



# Leiden

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadsbouwhuis  
Langegracht 72  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 071-5165165  
E-mail bodvs@leiden.nl  
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 16-03-2012  
Ons Kenmerk WABO 111461/187388 OLO

Contactpersoon W. Schutte  
Doorkiesnummer (071) 5165769

Onderwerp Beslissing op uw aanvraag om omgevingsvergunning  
Hartesteeg 13 / Nieuwstraat 43 te Leiden  
Samenvoegen van de begane grond van twee panden en het  
mogelijk maken van horeca III  
Datum binnenkomst 29-08-2011

datum besluit 16-03-2012

Geachte XXXX,

Op 29-08-2011 hebben wij uw aanvraag tot een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het volgende project: Het samenvoegen van de begane grond van twee panden en het mogelijk maken van horeca III op de percelen, plaatselijk bekend Hartesteeg13 en Nieuwstraat 43 te Leiden. Deze aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument.

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.

### **Op tijd beginnen**

Na ontvangst 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 Bouwtoezicht te zijn goedgekeurd. De keuring moet 48 uur voor de voorgenomen aanvang van het storten worden aangevraagd bij de afdeling Handhaving, team Bouwtoezicht, telefoon (071) 516 5502.

Als alle werkzaamheden zijn afgerond, dient u ons hiervan in kennis te stellen. De meldingen kunt u doen via [service.bowo@leiden.nl](mailto:service.bowo@leiden.nl) of faxnummer 071 - 516 7880 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 Hartesteeg 13 Nieuwstraat 43 2312KA Leiden'). 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 Hartesteeg 13 Nieuwstraat 43 2312KA Leiden").

### **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 dient een melding gedaan te worden door middel van het meldingsformulier ([www.odwh.nl](http://www.odwh.nl)). De milieudienst beoordeelt of de partij grond mag worden

toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m<sup>3</sup> schone grond dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl](http://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 afdeling Service & Informatie, telefoonnummer 071-5165503, unit Parkeren, Markt en Water, postbus 495, 2300 AL Leiden.

### **Meer informatie**

Voor informatie en vragen kunt u terecht bij het Servicepunt Bouwen & Wonen van de gemeente Leiden, telefoon 071 - 516 55 02 of per e-mail: [bodvs@leiden.nl](mailto:bodvs@leiden.nl).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,  
namens dezen,



A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen & Subsidies

C.c: Atelier Ouwehand, 4e Binnenvestgracht 44 to, 2311 NV Leiden





**Leiden**

# Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

## Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

gezien het verzoek  
ingediend door: XXXX  
adres: XXXX  
postcode en woonplaats: XXXX  
ingekomen op: 29-08-2011  
geregistreerd onder nummer Wabo 111461 / 187388 OLO.

waarbij een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gevraagd voor het volgende project: 'Het samenvoegen van de begane grond van twee panden en het mogelijk maken van horeca III op de percelen, plaatselijk bekend Hartesteeg13 en Nieuwstraat 43 te Leiden', dat bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument.

## overwegende:

### ten aanzien van de procedure

De aanvraag tot omgevingsvergunning is op 12-09-2011 op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking zijn geen reacties binnengekomen.

In artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning 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 2.12, eerste lid, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo .

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28-11-2011 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingediend:

### zienswijzen

naam	adres	de zienswijze heeft betrekking op de volgende activiteiten:
XXXX	XXXX	Bouwen Strijd bestemmingsplan

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

**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. Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de bouwverordening omdat in artikel 2.5.30, lid 1 is bepaald dat, indien een gebouw gelegen is in een deel van de gemeente dat is aangeduid als zijnde een gebied dat per openbaar vervoer uitstekend of goed bereikbaar is, moet- voor zover de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft- ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwd terrein dat bij dat gebouw behoort.

Het bouwplan is gelegen in het gebied als omschreven in artikel 2.5.30, lid 1. Uitgaande van een BVO van 120 m<sup>2</sup> bestaat in de bestaande situatie een parkeerbehoefte van  $3.5 \times 120/100 = 4$  parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie moet worden voorzien in  $10 \times 120/100 = 12$  parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet niet in 8 extra parkeerplaatsen en is derhalve in strijd is met artikel 2.5.30, lid 1; Op grond van artikel 2.5.30, lid 6, sub a van de bouwverordening 1992 kan het college van B&W ontheffing verlenen van de gestelde parkeereis. Er moet dan op andere wijze zijn voorzien in de nodige parkeerruimte.

Het bouwplan is gelegen in het gebied waarvoor geldt dat bezoekers van horecagelegenheden gebruik kunnen maken van de daarvoor bestemde algemene parkeervoorzieningen in de binnenstad als de Garenmarkt, de Kaasmarkt, de Hoogvlietgarage en de parkeergarage aan de Middelstegracht.

Wij zijn van oordeel dat bovenstaande voldoende aanleiding geeft om de benodigde ontheffing te verlenen;

Het is aannemelijk gemaakt, dat het bouwplan na het verlenen van ontheffing voor de parkeereis op grond van de bouwverordening artikel 2.5.30, lid 6, sub a voldoet aan de voorschriften uit de bouwverordening.

### **Gebruiksbesluit (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 die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet;

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 I' van kracht en geldt de bestemming 'gemengde doeleinden 4'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 10, lid 3, sub b, onder 3 van het genoemde bestemmingsplan omdat het samenvoegen van gebouwen niet is toegestaan. Het bouwplan is ook in strijd met artikel 10, lid 1, sub a, onder 4 omdat horeca alleen is toegestaan op de daarvoor aangewezen gronden. Beide panden hebben op de plankaart geen horeca-aanduiding.

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.PB00005-0301) 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.

Omdat het hier uitsluitend een inpandige verbouwing betreft, zonder gevolgen voor het uiterlijk van het bouwwerk, is het plan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

### **ten aanzien van het gemeentelijk monument**

De aanvraag ziet ook op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van twee gemeentelijke monumenten. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder b. van de Wabo is voor deze activiteit een omgevingsvergunning vereist.

Op 24-02-2010 zijn voor de nu aangevraagde werkzaamheden twee monumentenvergunningen aangevraagd en deze zijn op 15-04-2010 respectievelijk 22-04-2010 verleend, onder de nummers MA 100219 en MA 100487. Op grond van artikel 1.2, lid 3 van de Invoeringswet Wabo worden de aan u verleende monumentenvergunningen gelijkgesteld aan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het wijzigen van een gemeentelijk monument'.

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'het wijzigen van een monument' is op basis van

bovenstaande derhalve al verleend.

# BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor het project: 'Het samenvoegen van de begane grond van twee panden en het mogelijk maken van horeca III op de percelen, plaatselijk bekend Hartesteeg13 en Nieuwstraat 43 te Leiden', dat bestaat uit de volgende activiteiten:
  - Het bouwen van een bouwwerk (inclusief ontheffing op grond van artikel 2.5.30 lid 6a van de bouwverordening voor 8 parkeerplaatsen).
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
2. aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
  - U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat aannemelijk is gemaakt dat de hieronder genoemde constructieve gegevens voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Hiertoe dienen tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de volgende gegevens via het Omgevingsloket Online te worden overgelegd. Voor aanvang van deze werkzaamheden moeten deze stukken door het team Vergunningen en Subsidies beoordeeld zijn.
    - gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf;
3. mededelingen
  - Alvorens het restaurant in gebruik mag worden genomen dient een melding brandveilig gebruik bouwwerken op grond van artikel 2.12.1. van het gebruiksbesluit te worden gedaan.

## **authentiek adres**

De vergunning wordt verleend voor de volgende authentieke adressen:  
Hartesteeg13, Nieuwstraat 43C te Leiden

## **bijgevoegde documenten**

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

- FTP 187388 1314617777063 papierenformulier.pdf van 29-08-2011;
- Tekeningen 187388 1314615302192 100-103Bouwaanvr.AO1002.pdf van 29-08-2011;
- Mon.verg.Hartest.13.pdf van 29-08-2011;
- Mon.verg.Nieuwstr.43.pdf van 29-08-2011;
- Vergunningen 187388 1314617654552 BV100487.pdf van 29-08-2011;
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0546.PB00005-0301 vastgesteld 28-02-2012;
- Zienwijzennota Hartesteeg-Nieuwstraat vastgesteld 28-02-2012;



**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 01-03-2012

Burgemeester en wethouders,  
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'A' followed by a long horizontal line that extends across the page.

A.H. Karbet  
Teamleider Vergunningen en Subsidies





# Leiden

Aan de Minister van OCW  
p/a de directeur van de Rijksdienst voor het  
Cultureel Erfgoed  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort

Gemeente Leiden  
Bezoekadres Stadsbouwhuis  
Langegracht 72  
Postadres Postbus 9100  
2300 PC Leiden  
Telefoon 071-5165165  
E-mail bodvs@leiden.nl  
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 16-03-2012  
Ons Kenmerk BV 111461 / Olonr 187388  
Onderwerp Toezenden besluit

Hartesteeg 13 / Nieuwstraat 43 te Leiden  
Samenvoegen van de begane grond van twee panden en het  
mogelijk maken van horeca III  
Datum binnenkomst 29-08-2011

Contactpersoon W. Schutte  
Doorkiesnummer (071) 5165769  
datum verzenden 16-03-2012

Geachte XXXX,

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