aangelegd volgens de richtlijnen van het CROW en het Handboek openbare ruimte gemeente Leiden, welke aanleg moet worden goedgekeurd door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden;
- De vergunninghouder moet zich houden aan de aanwijzingen van bevoegde ambtenaren;
- De vergunninghouder is aansprakelijk voor de schade die ontstaat aan gemeentelijke eigendom of eigendom van derden, ten gevolge van het hebben en/of gebruik van de uitweg;
- De vergunninghouder is verplicht de uitweg in goede staat van onderhoud te houden, een en ander ter uitsluitende beoordeling door of namens het College van Burgemeester en Wethouders.

authentiek adres

De vergunning wordt verleend voor het volgende authentieke adres: Zoeterwoudsesingel 34.

bijgevoegde documenten

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

- constructie nader betononderzoek 2446449_1467982094572_betononderzoekBB160726.pdf ingediend op 08-07-2016;
- bodemkwaliteit 2446449_1467982188417_BodemkwaliteitBB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;
- bouwhistorische verkenning met waardestelling 2446449_1467982321740_Bouwh_verkenning_waardevBB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;
- constructie onderzoek houten constructiedelen 2446449_1467982485681_houtconstructieonderzoekBB161013.pdf ingediend op 08-07-2016;
- notitie kleurafwerking kozijnen/ramen 2446449_1467982571264_Notitie_kleurafwerking_kozijnenBB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;
- verkennend bodemonderzoek 2446449_1467982932101_Verkennend_bodemonderzoekBB160726.pdf ingediend op 08-07-2016;
- constructieplattengronden bestaand 2446449_1467983169659_bestaand_constructieBB161013.pdf ingediend op 08-07-2016;
- constructie uitgangspunten 2446449_1467983312093_constr_uitgangspuntenBB160922.pdf ingediend op 08-07-2016;
- constructie controle berekening bestaande constructies 2446449_1467983393877_controle_best_constrBB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;

- constructie palenplan bouwdeel A-B-C en D
2446449_1467983471754_def_constructieontwerpBB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;
- constructie rapport vloerwaterpassing en lintvoegmeting
2446449_1467983712078_lintvoeg_vloerwaterpassingBB160726.pdf ingediend op 08-07-2016;
- tekeningen bestaand
2446449_1467983990367_1521_BA_bestaad_sloop_080716BB160721.pdf ingediend op 08-07-2016;
- berekeningen oppervlakten en inhoud 2446449_1467984075141_1521_BA_BVO-
GBO_080716BB160726.pdf ingediend op 08-07-2016;
- fotobladen 2446449_1467984239646_1521_BA_fotobladen_080716BB160719.pdf ingediend op 08-07-2016;
- OLO 2446449_1467984966299_papierenformulier.pdf ingediend op 08-07-2016;
- rapportage akoestiek, bouwfysica en brandveiligheid
2446449_1468574765352_16105BouwfysicaZoeterwoudsesingel34BB160726.pdf ingediend op 15-07-2016;
- constructie sonderingen 2446449_1468574895397_116006_sonderingen_ZWSBB161212.pdf ingediend op 15-07-2016;
- riolering begane grond en kelder nieuw
2446449_1468574958644_101_VWA_HWArioleringBGkelderBB161212.pdf ingediend op 15-07-2016;
- riolering 1e en 2e verdieping nieuw
2446449_1468575001131_102_VWA_HWAriolering1e2everdBB161123.pdf ingediend op 15-07-2016;
- riolering 3e verdieping en dak nieuw
2446449_1468575022821_103_VWA_HWAriolering3everdBB160719.pdf ingediend op 15-07-2016;
- aanvullend aanvraagformulier
2446449_1470932131398_1521_aanvulling_aanvraag_080816BB160921.PDF ingediend op 11-08-2016;
- situatie bestaand
2446449_1470932503305_1521_BA_00_situ_best_WijzA_080816BB161212.pdf ingediend op 11-08-2016;
- fotoblad 2446449_1470932778569_1521_BA_fotoblad_4_080716BB160921.pdf ingediend op 11-08-2016;
- tekeningen nieuw 2446449_1474303267978_1521_BA_nieuw_wijzA_140916BB160921.pdf ingediend op 19-09-2016;
- constructie en uitgangspunten ontwerp DO-fase bergingen 2446449_1474303372288_315-
121-D0-03_constructieve_uitgangspunten__tuinbergingBB160921.pdf ingediend op 19-09-2016;
- details bestaand en nieuw
2446449_1478187003822_1521_BA_50_details_wijzC_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- langdoorsnede 8 (geb B) nieuw
2446449_1478187379111_1521BA34_langsdrsn_B_wzB101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;

- dwarsdoorsnede 6 en 9 (geb B) nieuw
2446449_1478187464571_1521_BA_33_dwarsdrsn_B_wijzB_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond begane grond en kelder nieuw VR/VG's
2446449_1478188171496_1521_BA11_VRVG_bg_wzB101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond 3e verdieping en dak nieuw VR/VG's
2446449_1478188279819_1521_BA13_VRVG_3e_dak_wzB101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond 3e verdieping en dak nieuw GBO's
2446449_1478188398922_1521_BA_13_GBO_3e_dak_wzB_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond begane grond en kelder nieuw GBO's
2446449_1478188532623_1521_BA_11_GBO_nwe_bg_wzB_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond 3e verdieping en dak nieuw BVO's
2446449_1478188601006_1521_BA_13_BVO_3e_dak_wzB_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond begane grond en kelder nieuw BVO's
2446449_1478188676129_1521_BA_11_BVO_nwe_plgr_wzB_101016BB161123.pdf ingediend op 03-11-2016;
- plattegrond begane grond en kelder bestaand sloop 2446449_1478188798580_1521_BA-01sloop_bg_kelder_wzB_101016BB161212.pdf ingediend op 03-11-2016;
- situatietekening nieuw (wijz G)
2446449_1480599445612_1521_BA_sit_nwe_wijzG_251116BB161212.pdf ingediend op 01-12-2016;
- geveltekening nieuwe toestand
2446449_1480599573154_BA_20_nwe_gevels_wijzC_251116BB161212.pdf ingediend op 01-12-2016;
- dwarsdoorsnede 1 en 2 nieuwe doorsneden
2446449_1480599698261_BA_31_drsn_A_wijzA_251116BB161212.pdf ingediend op 01-12-2016;
- tekening glas in lood kapel voorm kapelgang en voormalige sacristie
2446449_1480599819656_BA_43_koz_A_wijzC_251116BB161212.pdf ingediend op 01-12-2016;
- concept rapport quick scan Flora- en fauna Concept rapport quick scan Flora- en fauna Leiden 2016.2317 - september...BB161212.pdf ingediend op 01-12-2016;
- werkschrijving 1521 Werkschrijving WijzA 101016.BB161219.pdf ingediend op 03-11-2016;
- bevestiging onderdeel kappen uit de omgevingsvergunning halen
2446449_1482141816964_Vorm_zienswijze_191216.pdf ingediend op 19-12-2016;
- Richtlijn Boombescherming op bouwlocaties;
- ruimtelijke onderbouwing (vastgesteld);

mededelingen

- de afmetingen van de in het bouwplan opgenomen liftkooien is 1,10 x 2,10 m. Hoewel aan de maatvoering zoals aangegeven in artikel 4.28 van het Bouwbesluit wordt voldaan, is een liftkooi van 1,20 x 2,10 m gewenst. De maat van de liftkooi zoals opgenomen in het Bouwbesluit blijkt in de praktijk te klein, omdat er vaak nog een leuning in de lift aanwezig is. Daarnaast moeten naast de brancard ook nog twee ambulancemedewerkers en apparatuur met de lift mee. De ambulancedienst moet vaak de hulp van de brandweer (redvoertuig en tankautospuit) inroepen (takelen patiënt) omdat in de liften vaak onvoldoende ruimte aanwezig is voor het horizontaal vervoeren van de patiënt. Het horizontaal vervoeren van een patiënt brengt veel vertraging (medische zorg) en specialisme (brandweer) met zich mee, waardoor kostbare tijd verloren kan gaan. Reden waarom de GHOR (Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio) landelijk geadviseerd wordt om als afmetingen van de liftkooi minimaal 1,20 x 2.10m aan te hanteren;
- Om de vluchtveiligheid te vergroten vanuit de woningen, waarvan de gecorrigeerde loopafstand groter is dan 30 m, adviseren wij om in deze woningen in alle verblijfs- en verkeersruimten gekoppelde rookmelders toe te passen. Deze voorzieningen worden door Buro Bouwfysica in rapportage 16.105.04, d.d. 14-07-2016 ook geadviseerd.

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.

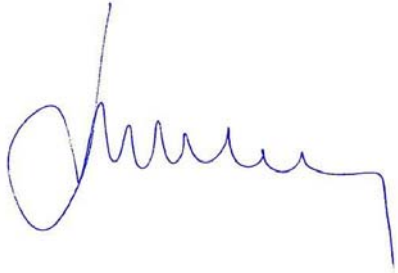
Indien tijdens genoemde termijn van 6 weken bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt deze beschikking niet eerder in werking dan nadat op het verzoekschrift is beslist.

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: 06-07-2017

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.P.M. Mulder'. The signature is fluid and cursive, starting with a large 'W' and ending with a long horizontal stroke.

W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen